



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060110

**DOM**  
2014-12-11  
Stockholm

Mål nr  
F 238-14

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-12-17 i mål nr F 1729-13, se bilaga A

### **KLAGANDE**

Kustnära Bostäder Gävleborg AB

Ombud: advokat P.O

### **MOTPART R.H**

Ombud: advokat L-G.E

### **SAKEN**

Fastighetsreglering berörande fastigheterna A och B i Gävle kommun

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
2. Kustnära Bostäder i Gävleborg AB ska ersätta R.H för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 83 445 kr, varav 79 800 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag tills betalning sker.

---

Dok.Id 1173460

<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		

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Kustnära Bostäder Gävleborg AB (bolaget)** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen lämnar R.H ansökan om fastighetsbildning utan bifall samt att Mark- och miljööverdomstolen befriar bolaget från skyldighet att ersätta R.H rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

R.H har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

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

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har åberopat samma omständigheter och grunder som i mark- och miljödomstolen samt tillagt bl.a. följande.

### **Bolaget**

Enligt lagakraftvunnen detaljplan ska tio stycken villatomter anläggas norr om regleringsområdet på motsatta sidan av Utskärsvägen. Villatomterna kommer enligt detaljplanen ha en gemensam utfart på Utskärsvägen i anslutning till en allmän parkering. De planerade villatomterna saknar egen strand och det är därför av stor betydelse för deras attraktivitet att de har tillgång till havet. Detta behov har bolaget avsett att tillgodose genom att utnyttja en befintlig gångväg genom regleringsområdet och därefter förlänga vägen ner till havet och anlägga rastplats och badplats, som också är tillgängliga för allmänheten. Vägen passerar den byggnad (fähuset) som står på regleringsområdet och som av villaägarna ska utnyttjas för förvaring av bad- fiske- och grillsaker, vilket är värdefullt för de boende på de framtida tomterna.

Mark- och miljödomstolen anger i sin dom att förbättringen som fastighetsregleringen avser medför en värdeökning för B som väsentligt överstiger

värdeminskningen för A. Därmed är enligt mark- och miljödomstolen det så kallade båtnadsvillkoret uppfyllt. Varken motparten eller domstolen har dock åsatt ett värde på den förmodade förbättringen av B som regleringsåtgärden skulle åstadkomma. B har en yta om 5,3 hektar. Gårdstomtens yta uppgår till cirka 1,5 hektar. Med beaktande av fastighetens storlek kan det ekonomiska värdet av att till denna fastighet överföra ett cirka 400 kvadratmeter stort område ifrågasättas. Domstolen har fäst avseende vid att området är det bäst lämpade för vedhantering och upplag i anslutning till bostadsbyggnaden. Det finns emellertid i vart fall likvärdiga platser på den egna gårdstomten för dessa ändamål. Det finns även platser på de olika skiftena som är likvärdiga såvitt avser framställning av ved och virke.

De detaljplanerade tomterna på A kommer inte att ha direkt tillgång till havet, även om de är havsnära. En viktig aspekt på tomternas attraktivitet kommer vara möjligheten för de boende att komma ner till havet. En begränsning, faktisk eller upplevd, av möjligheterna att nå havet från tomterna kommer att påverka deras försäljningsvärde. Den planerade vägen ner till havet korsar regleringsområdet. Genom värdedeutlåtande utfärdat av fastighetsmäklaren M.F som åberopades redan vid mark- och miljödomstolen, samt de ytterligare värdeutlåtanden som åberopats i Mark- och miljööverdomstolen är det visat att en fastighetsreglering i enlighet med mark- och miljödomstolens dom skulle innebära en värdeminskning av de planerade tomterna.

Mark- och miljödomstolens dom innebär vidare att en byggnad som är fastighetstillhör till A överförs till B. Byggnaden (fåhuset) har en praktisk funktion i den byggnation som planeras på A. Byggnaden fyller däremot ingen praktisk funktion för den vedhantering som sker på B. Avsikten har varit att byggnaden skulle användas som gemensamt förråd för de tio villatomterna. En regleringsåtgärd som innebär att byggnaden överförs till B skulle innebära att bolaget tvingas uppföra en ersättningsbyggnad och kostnaden för detta ska beaktas i båtnadsberäkningen. I de värderingar som åberopats har också beaktats den värdeminskning som det förlorade bruksvärdet av fåhuset medför.

## R.H

B avsöndrades från fastigheten A i början på 1900-talet. R.H är den fjärde generationen som bebor fastigheten. Området som tvisten nu gäller har använts sedan lång tid tillbaka av R.H:s familj. Ägarna av A har under alla år varit medvetna om nyttjandet av det omtvistade området och nyttjandet har fortgått med fastighetsägarnas goda minne.

De värdeutlåtanden som åberopats av motparten utgår från felaktiga förutsättningar när det gäller möjligheten att nå strandområdet. Inom det område av A som är beläget mellan stranden och de avsedda avstyckningsbara tomterna finns mycket gott om utrymme för gående och transporter, bl.a. tidigare körväg och stig, utanför regleringsområdet och utanför det område som utgör hävdad tomtmark till B. Skäl saknas därför att slussa gående in på nuvarande hävdad tomtmark och helt intill befintligt bostadshus på B.

Inom det område som yrkas reglerat bedrivs enbart vedframställning och lagring av ved för uppvärmning av de två bostadsbyggnaderna på gården. De foton som getts in av motparten och åberopats av värderare är gamla foton som inte ger en rättvisande bild av vare sig tidigare eller nuvarande verkliga förhållanden. På regleringsområdet förvarar R.H som mest ungefär 50 kubikmeter ved som motsvarar en årsförbrukning med viss marginal. Uppsågning sker 2 till 3 gånger per år under april månad. Det sker per år ungefär fyra transporter av timmer till fastigheten.

På grund av markförhållandena på B finns ingen annan lämplig plats för vedhanteringen än på regleringsområdet. Det skulle krävas omfattande markarbeten med pålning eller liknande för att göra den gamla havsbotten, som marken på B till största delen består av, lämplig för vedförvaring och möjliggöra för maskiner att ta sig fram. Sådana åtgärder skulle inte vara kostnadsmässigt motiverade.

En båtnadsvärdering ska anpassas och varieras till vad som krävs utifrån förhållanden och omständigheter i det enskilda fallet. I aktuellt fall är det fråga om utökning av

mark som idag och sedan länge utgjort hävdad tomtmark och som vid en reglering skulle tillföra B värdet av tomtmark. Tillförandet av marken gör det möjligt för B att fortsätta en redan etablerad och nödvändig funktion för uppvärmning av bostadsbyggnaderna, nämligen förvarandet av veden. Tillförandet av marken är således av stort värde för B. Den mark som frångår A är skogsmark utan andra värden för en sådan fastighet. Inte heller påverkar regleringen möjligheten för A att avstycka och sälja tomter på annan plats inom A.

Av översiktsplan Eskön (Antagandehandling den 26 oktober 2009) framgår att det på den aktuella platsen finns kulturhistorik bebyggelse och att sådan bebyggelse så långt som möjligt ska skyddas och värnas. Av ett granskningsyttrande från Länsstyrelsen Gävleborg framgår att länsstyrelsen varit tveksam till etableringen i området eftersom en sådan kan innebära svårigheter med anpassningen till kulturmiljön på platsen. Av översiktsplanen och länsstyrelsens yttrande framgår att regleringsområdet med sin kulturhistoriskt intressanta byggnad (fähuset) ska bevaras som en sammanhängande tomt tillhörig skärgårdshemmanet B och hänsyn till detta ska tas vid etablering av ny bebyggelse inom A. Fähuset är av historiskt värde och bör rimligen tillhöra övrig kringliggande bebyggelse på B.

#### **UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Mark- och miljööverdomstolen har hållit huvudförhandling och syn.

Bolaget har som ny skriftlig bevisning i Mark- och miljööverdomstolen åberopat värdebedömning daterad den 31 januari 2014 och utfärdad av fastighetsvärderaren M.Å samt utlåtande gällande eventuell värdepåverkan daterad den 9 januari 2014 och undertecknad av fastighetsmäklaren L.N

R.H har i Mark- och miljööverdomstolen som ny skriftlig bevisning åberopat utlåtande avseende eventuell värdeminskning daterad den 11 juni 2014 och undertecknad av fastighetsmäklaren P.F

Ett antal fotografier av det aktuella området har åberopats i målet

M.Å, L.N och P.F har hörts i Mark- och miljööverdomstolen.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### *Tillämpliga lagbestämmelser*

I 3 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) finns allmänna bestämmelser om lämplighets- och planvillkor gällande fastighetsbildning.

I 5 kap. fastighetsbildningslagen finns bestämmelser om när fastighetsreglering kan medges.

I 5 kap. 5 § fastighetsbildningslagen stadgas att fastighetsreglering som begärs av sakägare får medges endast om sökandens fastighet förbättras (förbättringsvillkoret).

I 5 kap 4 § fastighetsbildningslagen anges att fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför (båtnadsvillkoret).

I 5 kap. 7 § fastighetsbildningslagen finns ett skydd för att en byggnad normalt sett inte ska få överföras till en annan fastighet. Under förutsättning att väsentlig olägenhet inte uppkommer för sakägare och att byggnaden endast har obetydligt värde får dock mark med byggnad ingå i överföringen.

### *Förbättringsvillkoret*

R.H har gjort gällande att tillförandet av marken förbättrar hennes fastighet genom att hon på området kan fortsätta en redan etablerad, sedan generationer tillbaka, nödvändig funktion för uppvärmning av bostadsbyggnaderna, nämligen förvarandet av ved. På grund av markförhållandena finns ingen annan lämplig plats för

vedhanteringen än på regleringsområdet. Hon har även framhållit att ett tillförande av marken till hennes fastighet skulle ge henne en frizon kring befintliga bostadshus och uthus.

Bolaget har å sin sida gjort gällande att det ekonomiska värdet av att B tillförs området kan ifrågasättas. Mark- och miljödomstolen har fäst avseende vid att området är bäst lämpad för vedhantering och upplag i anslutning till en av bostadsbyggnaderna. Det finns emellertid, enligt bolaget, i vart fall likvärdiga platser på den egna gårdstomten och på de omkringliggande skiftena för dessa ändamål.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Det för regleringen aktuella området (regleringsområdet), som framgår av bilaga 2 till mark- och miljödomstolens dom, ligger i direkt anslutning till det område inom B som används som tomtmark kring de två bostadshusen med tillhörande uthus. Eftersom regleringsområdet ligger intill de befintliga bostadshusen och uthusen skulle det innebära en förbättring för denna fastighet om området överfördes till B, framför allt genom tillskapandet av en frizon kring husen.

B är en stor bostadsfastighet med möjlighet till djurhållning och växtodling i mindre omfattning. Den till fastigheten hörande skogsmarken gör det möjligt att klara uppvärmningen av bostadshusen från egen skog. Möjligheten att fortsatt utnyttja markområdet närmast befintliga byggnader och kring fähuset till vedhantering utgör ytterligare en förbättring av fastigheten.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer, mot denna bakgrund, i mark- och miljödomstolens bedömning att förbättringsvillkoret i 5 kap. 5 § fastighetsbildningslagen är uppfyllt.

#### *Båtnadsvillkoret*

Bolaget har gjort gällande att en viktig aspekt när det gäller tomternas attraktivitet kommer vara möjligheten för de boende att komma ner till havet och att en

begränsning av möjligheterna att nå havet kommer att påverka försäljningsvärdet. Den planerade vägen ner till havet korsar regleringsområdet. Bolaget har vidare gjort gällande att man avsett att använda fähuset som ett förråd för de boende och att om reglering skulle ske i enlighet med mark- och miljödomstolens dom kommer de tvingas att uppföra ett nytt förråd.

R.H har å sin sida gjort gällande att avseende inte bör fästas vid eventuell värdeminskning utifrån den planerade exploateringen utan att den mark som frångår A är skogsmark utan andra särskilda värden.

Bolaget har i målet åberopat tre värdeutlåtanden till styrkande av att en fastighetsreglering i enlighet med mark- och miljödomstolens dom skulle innebära en värdeminskning för de planerade tomterna. Fastighetsmäklare M.F har uppskattat värdeminskningen av de planerade 10 tomterna till cirka 150 000 kr per tomt. Fastighetsvärderaren M.Å har kommit fram till samma slutsats och även värderat nyttan av att B tillförs fähuset till 60 000 kr. Fastighetsmäklaren L.N gör bedömningen att värdesänkningen kan komma att bli upp till 5 procent av försäljningsvärdet och att regleringen kommer att minska antalet intressenter.

M.Å, som hörts i Mark- och miljööverdomstolen, har berättat att hon i sin värdering beaktat de störningsmoment i form av klyvning m.m. som vedhanteringen innebär. Hon har till grund för sin bedömning haft fotografier, som förmedlats av företrädare för bolaget, utvisande en omfattande verksamhet på platsen med, som hon uppfattar det, risker för olyckor. Hon har inte varit inne på gårdstomten på B för eventuell kontroll av markförhållandena där. Av den värdeminskning som hon anger i utlåtandet hänför sig 75 procent till den störning som hon uppfattar att vedhanteringen innebär och 25 procent till förlusten av det fähus som planerade användas i bolagets verksamhet.

Även L.N har hörts i Mark- och miljööverdomstolen. Liksom M.Å har hon baserat sin bedömning på de störningar hon fått uppfattningen är förknippade med vedhanteringen, även om hon inte haft någon vetskap om frekvensen av dessa



störningar. Hon har även kalkylerat in den oro som de inflyttade kan ha för att verksamheten i framtiden kan komma att utvidgas.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Mark- och miljööverdomstolen har vid den syn som ägt rum kunnat konstatera att de bostadshus som är planerade att byggas på Utskärsvägen kommer att ha sjöutsikt. Endast ett fåtal träd finns kvar på det relativt breda område ner mot stranden som tillhör A. Vid synen har även företrädare för bolaget angett hur vägen är planerad att gå varvid uppgetts att avsikten är att huvudelen av vägen ner mot stranden ska gå utanför regleringsområdet. Under förutsättning att regleringen inte genomförs är bolagets tanke att en avstickare ska passera fähuset som är planerat att användas som förråd för de boende i de tio planerade villatomterna.

Den uppfattning Mark- och miljööverdomstolen fått vid synen är att den olägenhet det eventuellt innebär för bolaget att förlägga vägen så att denna går helt utanför regleringsområdet inte rimligen kan få den påverkan på tomtpriserna som bolaget gör gällande. Det framgår vidare av de förhör som hållits med M.Å och L.N att de i stor utsträckning baserat sina utlåtanden på information från bolaget om störningar i området framkallade av vedhanteringen utan att själva tagit in denna information från någon oberoende källa och därefter bildat sig egna uppfattningar.

De värderingar som bolaget presenterat utgår ifrån att det på regleringsområdet skulle pågå en så störande verksamhet att denna skulle påverka värdet av de blivande tomterna i detaljplaneområdet. Enligt Mark- och miljööverdomstolen finns emellertid inte anledning att ifrågasätta R.H uppgifter om omfattningen av verksamheten samt att regleringsområdet enbart används till uppläggning av ved samt viss hantering av denna ved.

Mark- och miljööverdomstolen finner således att bolaget inte visat att kostnaderna och olägenheten för bolaget är av den storleken som görs gällande i målet. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att värdeskillnaden för de blivande tomterna mer måste vara beroende av de åtgärder

(siktröjning, markberedning etc.) som bolaget vidtar inom området än av en gångvägs läge för att nå stranden.

Enligt Mark- och miljööverdomstolen har regleringsområdet för A inte större värde än som skogsmark, utan avseende på den eventuellt framtida exploateringen.

Tillskottet av 400 kvadratmeter till B, som ju för denna fastighet får ett värde som tomtmark, överstiger summan av värdeminskningen för A och normala förrättningskostnader för åtgärden.

#### *Fähuset*

Vid syn har Mark- och miljööverdomstolen kunna kostatera att fähuset är relativt förfallet och skulle, om huset av bolaget skulle användas till förråd, kräva omfattande upprustning. Fähuset bedöms av Mark- och miljööverdomstolen ha ett obetydligt värde och någon väsentlig olägenhet för A vid överförandet av området bedöms inte uppkomma.

#### *Sammanfattning*

Mark- och miljööverdomstolen finner således att R.H fastighet B förbättras genom tillförandet av det område som framgår av den karta som bilagts mark- och miljödomstolens dom (bilaga 2 till tingsrättens dom), att det genom fastighetsregleringen åstadkoms en mer ändamålsenlig markanvändning samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Mark- och miljööverdomstolen finner vidare att fähuset inte utgör något hinder för marköverföringen eftersom huset bedöms ha ett obetydligt värde och att någon väsentlig olägenhet inte uppkommer för bolaget genom att huset överförs till B. Även i övrigt uppfylls förutsättningarna för en fastighetsreglering i enlighet med mark- och miljödomstolens dom. Mark- och miljödomstolens dom ska därför inte ändras.

*Rättegångskostnader*

R.H är vinnande part i Mark- och miljööverdomstolen. Vid denna utgång ska bolaget förpliktas utge ersättning för R.H rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Bolaget har vitsordat rättegångskostnaderna.

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas till Högsta domstolen.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2015-01-02

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg (skiljaktig) och Gösta Ihrfelt, referent, tekniska rådet Karina Liljeroos samt tf. hovrättsassessorn Agneta Staff.

Föredragande har varit Camilla Fylkehed.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

### Skiljaktig mening

Hovrättsrådet Anna Tiberg är skiljaktig och anför följande.

En grundläggande fråga i målet är om det ändamål R.H angett – vedhantering – kan utgöra grund för att tvångsvis överföra mark från fastigheten A till fastigheten B.

Bostadshuset som ligger längst österut på fastigheten B är beläget mycket nära fastighetsgränsen – i några delar dikt an mot den. Det är tydligt att det är av nytta för fastigheten att överföra mark till B som skapar en frizon runt huset och gör det möjligt att komma åt detta för inspektion och underhåll från den egna fastigheten. En överföring av mark i detta syfte skulle därför medföra en mer lämplig fastighetsindelning än den nuvarande. Därigenom är både kraven i 3 kap 1 § fastighetsbildningslagen och förbättringskravet i 5 kap. samma lag uppfyllda vad gäller överföring av mark för att utvidga tomtmarken direkt kring bostadshuset. Detta syfte uppfylls dock redan genom överföring av ett väsentligt mindre område än det R.H yrkat på. I målet har funnits ett förslag om överföring av ca 100 kvadratmeter mark närmast öster om bostadshuset, vilket enligt min uppfattning skulle tillgodose behovet av ytterligare tomtmark.

R.H har dock valt att yrka på att ett betydligt större område ska överföras och dessutom betonat att det är behovet av att kunna hantera ved som är grunden för överföringen av mark. Det rör sig här om behov av mark för att kunna klyva och kapa ved under cirka 2 veckor per år och lagra totalt cirka 50 kubikmeter ved större delen av året. Jag menar att det är fullt möjligt att bedriva den verksamheten inom den befintliga fastigheten. Några omfattande pålnings- eller grundläggningsarbeten ska inte behövas för att inom den ca 1,5 ha stora delen av fastigheten B kunna klyva, kapa och lagra årsförbrukningen av ved, vilket blev tydligt vid synen. Visserligen kan den lagrade veden behöva delas upp och placeras på två eller flera platser inom fastigheten och den kommer också att bli mer synlig från bostadshuset än för närvarande. Det betyder dock inte att det är nödvändigt att tillföra

fastigheten ytterligare mark för att göra den lämplig för sitt ändamål eller att en sådan överföring skulle innebära en nödvändig förbättring av fastigheten B. Den är således redan varaktigt lämpad för sitt ändamål vad beträffar möjligheten att kapa, klyva och lagra ved. Jag menar också att önskan att få plats för vedhantering på en privatbostad bör tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning. Vare sig kraven i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen eller förbättringskravet i 5 kap. 5 § samma lag är alltså uppfyllda och det finns därmed ingen möjlighet att tvångsvis ta annans mark i anspråk i målet. Jag finner därför att mark- och miljööverdomstolens dom ska upphävas och Lantmäteriets beslut fastställas.



## Rättelse/komplettering

Dom, 2013-12-17

### **Rättelse, 2013-12-19**

Beslutat av: rådmannen Lars-Göran Benmarker

Mark- och miljödomstolens dom 2013-12-17 rättas enligt 17 kap 15 § rättegångsbalken på det sättet att på sidan 8 och 9 ersätts fastighetsbeteckningen C av B och fastighetsbeteckningen D av Eskön A

Domsbilaga 1 kompletteras så att bilagan innehåller även sidan 2



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2013-12-17  
meddelad i  
Östersund

Mål nr F 1729-13

**KLAGANDE**

R.H

Ombud: Advokat L-G.E

**MOTPART**

Kustnära Bostäder Gävleborg AB

Ombud: Advokat P.O

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndigheten i Gävle kommuns beslut 2013-04-26 i ärende nr X k1 F 2009-0087, se **bilaga 1**

**SAKEN**

Fastighetsreglering, Gävle A och B

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen undanröjer Lantmäterimyndigheten i Gävle kommuns (LM) beslut den 26 april 2013 samt återförvisar förrättningen till LM att vidta fastighetsreglering berörande A och B på sätt som framgår av gränsdragningen i bilaga 2 samt besluta i övrigt vad avser ersättning i anledning av fastighetsregleringen.
2. Kustnära Bostäder i Gävleborg AB ska ersätta R.H rättegångs-kostnader med 50 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker.

Dok.Id 186317

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 E-post: mmd.ostersund@dom.se	063-15 06 88	måndag – fredag 08:00-16:00

**BAKGRUND**

I ansökan till Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun (LM) angående fastighetsreglering yrkade R.H att 550 m<sup>2</sup> från fastigheten A, ägd av Kustnära Bostäder AB (bolaget), skulle föras till den av henne ägda fastigheten B.

På fastigheten A inom berört område, står en byggnad, i målet omnämnd som bl.a. fähuset. Vid förrättningen beslutade LM att genom fastighets-bestämning särskilt avgöra frågan om byggnaden utgör fastighetstillbehör då detta ansågs nödvändigt för ärendets fortsatta handläggning. LM fann i beslut den 15 de-cember 2010 att byggnaden utgör fastighetstillbehör till A vilket beslut också fastställdes av Mark- och miljööverdomstolen i dom den 14 december 2011.

Domen har vunnit laga kraft.

Sedan LM:s handläggning återupptagits har R.H bekräftat att yrkan-det om fastighetsreglering kvarstår medan bolaget bestritt yrkandet. LM har i det nu överklagade beslutet funnit att det inte är möjligt att tvångsvis genomföra den yrkade fastighetsregleringen eftersom båtnads-, förbättrings- och skyddsvillkoren enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen (FBL) inte är uppfyllda, varefter förrättningen ställdes in.

**YRKANDEN M.M.**

R.H har slutligen yrkat enligt följande. Hon yrkar i första hand att mark- och miljödomstolen upphäver LM:s beslut att ställa in förrättningen och att domstolen bifaller hennes yrkande om fastighetsreglering i enlighet med hennes ansökan hos LM. I andra hand yrkar hon att mark- och miljödomstolen upphäver LM:s beslut att ställa in förrättningen och att domstolen bifaller yrkande om fastighetsreglering enligt föreslagen gräns på karta, **bilaga 2**. Hon har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 60 075 kr exklusive moms.

Bolaget har bestritt R.H yrkanden. Bolaget har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 66 596 kr.



**GRUNDER M.M.**

Parterna har anfört följande.

**R.H**

Det aktuella markområdet utgör i allt väsentligt hävdad tomtmark, vilken mark brukats i flera generationer av ägare till B. För A är den enda möjliga markanvändningen skogsbruk. Av den karta som bifogats ansökan, framgår att nuvarande gräns mellan fastigheterna tangerar och löper helt intill nuvarande bostadshus och andra byggnader på Hs fastighet B. Nuvarande fastighetsindelning är till nackdel för B och sådan fastighet skulle påtagligt förbättras och en mer ändamålsenligt markanvändning vinnas om tillräckligt utrymme inom B kan tillskapas för nyttjade byggnader och område för vedframställning m.m.

Den begärda fastighetsregleringen har begränsats till det område som oundgängligen erfordras för driften på gården. För vedhanteringen (uppläggning och uppsågning av virke från egen skog), torkning och lagring av plank, bräder och ved finns ingen lämplig plats på den egna gården. Befintlig gårdstomt är kuperad och en stor del av denna är tidigare havsvikar som fortfarande ligger under vatten vid snösmältning och vid ihållande regn. Det område av regleringsmarken som nyttjas för vedframställning och lagring av ved m.m. har nyttjats för sådana ändamål av ägarna till B allsedan 1900-talets början. Samtliga tidigare ägare av A har även haft förståelse för bostadsfastighetens behov av det aktuella utrymmet för den nödvändiga vedframställningen m.m.

En reglering enligt ansökan skulle innebära en avsevärt lämpligare fastighetsindelning och mer ändamålsenlig markanvändning på platsen. B förbättras avsevärt. Regleringen skulle vara till väsentlig betydelse för bostadsfastigheten och även innebära att den sedan länge etablerade och nödvändiga hemfridszonen regleras. A påverkas ytterst marginellt och någon olägenhet för ägaren kan inte anses uppkomma. Båtnadsvillkoret och fastighetsskyddsbestämmelsen enligt 5 kap. 4 och 8 §§ FBL, är uppfyllda samt det föreligger inget hinder i övrigt mot den sökta regleringen.

Som framgår av Bonde-Dahlsjö-Julstads Kommentar till fastighetsbildningslagen sid 5:7:4 och däri angivna hänvisningar till förarbetena är den mindre förrådsbyggnaden (det gamla fähuset) sådan som lagstiftaren särskilt angivit som möjlig och lämplig att omfattas av en marköverföring. Även det andra av lagstiftaren särskilt angivna förhållandet, att överföring av byggnad kan vara lämplig för att uppnå en ändamålsenlig markanvändning, är i det aktuella fallet uppfyllt, se kommentaren ovan angiven sida. Mot överföringen föreligger således inte hinder enligt 5 kap. 4 § och 7 § andra stycket FBL. Det är uppenbart att inte heller de olika bestämmelserna i 3 kap. FBL utgör hinder för den sökta regleringen.

Det gamla fähuset har haft och har en funktion endast för ägaren till B. Byggnaden har även under synnerligen lång tid brukats/nyttjats och underhållits av ägaren till B och ingen annan. Byggnaden måste anses helt sakna betydelse för en ägare av A. Överföringen innebär att byggnaden tillfaller B, vilket blir en starkt positiv effekt för kulturminnesvården, jfr yttrande från Gefle-borgs museum, tidigare ingivet i förrättningen, som är av den uppfattningen att byggnaden endast har ett bevarandevärde såvida den tillhör gårdsbildningen på plat-sen. Värdehöjningen blir avsevärd för B eftersom marken behövs för ändamål som redovisats ovan och värdeminskningen för A måste anses försumbar.

### **Bolaget**

R.H använder sedan okänd tid tillbaka ett område på A alldeles invid sin fastighet B. Området som nyttjas är större än de cirka 550 m<sup>2</sup> som målet rör. Det finns inget servitut eller någon annan överenskommelse mellan fastigheterna som ger henne rätt till markområdet. Inte heller finns någon rätt att ta väg över A till området. Tvärtom har bolaget och även den förre fastighets-ägaren uppmanat R.H upphöra att använda markområdet utan att så skett.

R.H har på området ställt upp ett par mindre byggnader och skjul. Hon förvarar där även nätsäckar med ved på lastpallar och ibland har hon person-

bilar, traktorer och andra motorredskap parkerade där. På området sker uppsågning av virke och vedhantering. Den verksamhet som hon bedriver där orsakar stora störningar i form av bl.a. buller. Då enda sättet att ta sig in med fordon till regleringsområdet är över A och då det inte finns utrymme på området att vända fordon, har skador utanför det begärda området uppstått då fordon körts till området. Enligt en lagakraftvunnen detaljplan för Eskön ska tio stycken villatomter anläggas strax norr om regleringsområdet på A. Bolaget har för avsikt att bygga ut vägar, vatten och avlopp samt grovplanera dessa tomter. Tomterna är planerade att säljas som havsnära boende med havsutsikt och grillplats vid stranden på Astrax öster om B.

Gävle kommun har i samband med detaljplaneringen av området angett att A söder om vägen utgör "ett av de få gröna släppen ner till havet på sydöstra Eskön och det är viktigt att bevara allmänhetens tillgång till havet. I dagsläget används delar av området av ägaren till fastigheten B för uppställning av traktorer, skogsmaskiner och veduppställning.

De planerade villatomterna saknar egen strand och skulle, om R.H ansökan vinner bifall, betinga ett betydligt lägre marknadspris än annars och det är troligt att värdeförsämringen skulle innebära att det inte längre skulle finnas ekonomiska förutsättningar för att projektera tomterna. Värdeförsämringen på A torde vara betydligt större än den värdehöjning som regleringen skulle innebära på B. Den begärda regleringen skulle även väsentligen försvåra och fördyra den planerade tomtbildningen. Hennes yrkande står således i strid med bestämmelserna i 3 kap. 3 § och 5 kap. 4 och 8 §§ FBL.

Den begärda fastighetsregleringen skulle även innebära att allmänhetens möjlighet att nå havet på Eskön begränsas betydligt. Den skulle inte heller leda till någon större förbättring av B.

B har en yta om 5,3 hektar uppdelat på fyra skiften. Bolaget finner påståendet att det skulle saknas lämplig plats på denna yta för angivna ändamål orimligt.

Enligt Bolaget finns flera platser på B:s olika skiften som är lika lämpliga eller mer lämpliga för framställning och lagring av ved och virke. Bolaget ifrågasätter även om fastigheten B som sådan har en fördel av ett särskilt område för ved- och virkesframställning. Den påstådda fördelen av ett sådant område förefaller snarare bero på R.H personliga användning för närvarande av fastigheten för sådana ändamål. Det finns inget som talar för att det på B skulle finnas ett behov av virkesframställning och förvaring i den utsträckning som R.H anser sig ha i dagsläget. Det kan påpekas att R.H så sent som 1996, i samband med sammanläggning av E och F till vad som kom att bli B skrivit under på att fastigheten var lämplig för sitt ändamål. Inte heller kravet i 5 kap. 5 § FBL är därför uppfyllt.

På regleringsområdet står en byggnad, vilken tidigare har varit föremål för tvist mellan parterna. Byggnaden - det s.k. fähuset - har som motparten anger ett mycket högt kulturhistoriskt värde och är numera i det närmaste unikt. I målet rörande om fähuset utgjorde ett fastighetstillbehör till A eller inte har parterna lagt ned i vart fall 440 000 kr i ombudsarvode, vilket gör det uppenbart att byggnaden har ett mycket högt värde för båda parter.

Beträffande vad motparten anger om yttrande från Länsmuseum i Gävleborg är det felaktigt att detta skulle ange att byggnaden endast har ett bevarandevärde om den tillhör gårdsbildningen på platsen. Vad som anges är att det är viktigt att byggnaden får stå kvar på platsen och att en rivning av byggnaden vore mycket negativ för kulturmiljön. Bolaget har under inga förhållanden någon annan avsikt beträffande fähuset än att det skall stå kvar på sin nuvarande plats och restaureras på ett fackmannamässigt sätt.

#### **UTREDNINGEN**

Domstolen har handlagt målet med sammanträde och syn.

Partsförhör har hållits med R.H

**R.H** har åberopat yttrande från Gefleborgs museum.

**Bolaget** har åberopat som skriftlig bevisning:

1. Värdeutlåtande upprättat av fastighetsmäklaren M.F, utvisande värdet på tomter med och utan tillgång till provningsområdet, till styrkande av att föreslagen fastighetsbildningsåtgärd innebär en total värdeminskning av de detaljplanerade tomterna på A uppgående till ca 1 500 000 kr,
2. värdeutlåtande i anledning av R.H andrahandsyrkande samt
3. karta med markering som utvisar dels regleringsområdet och dels det område som enligt Bolaget tagits i anspråk av R.H

## **DOMSKÄL**

### **Ska fastighetsreglering ske?**

I 5 kap. FBL finns bestämmelser om när fastighetsreglering kan medges.

I 5 kap. 4 § FBL återfinns det s.k. båtnadsvillkoret formulerat som att ”Fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför”.

I 5 kap. 5 § FBL stadgas att fastighetsreglering som begärts av sakägare får medges endast om sökandens fastighet förbättras.

6 kap. 5 § FBL är en skyddsbestämmelse innebärande att en fastighetsreglering dels ska ske enligt ansökan dels att den inte ska göras mer omfattande än vad som är nödvändigt. Om fastighetsregleringen kan utföras på flera olika sätt ska regleringen genomföras på det sätt som föranleder minsta olägenhet

I 5 kap. 7 § FBL finns en bestämmelse till skydd för att en byggnad normalt sett inte ska få överföras till annan fastighet. Under förutsättning att väsentlig olägenhet inte

uppkommer för sakägare och att byggnaden endast har obetydligt värde får dock mark med byggnad ingå i överföringen.

Enligt bestämmelsen i 5 kap. 8 § FBL ska iakttas att varje fastighet som berörs av åtgärden ska vara lika lämplig efter regleringen som före.

Därtill kommer att lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL ska vara uppfyllda vid all fastighetsbildning:

Varje fastighet som nybildas eller ombildas ska med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. (3 kap. 1 § FBL)

Inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser ska fastighetsbildningen inte ske i strid mot planen eller bestämmelser.

Finns särskilda naturvårdsbestämmelser eller andra bestämmelser som reglerar marks bebyggande eller användning får fastighetsbildningen inte motverka bestämmelserna. (3 kap. 2 § FBL)

Inom områden som inte omfattas av detaljplan får fastighetsbildning inte ske om åtgärden skulle försvåra området ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka en framtida lämplig planläggning. (3 kap. 3 § FBL)

I det förevarande fallet är det domstolens uppfattning att den av R.H yrkade åtgärden skulle medföra att:

- Såväl C som D skulle vara fortsatt varaktigt lämpade för respektive ändamål. (3 kap. 1 § FBL)
- Fastighetsbildningen inte strider mot detaljplan eller områdesbestämmelser eftersom sådana inte finns. (3 kap. 2 § FBL)
- Åtgärden försvårar inte en ändamålsenlig användning och skulle inte förhindra en planläggning av området. (3 kap. 3 § FBL)

- Förbättringen som fastighetsregleringen avser medför en värdeökning för C som väsentligt överstiger värdeminskningen för D, som i sammanhanget kan ses som försumbar. (5 kap. 4 § FBL)
- Sökandens fastighet, C, skulle förbättras. Befintlig gräns mellan fastigheterna efter fastighetsbestämningen ligger mycket nära byggnaderna, vilket försvårar ändamålsenlig användning, som målning av fasad mm. Det aktuella området används för vedhantering, upplag mm och har så gjorts under lång tid. Det är trovärdigt visat att sådan hantering har ägt rum på platsen åtminstone sedan 30-talet. Området är väl lämpat för sådan hantering, beläget högt och torrt i relation till övriga delar av tomten (hemskiftet). Vedhanteringen sker för den egna fastighetens behov varför en flyttning av verksamheten till något annat av fastighetens skiften syns orealistisk. Det går inte idag att påstå att vedhantering i sig är nödvändig för att en fastighet skulle vara lämplig för ändamålet. Idag föreligger flera möjliga alternativ för att klara fastighetens uppvärmning som t ex jordvärme. Däremot är det vanligt för bostadsfastigheter på landsbygden att det finns ett område för upplag, vedhantering mm i anslutning till bostadsbyggnaden även om vedeldning endast sker för trivsel eller komfortändamål. För C är det dock fortfarande vedeldning som är den huvudsakliga värmekällan. Efter syn på platsen är det domstolens uppfattning att det berörda området är det bästa som finns i anslutning till bostadsbyggnaden med tillhörande tomt som tagits i anspråk för detta ändamål. Att säkerställa permanent tillgång till det aktuella området utgör därför en påtaglig förbättring för fastigheten. Aktuell fastighet ingår inte i ett fiskeläge med tät bebyggelse. En utökning med mark i anslutning till byggnaderna enligt yrkandena innebär att en lämplig ”frizon” skapas som fungerar underhåll mm samt även för vedhantering. (5 kap. 5 § FBL).
- Åtgärden omfattar inte mer än vad som erfordras för att sökandens fastighet ska förbättras och att den kan genomföras utan att väsentlig olägenhet åsamkas D. (5 kap. 6 § FBL)
- Den byggnad – fähuset – som finns på D och som i tidigare avgörande har förklarats vara fastighetstillbehör till D, är av sådan enkel beskaffenhet och av sådant begränsat *ekonomiskt* (obetydligt) värde varför den kan medges åtfölja den mark som förs till C. (5 kap. 7 § FBL)
- Såväl C som D lämpar sig lika väl för respektive ändamål före som efter den genomförda regleringen. (5 kap. 8 § FBL)

En detaljplan har nyligen tagits fram för del av A. Bolaget har till stöd för sin talan ingett ett värdeutlåtande som syftar till att visa på skillnader i värde för de tomter för bebyggelseändamål som är möjliga att avstycka till följd av planen om dessa har havskontakt eller inte. Det finns sannolikt ingen anledning att ifrågasätta värderingen om man tar fasta på frågan om havsnära eller inte. Värdeutlåtandet uttrycker dock att skillnaden består i huruvida verksamheten på det aktuella regleringsområdet fortsätter. Det förefaller orimligt att skillnaden skulle uppgå till 150 000 kronor per avstyckad tomt, till följd av denna verksamhet även för de framtida tomter som ligger längre bort utmed Utskärsvägen på ganska stort avstånd från B. Värdeskillnaden för de blivande tomterna bedöms av domstolen vara mer beroende av de åtgärder (siktröjning, marberedning etc.) som bolaget vidtar inom området mellan havet och tomterna än av en gångvägs läge för att nå stranden. Den del av A som idag utnyttjas av R.H medför enligt dom-stolens uppfattning inte den begränsning av tillgången till strandområdet som bolaget gjort gällande. Det är vidare domstolens uppfattning att det är fullt möjligt att ta väg ned till strandområdet på andra ställen inom den del av A som är belägen på södra sidan om Utskärsvägen.

R.H andrahandsyrkande framställdes först i samband med syn i målet. Detta yrkande medför att mindre mark tillhörande bolaget tas i anspråk för fastighetsregleringen och är därmed till mindre förfång för bolaget än förstahandsyrkandet. Domstolen anser att R.H andrahandsyrkande tillräckligt tillgodoser kraven på fastighetsreglering enligt FBL. LM:s beslut ska därför undanröjas och målet visat åter till LM för fastighetsreglering enligt gränsdragningen på kartan, bilaga 2. LM har vidare i fastighetsregleringen att pröva ersättningsfrågor.

### **Rättegångskostnader**

I förevarande mål har R.H yrkat att mark- och miljödomstolen ska besluta om fastighetsreglering i enlighet med hennes ansökan. Genom att mark- och miljödomstolen beslutar att återförvisa målet till LM för beslut om fastighetsreglering, får hon anses vara vinnande part i mark- och miljödomstolen (jfr. rättsfall MÖD 2012:58). Då parterna står i ett klart motsatsförhållande till varandra ska



frågan om rätt till ersättning för rättegångskostnader i första hand bestämmas i enlighet med reglerna i 18 kap. rättegångsbalken (RB) snarare än den allmänna skälighetsregel som finns i 16 kap. 14 § FBL (se prop. 1969:128 del B s. 920).

Enligt 18 kap. 4 § RB ska vardera parten bära sin kostnad eller den vinnande parten tilläggas jämkad ersättning om partens yrkande bifalles endast till viss del. Är vad parten tappat av ringa betydelse, kan dock rätten tillerkänna parten full kostnadsersättning. Beträffande tillämpningen av detta lagrum framgår av rättspraxis att då tvisten endast avser storleken på ett belopp och den vinnande parten får bifall endast till hälften av sitt yrkande, parterna i normalfallet ska stå sina egna kostnader (se rättsfallet NJA 1973 s. 623).

Då fastighetsregleringen ska ske i enlighet med R.H andrahandsyrkande, har hon inte vunnit fullt bifall till sin talan och det finns med hänsyn härtill skäl att jämka ersättningsskyldigheten. Arealen för det område vilket ska föras över till B utgör cirka 62 % av arealen för det område som avses med förstahandsyrkandet. En strikt procentuell jämkning i enlighet med ovan nämnt rättsfall skulle då medföra att kostnadsersättningen bestämdes till cirka en fjärdedel av den yrkade ersättningen. I sammanhanget måste emellertid även beaktas att B tillskiftas den mark och den byggnad som varit av störst intresse för bägge parter. R.H får därigenom anses ha vunnit i högre grad än vad en strikt procentuell beräkning ger vid handen. Mark- och miljödomstolen anser dock, med hänsyn till den stora skillnaden i markareal mellan yrkandena, inte att vad hon tappat kan anses vara av sådan ringa betydelse att hon ska tillerkännas full kostnadsersättning.

Vid en sammanvägd bedömning av ovanstående finner mark- och miljödomstolen att R.H ska tillerkännas ersättning för sina rättegångskostnader med skäliga 40 000 kr exklusive moms; totalt 50 000 kr inklusive moms.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se **bilaga 3** (DV427)

Överklagande senast den 7 januari 2014. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolen vägnar

Lars-Göran Benmarker

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lars-Göran Benmarker, ordförande, och tekniska rådet Börje Nordström samt de särskilda ledamöterna Gunnar Ericsson och Thure Eriksson.



## ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:**

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

**Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Till överklagandet ska bifogas lika många kopior av skrivelsen som det finns motparter i målet. Har inte klaganden bifogat tillräckligt antal kopior, framställs de kopior som behövs på klagandens bekostnad.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.