



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060202

DOM
2014-12-12
Stockholm

Mål nr
F 10184-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-10-16 i mål nr F 222-13, se bilaga

KLAGANDEN

1. P N

2. T N

Ombud för 1 och 2: Jur.kand. J E

MOTPARTER

1. K R

2. A R

3. L R

4. M R

5. T R

Ombud för 1-5: Advokaten A L

SAKEN

Inställd anläggningsförrättning avseende rätt till väg enligt 49 § anläggningslagen berörande A och B samt C i Uddevalla kommun

Dok.Id 1148257

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.

2. P N och T N ska ersätta K R, A R, L R,

M R och T R för deras rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 44 325 kr, varav 43 425 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen på det förstnämnda beloppet från dagen för denna dom tills betalning sker.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

P N och T N har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och fastställa lantmäterimyndighetens beslut om att ställa in förrättningen. I andra hand har de yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa målet med anvisning att lantmäterimyndigheten ska utreda frågan om alternativa vägsträckningar. De har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria dem från skyldigheten att ersätta motparternas rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen. De har slutligen yrkat att motparterna ska åläggas att ersätta deras rättegångskostnader i såväl mark- och miljödomstolen som Mark- och miljööverdomstolen.

K R, A R, L R, M R och T R (nedan kallade K R m.fl.) har bestritt yrkandena utom såvitt avser yrkandet att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa målet med anvisning att lantmäterimyndigheten ska utreda frågan om alternativa vägsträckningar. De har yrkat ersättning för rättegångskostnad 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 mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

P N och T N

Frågan om den sökta vägrätten skulle innebära synnerligt men för C tycks överhuvudtaget inte ha varit föremål för mark- och miljödomstolens prövning. Skäl att underlåta att pröva denna fråga har inte förelegat, även om lantmäterimyndigheten vid sin prövning funnit att synnerliga men inte uppstår för C. Det finns andra vägalternativ som tillgodoser fastigheten A intresse av utfartsväg på annans fastighet som medför mindre intrång för den tjänande fastigheten och som dessutom kan anläggas till en skäligen kostnad. För det fall en prövning enligt 8 § anläggningslagen (1973:1149) inte kunnat tas upp till prövning i mark- och

miljödomstolen och inte heller kan prövas i Mark- och miljööverdomstolen ska lantmäterimyndigheten i vart fall anvisas att pröva vilket vägalternativ som tillgodoser ändamålet med väg med minsta intrång och olägenhet.

Den vägsträckning som K R m.fl. vill ha rätt till är belägen i nära anslutning till den befintliga bostadsbyggnaden på C. Redan under nu rådande omständigheter är sträckningen ett betydande störningsmoment på fastigheten. Om A får den sökta vägrätten kommer detta att medföra ett än större och oacceptabelt men för C.

K R m.fl.

Någon prövning jämlikt 8 § anläggningslagen har inte skett, vare sig hos lantmäterimyndigheten eller hos mark- och miljödomstolen eftersom förrättningen ställts in. Mark- och miljödomstolen har inte heller på grund av instansordningsprincipen haft att gå in i prövning av den närmare lokaliseringen av vägrätten. För det fall mark- och miljödomstolens dom fastställs av Mark- och miljööverdomstolen ska ärendet återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning. Denna handläggning kommer då att omfatta just frågan var en utfartsrätt ska lokaliseras och hur en väg ska utformas enligt 8 § anläggningslagen.

K R m.fl. vidhåller att det för A, liksom för alla bostadsfastigheter, är av väsentlig betydelse att ha tillgång till väg för fastighetens åtkomst. Det är inte heller endast det enskilda intresset som ska tillgodoses, utan även det övergripande allmänna intresset av en väl fungerande fastighetsindelning och markanvändning. Beskrivningen att A skulle vara en skärgårdsfastighet belägen i skärgårdsmiljö är missvisande. Området och fastigheten saknar helt beröring med någon skärgård.

När det gäller klagandenas förväntningar på ändring i den tillåtna markanvändningen kan konstateras att det inte finns ytterligare byggrätter på fastigheten i det område där den befintliga vägen går. Enbart förväntan om ändrad markanvändning kan inte ligga till grund för bedömning av om intrånget innebär synnerligt men.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL*Frågan om väsentlig betydelse*

Enligt 49 § anläggningslagen ska det vara av väsentlig betydelse för fastighet att få rätt att utnyttja befintlig väg eller att få rätt att ta väg för att en sådan rätt ska kunna bildas.

A är en bostadsfastighet som före den senaste byggnationen var bebyggd endast med en enklare fritidsbostad. Numera är fastigheten också bebyggd med ett modernt större fritidsbostadshus. Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att det är av väsentlig betydelse för fastigheten A att ha rätt till infartsväg. Fastigheten är bebyggd med bostadsbyggnader av sådan karaktär som kan bevistas året om och det är inte fråga om sådana svåra terrängförhållanden, såsom t.ex. i vissa skärgårdar, där det får anses orimligt att var och en ska ha tillfartsväg till sitt fritidshus. P N:s och T N:s förstahandsyrkande om att upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa lantmäterimyndighetens beslut ska således inte bifallas.

Utredning av alternativ vägsträckning

P N och T N har i ett alternativyrkande begärt att domstolen ska meddela en anvisning till lantmäterimyndigheten att jämlikt 8 § anläggningslagen utreda alternativ vägsträckning. K R m.fl. har medgett yrkandet.

Vid prövningen av om rätt till väg kan tillskapas enligt 49 § anläggningslagen hänvisas i 53 § till att också bl.a. 8 § anläggningslagen ska tillämpas. Av denna bestämmelse följer att vägen ska förläggas på ett sådant sätt att ändamålet vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad. Detta kan, för det fall lämpligt underlag presenteras vid förrättningen, innebära att lantmäterimyndigheten har att ta ställning till om det finns lämpligare alternativ till utformning av vägen än vad som följer av yrkandet i ansökan. I nu aktuellt fall har P N och T N åberopat ett par alternativ.

Lantmäterimyndigheten har i nu aktuellt mål prövat yrkandet om rätt till utfart för väg i den befintliga vägens sträckning och kommit fram till att det inte är av väsentlig

betydelse att överhuvudtaget ha rätt till bilväg fram till fastigheten över B och C. Myndigheten har av det skälet ställt in förrättningen utan vidare utredning av tänkbara alternativ.

Mot bakgrund av det ovanstående saknas det skäl att närmare förordna om lantmäterimyndighetens utredningsskyldighet som följer av lag. Det finns således inte skäl för domstolen att lämna anvisning till lantmäterimyndigheten enligt P N:s och T N:s andrahandsyrkande.

Med hänsyn till den prövning som lantmäterimyndigheten ska göra i enlighet med vad som angetts ovan saknas anledning för Mark- och miljööverdomstolen att bedöma frågan om synnerligt men.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång har P N och T N att ersätta K R m.fl för deras rättegångskostnader. P N och T N har inte anfört någon invändning mot yrkat belopps skälighet i och för sig. Mark- och miljödomstolen finner yrkat belopp skäligt.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Mikael Hagelroth, referent, och Vibeke Sylten samt tekniska rådet Karina Liljeroos.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-10-16
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 222-13

KLAGANDE

1. K R

2. A R

3. L R

4. M R

5. T R

Ombud för 1-5: Advokat A L

MOTPARTER

1. J H

2. P N

3. T N

Ombud för 2 och 3: jur kand J E

Dok.Id 237389

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

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten i Uddevalla kommuns beslut 2012-12-14 i ärende nr O118618, se bilaga 1

SAKEN

Inställd anläggningsförrättning avseende rättighet till väg enligt 49 § anläggningslagen berörande A, B och C i Uddevalla kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen bifaller överklagandet och undanröjer beslutet att inställa förrättningen och återförvisar den till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

Mark- och miljödomstolen förpliktigar P N och T N att solidariskt ersätta K R, A R, L R, M R och T R för deras rättegångskostnader med 72 525 kr inklusive mervärdesskatt. På beloppet utgår ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för dom tills betalning sker.

BAKGRUND

L R, K R, T R, M R och A R ägare till fastigheten A, ansökte den 25 maj 2011 om lantmäteri-förrättning för att få rätt till utfartsväg enligt 49 § anläggningslagen (1973:1149, AL) på fastigheterna C och B.

Lantmäterimyndigheten i Uddevalla kommun (LM) beslutade den 14 december 2012 att ställa in förrättningen, se bilaga 1. Som skäl angavs bl.a. följande. LM bedömde att det inte var av väsentlig betydelse för fastigheten A att erhålla rätt till väg över B och C eftersom A är en fritidsfastighet som är möjlig att nå gåendes. Det kan inte anses vara av väsentlig betydelse med en bilväg för en fritidsfastighet.

LM:s beslut har överklagats till mark- och miljödomstolen av L R, K R, T R, M R och A R.

YRKANDEN M.M.

L R, K R, T R, M R och A R (familjen R) har yrkat att domstolen ska undanröja LM:s beslut samt återförvisa ärendet till LM för erforderlig fortsatt handläggning. Vidare har yrkats ersättning för rättegångskostnader med 72 525 kr.

Som grund för sin talan har familjen R anfört bl.a. följande. De åberopar att det är av väsentlig betydelse för ett ändamålsenligt utnyttjande av A att ha fortsatt tillgång till farbar väg till fastigheten, samt att då inget synnerligt men uppkommer för annan fastighet och då den sökta vägen utgör det alternativ som innebär minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad, ska rätt till väg inrättas för fastigheten.

Rätt till färd över annans mark kan tillförsäkras fastighet på i huvudsak två sätt; genom fastighetsreglering eller genom inrättande av rätt till väg enligt anläggningslagens bestämmelser. Vid valet av de två regelkomplexen torde gängse uppfattning vara att anläggningslagens bestämmelser ska prioriteras framför fastighetsbildnings-

lagens. Det må härvid också uppmärksammas, att förutsättningarna för tvångsvis inrättande av rättighet till väg skiljer sig åt mellan de båda regelsystemen. Medan det för fastighetsreglering förutsätts att inrättandet av en servitutsrätt för väg medför bl.a. fastighetsmässig vinst, s.k. båtnad, räcker det för tvångsvis inrättande av rätt till väg enligt 49 § AL att det bedöms vara av väsentlig betydelse för fastigheten att ha tillgång till väg och att detta inte innebär synnerligt men för den belastade fastigheten. I båda regelkomplexen förutsätts det vidare att vägen ges en lokalisering och utformning som innebär minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Förrättningsmannen har enligt klagandena korrekt prövat ansökningen enligt 49 § AL.

Nuvarande servitutsrätt

Vid avstyckningen år 1946 av A inrättades officialservitut till förmån för styckningslotten att över stamfastigheten begagna en tre meter bred väg över stamfastighetens ägor till samfärdig väg. Rättigheten avsåg inte någon vid tiden befintlig väg och servitutets sträckning angavs inte heller på förrättningskarta eller i beskrivning. Servitutsrätten var därmed såväl rättsligt som faktiskt olokaliserad. Att rättigheten enbart avsett väg över stamfastigheten (servitutsbildning över andra fastigheter medgav lagregleringen inte vid den aktuella tiden) innebär inte att servitutet var att anse som lokaliserat.

År 1990 anlade dåvarande ägaren av C en enklare bilväg över fastigheten fram till en sportstuga som numera är avlägsnad från platsen. Denna väg upptog ca fyra femtedelar av den i målet aktuella nuvarande vägen. År 1994/1995 anlades bilväg från A över stamfastighetens mark med anslutning till den då befintliga vägen över C ut till samfärdiga vägen ga:1. Beträffande sträckan över C byggdes anslutningen med stöd av formlöst medgivande från den ena av fastighetens ägare. Den väg som anlagts år 1990 över C förstärktes och förbättrades därvid. När det gäller vägbyggnationen över B innebar utbyggnaden att den olokaliserade servitutsrättigheten för utfartsväg togs i anspråk och därmed blev lokaliserad till den idag aktuella vägsträckningen på denna fastighet.

A har sålunda idag rättsligt säkrad utfartsväg i befintlig sträckning, men endast fram till gränsen mot C.

Synnerligt men

Förrättningsmannens ställningstagande såvitt avser frågan om synnerligt men är vidare enligt klagande riktigt och välgrundat. De omständigheter som åberopats av ägaren av C når inte tillnärmelsevis upp till sådan nivå som krävs för att det ska vara fråga om ett synnerligt men för fastigheten. Inte heller kan förhoppningar eller ens förväntningar om ändrad laglig markanvändning läggas till grund för prövningen i denna del.

Väsentlig betydelse

Det är givetvis av väsentlig betydelse för varje bostadsfastighet att åtkomsten av fastigheten är tryggad. I gången tid har såvitt gäller servitutsrättigheter skiljts på nödiga och nyttiga servitut, där den första kateorin utgjorde sådana nyttigheter utan vilka fastigheten svårligen kunde nyttjas. Häri har naturligen inkluderats rätten och möjligheten att komma till fastigheten. Denna utgångspunkt har också varit grundläggande vid avstyckningen av A år 1946 eftersom förrättningsmannen därvid bildat just officialservitut för utfartsväg från stycknings-lotten. Vid avstyckningsförrättning enligt 1924 års jorddelningslag kunde official-servitut bildas, men endast i samma mån som vid laga skifte. I sådant skifte skulle skifteslotterna förses just med ovannämnda nödiga servitut. Det kan således konstateras, att redan vid avstyckningen av A har det befunnits vara av väsentlig betydelse för fastigheten att ha utfartsväg med tre meters bredd.

Såvitt framgår av förrättningsmannens beslutsskäl har denne uttryckt ståndpunkten att ”det kan inte anses vara av väsentlig betydelse med bilväg fram till en fritidsfastighet”. Uttalandet, i vart fall sett för sig, står inte i överensstämmelse med gällande rätt och rådande rättspraxis.

Måttstocken för hur åtkomsten av en bostadstomt lagligen ska vara tillgodosedd framgår av 8 kap. 9 § 3 -5 p. plan- och bygglagen, PBL. En byggbar tomt ska sålunda ordnas så att det finns en lämpligt belägen utfart eller utgång från tomten

samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon. Vidare ska det på tomten eller i närheten av denna i skäligen utsträckning finnas utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Slutligen ska också bostadstomten kunna nås även av personer med nedsatt rörelseförmåga om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt. Någon åtskillnad mellan fritids- och permanenttomter görs numera inte i lagen.

Det saknas skäl att frånga nyssnämnda kriterier när det gäller bedömningen av vilken nytthet i form av väganslutning som är av väsentlig betydelse för A. Förrättningsmannens resonemang kring att det inte skulle vara av väsentlig betydelse för fritidsfastigheter att ha väganslutning står inte alls i överensstämmelse med vare sig nuvarande eller tidigare lagreglering.

Det kan vara så att förrättningsmannen menat att det för en fritidsfastighet inte är av väsentlig betydelse att ha en bilvägsanslutning ända fram till tomten, utan att det för sådana fastigheter är nöjaktigt med gångväg 400 respektive 300 meter. Det rättsliga problemet med ett sådant resonemang är emellertid att det inte heller finns något gångvägsservitut över C. Det finns sålunda inte någon rätt att ens tillfarts gå över C för åtkomst av A. Att envar med stöd av allemansrätt har möjlighet att gå över förstnämnda fastighet kan givetvis inte kopplas till fastighetens funktion. Vidare saknas rätt och möjlighet till parkering av fordon i anslutning till gemensamhetsanläggningen.

Förrättningsmannens resonemang i sin kortfattade beslutsmotivering snuddar snarare nära den inledningsvis omnämnda regleringen i 8 § AL, sålunda att en väg ska utformas och förläggas på sådant sätt att den innebär minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. På grund av topografi och utbyggnadskostnader kan en sådan prövning utmynna i att den väsentliga betydelsen av anslutningsväg får ordnas genom att bilväg slutar ett stycke från tomtplatsen med andordnande av parkeringsyta samt därefter övergår till smalare gångväg. Detta är dock inte en fråga som ska prövas inom ramen för väsentlighetsrekvisitet.

Sammanfattning

A har idag rättsligt tryggad utfartsväg grundad på officialservitut fram till stamfastighetens gräns mot C. Därefter finns ingen till fastigheten knuten rätt till färdsel över C, vare sig med fordon eller till fots, men väl en redan utbyggd väg med enklare standard fram till den gemensamhetsanläggning i form av samfälld väg som fastigheterna har del i. Vägen har använts för alla fordonstransporter till och från fastigheten under 18 år.

Det är av väsentlig betydelse för varje bostadsfastighet att ha väg för dess åtkomst, detta oavsett om det rör sig om en fritids- eller permanentfastighet. Såvida det inte framstår som orimligt på grund av fastighetens belägenhet, topografin eller andra förhållanden, är det av väsentlig betydelse att väg utgörs av bilväg fram till tomtgräns och i annat fall av bilväg fram till parkeringsplats i dess närhet.

Den servitutsrätt som bildats i samband med avstyckningen av A har varit rättsligt olokaliserad fram till dess att väg anlades över den tjänande fastigheten och har genom ianspråktagandet av rättigheten därefter lokaliserats till nu befintlig väg över stamfastigheten. Vid en avvägning enligt 8 § AL utgör den sökta vägsträckningen det som innebär minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad.

Eftersom inget synnerligt men uppkommer för någon av de berörda fastigheterna föreligger lagliga förutsättningar för inrättande av utfartsväg för A i enlighet med ansökan härom.

Det påkallas att domstolen företar syn på platsen tillstyrkande av att rätt till väg i befintlig vägs sträckning är av väsentlig betydelse för sökandens fastighet, att det sökta vägalternativet uppfyller lagens krav på utformning och lokalisering samt att inget synnerligt men uppkommer för någon av de belastade fastigheterna.

T N och P N har bestritt ändringsyrkandet i sin helhet och har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 83 643 kr.

T N och P N har utvecklat sin talan bl.a. enligt följande. De är ägare till fastigheten C. Den väg som familjen R tagit och nu vill ha rätt att nyttja som utfartsväg ansluter till Södra Gruvvägen och sträcker sig rakt över C.

De använder för sina transporter till och från C en iordningställd äldre tillfartsväg till sin fastighet. De skulle inte komma att nyttja den väg som familjen R vill ha rätt att använda som utfartsväg.

Alternativa vägmöjligheter

Redan i samband med förrättningen, vilken sedermera inställdes, erbjöds familjen R möjlighet till servitut för parkering i anslutning till Södra Gruvvägen. Alternativt erbjöds familjen R att bygga väg i västra delen av C.

Precis som familjen R redogjort för inrättades vid avstyckningen, då A bildades, ett officialservitut vilket har följande lydelse. ”Med det avstyckade området följer rätt att begagna en tre meter bred väg över stamfastighetens ägor till samfälld väg och denna ut till allmän väg...” Vid tidpunkten för avstyckningen var den nu samfällda Södra Gruvvägen ännu inte anlagd. Däremot fanns, och finns alltså, en väg som sträcker sig över B, som nu ansluter till en kortare vägsträcka på D och som i sin tur ansluter till samfälld väg i norr. Därför ligger det närmast till hands att utgå ifrån att detta var den sträckning man tänkt sig att en väg med servitutsrätt skulle ha i samband med avstyckningen. Vägen över B är idag en skogsväg som kan förbättras och tas i anspråk som väg till A. En sådan väg, om ungefär 650 m, skulle enligt den värdering som redogörs för i LM:s protokoll kosta ca 400 000 till 500 000 kr att anlägga. Denna väg skulle bli rättsligt tryggad genom officialservitutet. Kostnaden för att förbättra nu angiven väg motsvarar, enligt LM:s bedömning, värdeökningen på A om fastigheten erhåller rätt till permanent väg med den sträckning familjen R begär.

De delar inte familjen R:s bedömning att officialservitutet redan skulle vara ianspråktaget genom den vägsträcka på B som ansluter till den

befintliga vägen på C. Detta torde framstå redan av servitutets ordalydelse ”över stamfastighetens ägor till samfällad väg och denna ut till allmän väg”. Vägen på B ansluter inte till samfällad väg och uppfyller inte förutsättningarna som uppställs i servitutet.

Upplåtelse av rätt till väg enligt 49 § anläggningslagen

Upplåtelse av rätt till väg enligt 49 § AL får bara ske om det är av väsentlig betydelse för den som vägen upplåts till och om det inte är till synnerligt men för den upplåtande fastigheten. De anser att det är till synnerligt men för dem om rätt till väg med den dragning som familjen R önskar upplåts. Inte hellre föreligger ett behov av sådan väg för A.

Synnerligt men

Idag har de en mindre stuga av enkel beskaffenhet på C. Den väg som familjen R idag olovligen nyttjar och som de vill ha upplåten rätt till skär rakt över C. Den sträcker sig över den vackraste delen av fastigheten, en platå med utsikt över havet och skärgården. De vill bygga ett nytt hus och de mest ideala förhållandena för detta finns på ovannämnda platå. Det finns gott om färskvatten på platsen. Det förhållande att de önskar bygga ett nytt hus som de själva avser att bebo bör tillmätas stor vikt. Dessutom skulle rätt till väg för A, med av familjen R begärd sträckning, inverka menligt på deras möjligheter att disponera över den egna fastigheten på andra sätt, till exempel genom att försvåra avstyckningen av C.

Även beaktat den ersättning som skulle kunna utgå i form av vinstfördelning, och som sakkunnig beräknat till ca 278 000 kr för C, anser de inte att de blir skäligen kompenserade för det men de skulle förorsakas genom att den befintliga vägen upplåts till A. Det föreligger dessutom risk för att utfartsvägen skulle komma att belastas av fler grannar än familjen R då ägaren till B har planer på att exploatera sin fastighet och stycka av tomter för bostadsbebyggelse.

Det får anses framgå av praxis att upplåtande av väg i möjlig mån bör ske på en plats där den belastande fastighetens användningsområde begränsas minst – t.ex. i nära anslutning till gränsen till en annan fastighet. En rätt till väg för A på det sätt som familjen R begär skulle på ett helt orimligt sätt begränsa deras möjligheter att bruka och förkovra sin fastighet samt att bedriva ett aktivt jordbruk. En sådan upplåtelse är därför till synnerligt men för C oaktat eventuell ersättning.

Väsentlig betydelse

Familjen R har i sitt överklagande hänvisat till bestämmelserna i PBL som reglerar hur tomter ska bebyggas med tanke på tillgänglighet. Det ska noteras att den bestämmelse familjen R hänvisat till, 8 kap. 9 § PBL, endast talar om hur en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas för att tillgodose detta ändamål. Således är bestämmelsen inte tillämplig på en fastighet som A som redan är bebyggd. Däremot ska, enligt 8 kap. 10 § PBL, för en bebyggd tomt i skälig utsträckning beaktas att det bör finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning lossning och om friyta. Men inte väg.

Familjen R synes mena att någon åtskillnad inte ska göras vad gäller tillgången till väganslutningar mellan permanentbostäder och fritidsbostäder. Oaktat hur det må förhålla sig i detta avseende har, som LM klargjort, sådan åtskillnad gjorts i praxis. Ett gångavstånd på 300 - 400 m till en fritidsfastighet är alltså i och för sig inte orimligt och oskäligt, i all synnerhet när en fastighet är belägen i ett kustområde med värdefull natur.

Det ska således beaktas att A är en fritidsfastighet belägen i den bohusländska skärgården. Med tanke på närheten till havet och natur- och terrängförhållandena kan det inte anses vara någon självklarhet att ha bilvägs-anslutning ända fram till fastigheten. Detta har heller inte varit fallet för A under närmare 50 år fram till år 1994 då familjen R tog sig rätten att anlägga och använda den nu aktuella vägen. De vill inte förvägra familjen R möjligheten att ta sig till sin fastighet på ett sätt som utifrån lagstiftning, praxis samt rådande natur- och terrängförhållanden är lämpligt, och på ett sätt som inte

inskränker deras möjligheter att nyttja den egna fastighetens potential. Att upplåta rätt till väg för A enligt begärd sträckning är emellertid inte av väsentlig betydelse för fastigheten beaktat att det finns andra och sammantaget lämpligare sträckningar för utfartsvägen.

Sammanfattning

Med åberopande av det sagda och med beaktande av de alternativa möjligheter som föreligger att anlägga/upplåta väg med annan sträckning, alternativt erbjuda parkeringsmöjligheter och rättsligt tryggad gångväg till A över C anser de inte att förutsättningar föreligger för att upplåta rätt till den befintliga vägen över C. LM:s beslut bör därmed stå fast. Till stöd för sin talan har de ingivit karta och fotografier.

J H medger det som yrkas i målet nämligen att ärendet återförvisas till LM för fortsatt handläggning, dock utan att ta ansvar för några som helst kostnader som kan uppstå i samband med detta.

Familjen R har därvid anfört bl.a. följande.

Befintligt servitut

Oavsett huruvida förrättningsmannen och berörda parter har haft den ena eller andra föreställningen om lämplig vägsträckning vid inrättandet av officialservitutet kan konstateras att servitutet de facto inte blev lokaliserat. Motparterna har pekat på den alternativa utbyggnadsmöjligheten från A nordväst över B och vidare över E (inte D såsom anges i svaromålet) till samfälld väg som varande den sträckning som kan ha varit menad vid servituts-bildningen. Det må härvid framhållas att inte heller denna vägsträckning ansluter till samfälld väg inom B i dess fastighetsmässiga ursprung år 1946. Det går alltså inte att ur ordalydelsen för servitutet att dra någon slutsats om hur vägsträckningen var tänkt att dras, på sätt motparterna gör gällande. Frågan torde dock sakna beröring med nu aktuell prövning.

Väsentlig betydelse

Klagandena vidhåller att det är av väsentlig betydelse för Aatt rätten till utfart från fastigheten tryggas genom en rätt enligt 49 § anläggningslagen. Motparterna har en felaktig lagtolkning när de framhåller att väg inte skulle vara av väsentlig betydelse för bebyggda tomter eftersom väg inte anges i 8 kap. 10 § PBL. Bebyggda fastigheter förutsätts ha en etablerad åtkomst genom väg, vilket avspeglas i att bestämmelsen i 10 § upptar parkering, lastning och lossning av fordon på eller i närheten av tomten som funktioner som ska vara säkerställda. Bestämmelserna i 8 kap. PBL är förstås inte direkt tillämpliga vid fastighets-reglering och anläggningsförrättning. Klaganden har hänvisat till bestämmelsen i 8 kap. 9 § PBL eftersom denna anger den samhällseliga ribban för hur byggbara tomter ska vara beskaffade för att vara ändamålsenliga, vilket också ger avstamp för nivån för väsentlig betydelse vid fastighetsbildning och anläggningsåtgärder. Det vidhålls att det för alla bostadsfastigheter är av väsentlig betydelse för ett ändamålsenligt utnyttjande av dessa att det finns tillgång till farbar väg till fastighetsgräns eller till uppställningsplats i dess närhet, oavsett om fastigheten redan är bebyggd eller ska bebyggas inom en greppbar framtid.

I denna del må särskilt uppmärksammas lantmäteriverkets yttrande Dnr 401-2011/445 till Högsta Domstolen i överklagat mål om tillfartsväg till en fritidsfastighet på Orust. Verkets yttrande i aktuell del speglar enligt klagandena nutida rättsläge. Under senare tid har rättsläget stabiliserats ytterligare genom bl.a. mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 7 januari 2013 i mål F 6533-12 och F 5150-12, vilka i nu aktuellt avseende följer lantmäteriverkets uttalande i ovannämnda yttrande.

Synnerligt men

Även om det skulle vara så att motparterna har en önskan att i framtiden bygga ett nytt hus där den befintliga vägen går, finns inte utrymme att ta hänsyn härtill i en prövning enligt 49 § AL annat än inom ramen för allmänna olägenheter i följd av rättighetsbildningen. Det saknas byggrätt för en sådan byggnation och den pågående markanvändningen för det berörda området är därmed kal skogsmark. Något

synnerligt men i den bemärkelse och i den nivå som avses i anläggningslagen uppkommer inte.

Alternativa vägsträckor

Den alternativa vägsträcka som motparterna återgivit på kartbilaga till svaromålet är inte praktiskt och ekonomiskt genomförbar p.g.a. topografin och väglängden. Sett ur objektiv synvinkel och med tillämpning av 8 § AL uppvisar inte heller alternativet några fördelar som vid en prövning skulle innebära minskade olägenheter eller intrång jämfört med den betydligt kortare vägsträcka vartill den befintliga vägen är lokaliserad. Dessutom skulle det av motparterna föreslagna vägalternativet, på samma sätt som det sökta, innebära att rättighet skulle få bildas över D, varför motsvarande förrättningskostnader skulle uppkomma även för detta alternativ. Det är således inte möjligt att enbart med stöd av befintligt officialservitut bygga utfartsväg i annan sträckning. Servitutet är vidare, som tidigare framhållits, idag lokaliserat genom befintlig vägutbyggnad. Vid en korrekt avvägning enligt 8 § AL framstår det sökta alternativet som det som uppenbart bäst uppfyller kravet i nämnda bestämmelse.

T N och P N har bemött yttrandet bl.a. enligt följande. Familjen R hävdar att det inrättade officialservitutet är olokaliserat och att några slutsatser om hur vägsträckningen enligt servitutet var menad att anläggas inte kan dras med ledning av detta. Servitutet var med säkerhet inte ägnat att avse väg med aktuell sträckning eftersom någon samfällid väg i söder ännu inte fanns då servitutet bildades. Däremot fanns som påpekats vägen i norr över B som ansluter till befintlig väg mot barnkolonin.

Att familjen R och tidigare ägare till C har anlagt en väg som brukas av familjen R ska inte i sig beaktas till fördel för fastigheten A vid en avvägning enligt 8 § AL. Det måste härvid tas hänsyn till att vägen inte är rättsligt tryggad, varken för gång- eller biltrafik, och idag olovligen brukas. Istället ska, för det fall väsentlig betydelse enligt 49 § AL anses föreligga, objektivt tas ställning hur familjen R:s behov av att kunna transportera sig till

sin fastighet ska kunna tillgodoses på ett sätt som medför minsta intrång för omgivande fastigheter.

T N och P N vidhåller att det ska beaktas att byggnaden på A brukas som ett fritidsboende. Under lång tid har familjen R brukat andra vägar för att tas sig till fastigheten och tagit sig den sista biten till fots. Att den nu ifrågavarande olovliga vägen anlagts och kommit att brukas av familjen R har skett enbart på grundval av godtycket från en av de två systrar som tidigare ägde C.

Det är oklart hur motparten menar att rättsläget skulle ha stabiliserats till följd av refererade domar och Lantmäteriets utlåtande.

Det ska återigen poängteras att 8 kap. 10 § PBL endast hänvisar till 8 kap. 9 § p.4. Det ska alltså på tomten, eller i närheten av denna, i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Hade den samhällseliga ribban för hur en redan bebyggd tomt skulle vara beskaffad i fråga om väganslutningar varit lika hög som vid bebyggandet av obebyggda fastigheter hade 8 kap. 10 § PBL givetvis även hänvisat till 8 kap. 9 § PBL, p. 3.

Bortsett från frågan om det föreligger väsentlig betydelse av utfartsväg enligt 49 § AL, ska vid en korrekt tillämpning av 8 § AL beaktas att en anläggning ska förläggas och utföras så att ändamålet med den vinnes med minsta intrång och olägenhet. Såsom familjen R för sin talan framstår det som den hävdade väsentliga betydelsen av en rättsligt tryggad utfart från fastigheten förutsätter en utfart just på det ställe på C där den befintliga och olovliga vägen finns. Det är förvisso naturligt att familjen R anser att olägenheten för dem blir minst om de tillerkänns rätten att nyttja den kortare vägen över C jämfört med att inte ha tillgång till väg ända fram till fastigheten, eller om de för att få väg måste bekosta och anlägga ny väg med annan sträckning. Det ska emellertid återigen framhållas möjligheten att förbättra och anlägga en väg över B. Det är möjligt att detta som motparten påstår skulle medföra att en rättighet får bildas över D för anslutande till samfällad väg. Oaktat detta menar

T N och P N att det är så väl praktiskt som ekonomiskt genomförbart att anlägga en sådan väg. De gör gällande att en sådan väg skulle medföra betydligt mindre intrång och olägenhet för de fastigheter som vägen då skulle anläggas på. Detta inte minst eftersom en betydande del av vägen är befintlig, om än i behov av förbättring. Såsom LM konstaterat skulle dessutom inrättandet av sådan väg höja värdet på A i motsvarande mån som kostnaden för att anlägga vägen.

Det torde, utöver en dylik vägsträckning över B finnas ytterligare möjliga vägsträckningar som medger en utfartsväg för A om tingsrätten skulle finna sådan vara av väsentlig betydelse för fastigheten. Dessa har tillsynes inte varit föremål för närmare utredning av LM. Bl.a. har T N och P N framfört att de kan tänka sig att upplåta utrymme för väg på den västra sidan av C, i nära anslutning till fastighetsgränsen. Detta skulle medföra betydligt mindre intrång i deras fastighet än den olovligt uppförda vägen.

Det har i området påbörjats en omfattande bredbandsanläggning. I samband med detta kommer entreprenören som utför arbetet att nyttja en vägsträckning som är nästa identisk med den för den föreslagna alternativa vägens (över B) östra del. För att komma fram med fordon och utrustning kommer en fyra meter bred gata att anläggas genom skogen. Anläggandet av väg över B i föreslagen sträckning skulle därmed förenklas och anläggningskostnaden skulle bli betydligt lägre för familjen R.

Sammanfattningsvis har T N och P N framfört beaktansvärda synpunkter i frågan som rör synnerligt men. Deras planerade användning av marken bör tillmätas avgörande betydelse. Mark- och miljödomstolen bör samvetsgrant pröva frågan om synnerligt men. LM har fattat ett korrekt och välgrundat beslut. I frågan om väsentlig betydelse av väg ska hänsyn tas till det läge A har i skärgården och möjligheten att inom rimligt promenadavstånd ta sig till fastigheten till fots. I vart fall kan en fråga om väsentlig betydelse av väg inte prövas utan att möjligheten att anlägga alternativa vägar utreds och bedöms. Beaktat möjligheten att med betydligt mindre intrång och olägenhet för kringliggande fastigheter, samt

till en i sammanhanget rimlig kostnad anlägga en alternativ väg är det inte av väsentlig betydelse för A att få ta sökt väg över C.

Mark- och miljödomstolen har den 5 september 2013 hållit sammanträde och syn på de berörda fastigheterna.

DOMSKÄL

Familjen R har yrkat att LM:s beslut om att ställa in förrättningen ska upphävas samt att målet ska återförvisas till myndigheten för fortsatt handläggning. Den prövning mark- och miljödomstolen (domstolen) har att göra är huruvida de skäl som LM angett, och vad som i övrigt har framkommit i målet, utgör grund för att ställa in förrättningen.

Enligt LM är A en fritidsfastighet. Eftersom det inte bedömdes vara av väsentlig betydelse med bilväg fram till en fritidsfastighet, ställde LM därmed in förrättningen. Av beslutsskäl framgår att det är möjligt att nå fastigheten gångledes från söder, ca 300 m, eller från norr, ca 400 m, vilket LM bedömer inte kan anses vara orimligt.

Av 49 § AL framgår att två krav ska vara uppfyllda för att rätt att bygga väg på annans fastighet ska upplåtas. Till en början krävs att upplåtelsen är av väsentlig betydelse för den fastighet vägen skall tillgodose. Upplåtelsen får inte heller medföra synnerligt men vare sig för den fastighet på vars mark vägen är belägen eller, när det gäller upplåtelse av rätt att begagna väg, för fastighet som enligt tidigare upplåtelse har rätt att begagna vägen. Jämsides gäller också 8 § AL att vägen ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad.

A bildades år 1946 genom avstyckning (akt 14-DRA-133) från F. Vid förrättningen tilldelades styckningslotten, A, servitut med följande lydelse: ”Med det avstyckade området följer rätt att begagna en tre meter bred väg över stamfastighetens ägor till samfärd väg och denna ut till allmän väg [...]”. Servitutet är ett olokaliserat sådant. Huruvida det har lokaliserats,

så som familjen R har anfört, genom den väg de byggt på B fram till gränsen mot C, kan inte avgöras i den överklagade anläggnings-förrättningen.

Den östra delen av nuvarande B utgjordes tidigare av stamfastigheten F och det var i denna del som officialservitut uppläts vid avstyckningen. Även om man utgår från nuvarande B är det inte möjligt att nå allmän väg enbart genom att anlägga vägen inom denna fastighet. Upplåtelse skulle således krävas även i annan fastighet. Enligt den vid 1946 års avstyckning gällande jorddelningslag kunde fråga om styckningslotts utfartsväg i lämplig sträckning över annan fastighet inte prövas vid avstyckningsförrättningen. Om inte någon samfärd väg kunde utnyttjas som utfartsväg fick utfartsfrågan lösas inom styckningsfastighetens gränser oavsett om detta var lämpligt eller inte. Det förhållandet att fastigheten, A, vid avstyckningen tilldelats en olokaliserad rätt att begagna väg i viss sträckning över stamfastigheten bör därför inte tillmätas någon avgörande vikt vid bedömningen av om det är av väsentlig betydelse att upplåta rätt till väg över annan fastighet än den som servitutet avser för att tillgodose fastighetens behov av väg.

A är bebyggd med två bostadsbyggnader, en äldre och en nyare byggnad vilken uppfördes under år 2010. Fastigheten används som fritidsbostad men enligt utredningen i målet är de båda bostadsbyggnaderna isolerade och möjliga att bebo permanent. Det är inte ovanligt att en fastighet som i dag används för fritidsändamål vid en annan tidpunkt nyttjas som permanentbostad. Domstolen konstaterar att huruvida fastigheten används som fritidsbostad eller ej, ska ha en underordnad betydelse vid prövningen om det är av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighetens behov av väg.

Att ta sig till fastigheten gångledes innebär, beroende av val av väg, en gångsträcka på ca 300 till 400 meter. Någon formell rätt för gångväg längs hela sträckan och för rätt till bilparkering finns inte. Om det enbart skulle gälla personbefordran för personer utan nedsatt rörelseförmåga kan en sådan gångväg vara acceptabel. Men

en fastighet som A får anses vara i behov av andra transporter än enbart personbefordran.

Med anledning av det ovanstående finner mark- och miljödomstolen att det är av väsentlig betydelse för fastigheten A att ha rätt till väg och att denna rätt upplåtes på annan fastighet. Domstolen bifaller därför överklagandet och förrättningen ska återförvisas till LM för fortsatt handläggning.

Rättegångskostnader

J H har inte varit aktiv i processen på ett sådant sätt att det har orsakat rättegångskostnader för någon part i målet, det är därför inte skäligt att han ska stå för någon del av rättegångskostnaden. Med angiven utgång har P N och T N förlorat målet och har att ersätta K R, A R, L R, M R och T R deras rättegångskostnader vilka bedöms som skäliga.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 6 november 2013.

Peter Ardö

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Ardö, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Sara Nordström.