



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060107

DOM
2014-12-08
Stockholm

Mål nr
F 2985-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-03-05 i mål nr F 1569-13, se bilaga

KLAGANDE

1. E A

2. M B

Ombud för 1 och 2: M J

3. ECJ

4. TW

Ombud för 3 och 4: T S

MOTPARTER

1. BG

2. IR

3. DU

4. GE

5. B H

6. M-LH

7. G P

8. A-MP

Ombud för 4-8: M N

SAKEN

Inställd förrättning avseende överföring av andelar i X berörande X m.fl. fastigheter i Tjörns kommun

Dok.Id 1162386

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandena.

2. TW, ECJ, M B och E A ska

solidariskt ersätta B H, M-LH, G P, A-MP och GE för deras rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 40 000 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

ECJ och TW har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva Lantmäteriets beslut och återförvisa förrättningen till Lantmäteriet för fortsatt handläggning med föreskrift dels att fastighetsbildningsbeslut ska meddelas i överensstämmelse med förrättningsansökan, aktbilaga A1 och A2 i Lantmäteriets akt, dels att ägarna till Y, Z, X1 inte ska anses vara sakägare.

De har även yrkat befrielse från skyldigheten att ersätta B H, M-LH, G P, A-MP och GE deras rättegångskostnader. De har vidare yrkat ersättning för sina egna rättegångskostnader i såväl mark- och miljödomstolen som Mark- och miljööverdomstolen.

E A och M B har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva Lantmäteriets beslut och återförvisa målet till Lantmäteriet för fortsatt handläggning med föreskrift om att fastighetsbildningsbeslut ska meddelas i enlighet med ansökan om förrättning.

GE, B H, M-LH, G P och A-MP har bestritt bifall till överklagandet och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

.

BG, IR och DU har tillstyrkt bifall till överklagandena.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

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

ECJ och TW*Frågan om vilka som är sakägare i målet*

Fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, innehåller inte någon bestämmelse om vem som är sakägare. Ägarna till fastigheterna Y, Z och X1 är inte sakägare, eftersom deras delaktighet i samfälligheten inte kommer att förändras. Detta följer av 6 kap. 5 § andra meningen FBL, och överensstämmer med vad som framgår av propositionsuttalanden om att denna undantagsbestämmelse utgjorde en kompromiss för att inte i onödan försvåra andelsöverföringar i redan bildade samfälligheter och att undantaget även var avsett att gälla sådana fall då andelsöverföringen innebar en ökning av delägarkretsen. Delägarkretsen i befintlig samfällighet kan enligt 10 kap. 4 § FBL komma att öka även vid avstyckning utan att delägare för vilken åtgärden inte medför ändrat andelstal anses berörd. Denna möjlighet gäller även för gemensamhetsanläggningar, där det enligt 43 § anläggningslagen (1973:1149) är möjligt att delägarkretsen kan komma att öka genom överenskommelse utan att delägare för vilken åtgärden inte medför ändrat andelstal anses berörd. Att Lantmäteriet vid andelsöverföring har till uppgift att tillvarata allmänna intressen enligt 3 kap. och 6 kap. 1 § första stycket FBL innebär inte att delägare för vilken åtgärden inte medför ändrat andelstal är att anse som sakägare.

Frågan om FBL:s bestämmelser utgör hinder mot begärda andelsöverföringar

Det föreligger ingen utrymmesbrist inom samfälligheten idag. Alla möjliga båtplatser vid den befintliga bryggan nyttjas inte och det är inte aktuellt att använda bryggan för kreaturstransporter. Det ökade antalet delägare medför ingen försämrad situation för ägarna till Y, Z och X1 eftersom dessa fastigheter behåller sina nuvarande andelar. De enda som möjligen skulle kunna bli lidande om utrymmet inom samfälligheten inte räcker till är ägarna till X och X2, som dock frivilligt avstår från en del av sina onödigt stora andelar i samfälligheten. Hur man praktiskt ska nyttja samfälligheten är en förvaltningsfråga som ligger utanför den aktuella förrättningen.

Bestämmelserna i 3 kap. FBL utgör inte något hinder mot de aktuella andelsöverföringarna. Den detaljplan som gäller för området pekar ut strandområdet

som allmän plats, park. Detaljplanen i sig innebär dock ingen rätt att nyttja den mark som utlagts som allmän plats. Att fördela andel i den delvis som allmän plats utlagda samfälligheten till den direkt angränsade fritidsbostadsfastigheten Y1 kan därför ses som ett led i planens genomförande. Att även den för närvarande obebyggda lantbruksfastigheten Z1 kommer att få en andel i - kan möjligen anses utgöra en avvikelse från detaljplanen, men är i sådant fall att betrakta som en sådan mindre avvikelse som inte motverkar planens syfte.

Mot bakgrund av att en bedömning enligt 5 kap. 4–8 §§ FBL endast ska ske med hänsyn till de direkt berörda fastigheterna X, X2, Z1 och Y1, vilkas ägare är överens, utgör inte heller bestämmelserna enligt 5 kap. FBL något hinder för andelsöverföringarna. Redan av 6 kap. 5 § andra stycket FBL framgår att en överenskommelse enligt 6 kap. 3 § första stycket FBL inte behöver biträdas av delägare för vilken åtgärden inte medför ändrat andelstal.

Med hänsyn till den skriftliga överenskommelse som träffats ska väsentlighetsvillkoret enligt 6 kap. 1 § andra stycket FBL inte prövas. Förtöjning av fritidsbåt och nyttjande av samfälligheten som badplats och grönområde ligger inom ramen för samfällighetens ändamål och är av stadigvarande betydelse för Y1 med hänsyn dels till dess belägenhet i direkt anslutning till samfälligheten, dels då den för närvarande saknar säkerställd båtplats och rätt – förutom allemansrätten – att nyttja samfälligheten som badplats och grönområde. Ändamålen kan inte bättre tillgodoses för fastigheten på annat sätt, dels mot bakgrund av fastighetens belägenhet och dels då någon utrymmesbrist inte föreligger inom samfälligheten.

Bildande av en gemensamhetsanläggning skulle inte tillgodose alla de användningssätt som är eller kan bli aktuella för -, såsom exempelvis kreaturtransporter. I detta fall torde väsentlighetsvillkoret i 5 § anläggningslagen även utgöra hinder för bildande av gemensamhetsanläggning.

Till stöd för sin talan har ECJ och TW gett in bl.a. ett utlåtande av f.d. fastighetsrådet Anders Dahlsjö.

E A och M B

Frågan om vilka som är sakägare i målet

Lagstiftaren har valt att i lag reglera att andelsöverlåtelser inte behöver biträdas av delägare vars andelstal inte ändras genom överföringen. Trots att detta explicit framgår av FBL är samtliga delägare felaktigt betraktade såsom sakägare i förrättningen.

Frågan om FBL:s bestämmelser utgör hinder mot begärda andelsöverföringar

Eftersom de parter som berörs av överföringen är ense om att denna ska ske är Lantmäteriets prövning i allt väsentligt begränsad till att pröva om ändamålet som samfälligheten tjänar är av stadigvarande betydelse för Z1 och om ändamålet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt. Det föreligger inga hinder mot att genomföra den sökta fastighetsregleringen i förhållande till denna bedömning.

Det finns inte heller några bärande skäl för att två tillkommande fastigheters delaktighet i samfälligheten skulle medföra att samfälligheten inte kan utnyttjas av samtliga fastigheter fullt ut. Frågor om framtida nyttjande är en förvaltningsfråga som inte utgör skäl att hindra andelsöverlåtelser.

GE, B H, M-LH, G P och A-MP

Frågan om vilka som är sakägare i målet

Undantagsbestämmelsen i 6 kap. 5 § andra stycket FBL lämnar en möjlighet att genomföra övergångar av samfällighetsandelar utan stöd av delägare, vars andelstal inte ändras men innebär inte att man alltid kan genomföra förändringar av delägarkretsen mot sådana delägars vilja och innebär under alla omständigheter inte att delägarna inte är sakägare. En fördelning av andelarna i den aktuella samfälligheten till ytterligare fastigheter ökar belastningen på den gemensamma egendomen. Oavsett att några av de deltagande fastigheternas andelstal inte ändras uppkommer en obalans mellan det formella ägandet och det praktiska nyttjandet. För det fall en befintlig samfällighet exempelvis inte har kapacitet för ytterligare nyttjare, eller om samfällighetens ändamål inte inrymmer de tillträdande fastigheternas behov, kan samfällighetens ändamål komma att omprövas i samband med förrättningen. I en sådan

situation är det uppenbart att övriga delägares ägarintresse berörs i sådan omfattning att samtliga delägare är sakägare vid förrättningen, vilket även stöds av uttalandet i det kommittébetänkande klagande hänvisar till. Av omröstningsreglerna i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter följer att antalet delägare har avgörande betydelse när förvaltningen av den aktuella samfälligheten övergår till föreningsförvaltning, eftersom huvudtalsmetoden gäller för alla de grundläggande och viktiga frågorna om stadgar, styrelse, dispositioner av den fasta gendomen m.m. Redan på denna grund måste envar delägare vara sakägare i en förrättning som utökar antalet delägare. Även vid en ägarförändring till följd av en avstyckning måste envar annan delägare till samfälligheten äga besvär rätt, för det fall förutsättningarna för andelsöverföringen brister. Motsvarande gäller vid klyvning av fastighet, vilket är vad fastighetsdomstolen vid Linköpings tingsrätt hade att ta ställning till i det av Lantmäteriet angivna målet.

Frågan om FBL:s bestämmelser utgör hinder mot begärda andelsöverföringar

De grundläggande förutsättningarna i 6 kap. 1 § FLB kan inte sättas åt sidan genom ett avtal mellan endast några av samfällighetens delägare. Innebörden av 6 kap. 3 § första stycket FBL är att avvikelse från 6 kap. 1 § andra stycket får ske endast efter överenskommelse mellan ägarna till de fastigheter som ska ha del i samfälligheten. Därmed avses samtliga delägare.

Även enligt 5 kap. 18 § FBL krävs att överenskommelse träffas mellan samtliga delägare till samfälligheten. Påståendet om att deras fastigheter inte berörs av förrättningen därför att andelstalen för fastigheterna inte ändras är felaktigt.

Belastningen på den samfällda egendomen kommer att öka om antalet delägare ökas. Enligt gällande plan kan fastigheten Y delas upp i fyra fastigheter. Vidare har nyligen från Y1 avstyckats två fastigheter för bostadsändamål varav en har bebyggts. I direkt eller nära anslutning till den samfällda strandplatsen finns eller kan i närtid komma att finnas ytterligare fem bostadsfastigheter, vilka samtliga får förutsättas ha intresse av att delta i den aktuella samfälligheten på samma skäl som anförs för Y1. Om ägarna till Tjörn Stenkyrka-Bräcke Y, Z och X1 skulle träffa överenskommelser med de

nybildade fastigheternas ägare om övergång av delar av sina andelar därför att även dessa fastigheter vill ha båtplatser, blir svårigheterna att kunna tillgodose samtliga fastigheters behov/önskemål inom ramen för samfällighetens resurser allt mer uppenbara. Redan genom den nu sökta överföringen kommer möjligheterna att lösa deltagande fastigheters behov genom samfällt nyttjande av marken, bryggan och sjöboden att försämrats. Som underinstanserna konstaterat kan ändamålet med överlåtelserna tillgodoses bättre på annat sätt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

I fastighetsbildningslagen saknas närmare definition av begreppet sakägare. I motiven till 4 kap. 11 § FBL, som innehåller bestämmelser om lantmäterimyndighetens utredningsplikt om vem som är sakägare, har frågan berörts ingående (prop. 1969:128 s. B 225-226 och prop. 1988/89:77 s. 82 ff.). Där framgår att ägarna till de fastigheter som har del i en samfällighet är sakägare i en förrättning som angår den samfälliga marken. Härifrån görs dock ett undantag beträffande samfälligheter som förvaltas av en samfällighetsförening. I sådant fall är föreningen enligt 4 kap. 11 § fjärde stycket FBL sakägare i stället för delägarna. Rör förrättningen delaktigheten i samfälligheten som i detta mål är dock delägarna sakägare oavsett förvaltningsform.

Fastigheterna Y, Z och X1 i Tjörns kommun är kända delägare i - och förrättningen kan ha betydelse för deras rätt. Ägarna till fastigheterna är, så som mark- och miljödomstolen och lantmäterimyndigheten funnit, sakägare och har rätt att föra talan vid förrättningen. Denna fråga är dock en annan än den som målet främst rör, nämligen tillämpningen av bestämmelsen i 6 kap. 5 § FBL. Enligt den bestämmelsen behöver en delägare vars andelstal inte ändras inte biträda en sådan överenskommelse om överföring av andel i samfällighet som avses i 6 kap. 3 § FBL. Bestämmelsen bör förstås så att den innebär en möjlighet att överföra delar i en samfällighet utan stöd från delägare vars andelstal inte ändras. Den innebär således ett undantag från regeln att delägarna ska vara överens, men inte att en förändring alltid kan genomföras mot delägares vilja.

Av förarbetena framgår att i de fall delägarens ställning påverkas i beaktansvärd grad torde hans andelstal i praktiken alltid ändras och i sådana fall blir tillämpning av bestämmelsen inte aktuell. Detta kan vara fallet då en utökning av delägarkretsen i samfälligheten innebär att inflytandet vid förvaltningen minskas eller möjligheterna att utnyttja samfälligheten försämras (prop. 1969:128 s. B 531).

I detta mål är följande att beakta.

- är avsatt som strandplats vid hemmansklyvning år 1892 och förvaltas av delägarna. Området ligger huvudsakligen inom område för allmän plats i detaljplan. På samfälligheten finns en strandbod och en brygga. Ägaren till X2 har enligt uppgift uppfört strandboden medan äganderätten till bryggan är mer oklar. Det framgår inte av handlingarna hur det formella ägandet och delägarnas utnyttjande av området förhåller sig.

Rätt till båtplats som ingår i äganderätten till en fastighet kan under vissa förutsättningar erhållas genom upplåtelse av servitut eller andel i gemensamhetsanläggning med ändamål brygga/båtplats. Rättighetens innehåll framgår i dessa fall antingen av förrättningshandlingar eller avtal och skrivs in i fastighetsregistret. Vid överföring av andel i marksamfälligheten - erhålls en ideell andel i den samfälliga marken. Genom att det saknas bestämmelser om att området ska användas för båtplatser såväl i gällande detaljplan som i förrättningshandlingarna innebär en sådan överföring, oberoende av förvaltningsform, inte med nödvändighet att en rätt till båtplats ingår. Fastigheternas behov av en sådan stadigvarande rätt bör tillgodoses på ett annat sätt t.ex. genom avtal eller, om det är möjligt, genom andra förrättningsåtgärder.

Såvitt avser möjligheterna att upplåta mark avsatt för allmän plats för de sökta ändamålen delar Mark- och miljööverdomstolen mark- och miljödomstolens bedömning.

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen inte skäl att ändra mark- och miljödomstolens dom, utan den ska stå fast.

Rättegångskostnader

ECJ och TW har bestritt B Hs, M-Li Hs, G Ps, A-M Ps och G Es yrkande i fråga om rättegångskostnader.

M B och E A har anfört att det finns skäl för att vardera parten står sin rättegångskostnad eftersom det kan ifrågasättas om parterna kan anses stå i klart motsatsförhållande till varandra. De har också anfört att frågan i målet har varit begränsad och relativt klarlagd och därför inte motiverat några mer omfattande resonemang eller åtgärder från ombuden.

TW, ECJ, M B och E A är tappande parter i Mark- och miljööverdomstolen. De ska därför ersätta B H, M-LH, G P, A-MP och GE för deras rättegångskostnader såvitt dessa varit skäligen påkallade för att tillvarata deras rätt. Mark- och miljööverdomstolen finner att det yrkade beloppet är skäligt.

Mark- och miljööverdomstolens dom 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, hovrättsrådet Vibeke Sylten, referent, samt tf. hovrättsassessorn Henrik Jonsson.

Föredragande har varit Gunilla Barkevall.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-03-05
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 1569-13

KLAGANDE

1. E A

2. M B

Ombud för 1 och 2: MJ

3. ECJ

4. TW

Ombud för 3 och 4: T S

MOTPARTER

1. BG

2. IR

3. GE

4. B H

Dok.Id 237918

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00

5. M-LH

6. G P

7. A-MP

Ombud för 3-7: M N

8. DU

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2013-03-27 i ärende nr O121748, se bilaga 1

SAKEN

Inställd förrättning avseende fastighetsreglering (överföring av andelar i -.)
berörande X m.fl. fastigheter, Tjörns kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Mark- och miljödomstolen förpliktigar TW, ECJ, M B och E A att solidariskt ersätta B H, M-LH, G P, A-MP och GE för deras rättegångskostnader med 10 000 kronor, samt ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker. Av ersättningen utgör 2 000 kr mervärdesskatt. _____

BAKGRUND

Den 14 maj 2012 inkom till Lantmäteriet en ansökan, tillika överenskommelse, om fastighetsreglering berörande X, X2, Z1 och Y1 i Tjörns kommun. Yrkandena, så som de slutligen bestämdes, innebar följande fastighets-reglering.

1. Till Y1 ska överföras en andel om $\frac{3}{21}$ i -. från X2 som har $\frac{7}{21}$ andelar i samfälligheten.
2. Till Z1 ska överföras en andel om $\frac{3}{21}$ i X från -. som har $\frac{7}{21}$ andelar i samfälligheten.
3. Överföringarna enligt punkterna 1 och 2 ska ske utan ersättning.
4. Tillträde ska ske så snart fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.
5. M B, E C A, TW och ECJ ska betala $\frac{1}{4}$ var av förrättningskostnaderna.

Lantmäteriet beslutade den 27 mars 2013 att ställa in förrättningen, se bilaga 1, bl.a. då en överföring av andelar i -. till Y1 och Z1 strider mot lämplighetskraven i 3 kap. 1-2 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) [FBL]. Inte heller uppfyller åtgärden kraven på samfällighet i 6 kap. 1 § 1 st. FBL.

Lantmäteriets beslut har nu överklagats till mark- och miljödomstolen av TW och ECJ samt M B och E A.

YRKANDEN M.M.

TW och ECJ har yrkat att mark- och miljö-domstolen upphäver Lantmäteriets beslut samt återförvisar förrättningen till Lantmäteriet för fortsatt handläggning med föreskrift *dels* att fastighetsbildnings-beslut ska meddelas i överensstämmelse med förrättningsansökan daterad den 12 maj 2012 jämte komplettering den 5 februari 2013, innebärande att en andel om $\frac{3}{21}$ i den samfällda strandplatsen -. ska överföras till Z1 från X, och att en lika stor andel i samma

samfällighet ska överfars till Y1 från X2, *dels* att ägarna till Y, Z och X1 inte ska anses vara sakägare. Vidare yrkas ersättning för rättegångskostnader om totalt 52 553 kr.

De bestrider yrkandet från motparterna om ersättning för rättegångskostnader.

Som skäl för sin talan har de angett bl.a. följande. Den aktuella förrättningen har avsett överföring av andelar i den samfällda strandplatsen - från lantbruksfastigheterna X och X2 till lantbruksfastigheten Z1 respektive fritidsbostadsfastigheten Y1, en åtgärd som vid ansökan bedömdes vara så enkel att lantmäteriets handläggning förväntades komma att ske utan sammanträde och utan att någon större förrättningskostnad skulle behöva uppstå.

En liknande förrättning hade skett utan sammanträde ungefär två år tidigare varigenom bostadsfastigheterna Z och X1 erhöll andel i samma samfällighet och utan att befintliga delägare vars andel inte ändrades ansågs vara sakägare.

När förrättningen efter ungefär ett halvår kom i tur för handläggning blev emellertid sökandena en efter en uppringda av förrättningslantmätaren och fick beskedet att den sökta förrättningen inte gick att genomföra. Någon annan motivering än att Lantmäteriet blivit mer restriktiva än tidigare när det gällde andelsöverföringar av detta slag lämnades dock inte. Eftersom sökandena inte var beredda att återkalla ansökan kallades så småningom till ett sammanträde. De synpunkter som tidigare framförts från Lantmäteriets sida var i stort även då desamma. Vid sammanträdet ställde sig de båda företrädarna för Lantmäteriet tveksamma till om de begärda andelsöverföringarna uppfyllde de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL och kraven i 6 kap. 1 § första stycket, FBL, dvs. om de ändamål som samfälligheten är avsedd att tjäna var av *stadigvarande betydelse* för de fastigheter som skulle inträda och om dessa ändamål inte kunde tillgodoses bättre på annat sätt. Dessutom bedömde Lantmäteriets företrädare att den omständligheten att den samfällda

strandplatsen delvis utgjorde allmän plats enligt gällande detaljplan också kunde utgöra hinder mot de begärda andelsöverföringarna enligt 3 kap. 2 § FBL. Slutligen bestämdes vid sammanträdet att sakägarna sedan protokollet upprättas skulle ges tillfälle att inom tre veckor inkomma med yttrande varefter beslut skulle komma att fattas av förrättningslantmätaren utan nytt sammanträde. Deras ombud ingav ett yttrande, men några kommentarer till synpunkterna i detta yttrande har emellertid inte gjorts i beslutsprotokollet.

Efter ett komplicerat och omfattande resonemang kommer Lantmäteriet i sina beslutsskäl fram till att den begärda överföringen av andelar i - strider mot lämplighetskraven i 3 kap. 1-2 §§ FBL samt att åtgärden inte heller uppfyller kraven när det gäller samfällighet i 6 kap. 1 § första stycket FBL.

TW och ECJ anser dock att de begärda andelsöverföringarna kan ske med stöd av undantagsbestämmelserna dels i 3 kap. 2 § första stycket, dels i 3 kap. 9 § FBL, samt att den begärda åtgärden inte heller strider mot bestämmelserna i 6 kap. 1 § FBL.

Lantmäteriet konstaterar inledningsvis bl.a. att den samfällda strandplatsens närmare ändamål inte är angivet. Förklaringen till detta måste dock enligt deras uppfattning vara att delägarna vid 1892 års hemmansklyvning själva visste vad en samfällad strandplats var avsedd att användas till. Strandplats kan beskrivas såsom ett område som möjliggör kontakt med havet, och eftersom inte alla stränder var lämpliga härför var det vanligt vid laga skiften och hemmansklyvningar i Bohuslän att sådana platser avsattes som samfällda. Det exakta ändamålet eller användningssättet kunde naturligtvis variera, men den viktigaste användningen var angöring och förtöjning av båtar både för fiske och för transporter av olika slag. Andra användningssätt var tillfällig förvaring och upplag i samband med sjötransporter m.m. Generellt gäller dock beträffande samfälligheter att nyttjandet kan förändras över tid. T.ex. är det inte alls ovanligt att samfällda strandplatser som från början avsatts för lantbruksfastigheters behov övergått till att användas huvudsakligen för förtöjning av fritidsbåtar, sådan förändring av användningssättet som anses ha med

samhällsutvecklingen att göra, brukar för övrig även anses tillåten beträffande servitut, vilket bl.a. NJA 1982 s. 69 ger ett klart stöd för.

Några fullständiga uppgifter angående den aktuella samfällda strandplatsens användning har inte gått att få fram. Helt klart är dock att den använts och fortfarande används för båtförtöjning samt att ett viktigt användningssätt varit transport av kreatur för bete på ön Katten i Hakefjorden. Den tillhör visserligen inte hemmanet Bräcke utan utgör en särskild fastighet, Y2 i Kungälv kommun. Äganderätten till denna fastighet har dock även långt tillbaka i tiden hängt ihop med äganderätten till bl.a. fastigheter inom hemmanet Bräcke, däribland lantbruksfastigheten Z1. Vad som också är helt klart är att det inom - finns en gammal sjöbod tillhörande X2.

I Lantmäteriets resonemang som leder fram till att överföring till Y1 av andel i - inte kan tillåtas är enligt deras uppfattning både rörigt och felaktigt. Redan konstaterandet att ”fastighetens närhet till strandplatsen och att fastigheten ges delaktighet i strandplanen är en del i plangenomförandet” är felaktigt. I ansökan har nämligen som enda motivering till att Y1 ska få del i - nämnts, att endast denna skiljer fastigheten från Hakefjorden. Någon ytterligare motivering bedömdes nämligen inte vara nödvändig. När frågan om varför en ansökan gjorts togs upp vid sammanträdet nämnde de att fastigheten behövde få en säkerställd rätt till båtplats, vilket dock inte kom med i sammanträdesprotokollet.

Lantmäteriet skriver vidare *dels* att den samfällda strandplatsens ändamål torde ha ”en koppling till att dåtidens fastigheter var lantbruksfastigheter” *dels* att ”härav följer att en anslutning av i vart fall Y1 skulle förutsätta att samfälligheten omprövades för ett ändamål som innefattar den anslutande fastighetens behov tillsammans med övriga delägarfastigheter” *dels* att ägaren till Y1 inte har ”påvisat att fastigheten saknar tillgång till sådan nytthet som skulle behövas för det fortsatta brukandet a fastigheten och som skulle göras tillgänglig genom delaktighet i befintlig eller ombildad samfäll

strandplats”, samt att ”inte heller har Lantmäteriet genom egen utredning funnit sådan anledning.” Uppenbarligen är det av dessa skäl, och pga. att det enligt Lantmäteriet inte närmare klarlagts ”i vilket avseende -. skulle utgöra ett reellt komplement för fastighetens ändamålsenliga brukande” som Lantmäteriet ansett att den begärda andelsöverföringen till Y1 strider mot bestämmelserna i 6 kap. 1 § första stycket FBL.

Det ändamål som i första hand är aktuellt när det gäller Y1 (förtöjning av fritidsbåt och eventuellt vinterförvaring på land) ligger dock enligt deras uppfattning helt inom ramen för samfällighetens nuvarande ändamål. Någon omprövning av -. erfordras med andra ord inte. Att delaktighet i samfälligheten skulle tillgodose ett ”ändamål av stadigvarande betydelse” för Y1 kan vidare knappast ifrågasättas eftersom fastigheten för närvarande saknar rätt till båtplats. De vill i detta sammanhang upplysa om att T Ws far, som tidigare ägt Y1 sedan 1934, enligt överenskommelse med ägarna till X2 haft sin båt förtöjd inom den aktuella samfälligheten, vilket även de har haft. Av olika skäl har de emellertid under de senaste tre somrarna haft sin båt förtöjd i Göteborg. De planerar emellertid nu att återigen ha båten vid sin fritidsbostad och känner därför behov av att få del i den aktuella samfälligheten.

Att behovet av båtplats inte kan ”tillgodoses bättre på annat sätt” borde inte kunna ifrågasättas bl.a. med hänsyn till den egna fastighetens belägenhet i direkt anslutning till den samfälliga strandplatsen och till att någon utrymmesbrist för närvarande inte verkar råda inom samfälligheten. Av betydelse i sammanhanget är också att delaktigheten för Y1 blir så stor som 14,29 %, dvs. samma som för var och en av de relativt nytillkomna fastigheterna Z och X1. De vill också påpeka att fritidsbostadsfastigheten Y har en delaktighet om endast 4,76 %.

När Lantmäteriet skriver att ägaren till Y1 inte har påvisat att fastigheten saknar tillgång till sådan nytthet som skulle behövas för det fortsatta

brukandet av fastigheten osv., tyder detta på att Lantmäteriet, trots att de konstaterat att kriteriet i 6 kap. 1 § andra stycket FBL avtalats bort, resonerar som om ”stadigvarande betydelse” och ”väsentlig betydelse” är samma begrepp. ”Stadigvarande betydelse” innebär dock endast att en andelsöverföring inte får ske om det endast är fråga om behov eller önsknings. Delaktigheten ska med andra ord vara av *stadigvarande betydelse för fastigheten som sådan*. Däremot krävs inte att fastigheten är olämplig för sitt ändamål om det inte får del i samfälligheten, vilket Lantmäteriet tycks anse.

Även när det gäller Z1 uttrycker sig Lantmäteriet som om att det måste vara av *väsentlig betydelse* för fastigheten för att kunna få del i samfälligheten, trots att kravet enligt 6 kap. 1 § första stycket FBL endast är att andelsöverföringen ska tillgodose ett ändamål som är av *stadigvarande betydelse* för fastigheten. För egen del anser de att inte heller andelsöverföringen till Z1 strider mot bestämmelserna i 6 kap. 1 § första stycket FBL.

Lantmäteriets resonemang som leder fram till att den begärda andelsöverföringen till Y1 även anses strida mot lämplighetskravet i 3 kap. 1 § FBL anser de också är felaktigt. Även i detta sammanhang resonerar Lantmäteriet som om det måste vara av *väsentlig betydelse* för Y1 att få del i -. när det i själva verket enligt undantagsbestämmelserna i 3 kap. 9 § FBL är tillräckligt att överföringen innebär en förbättring av fastighets-indelningen och att en mera ändamålsenlig indelning inte motverkas. Om Y1 för närvarande är en lämplig fastighet, vilket Lantmäteriet påstått kan enligt deras uppfattning ifrågasättas av det skälet att den i sin nordöstra del inte helt överensstämmer med den gällande detaljplanen. Helt klart är emellertid att fastigheten förbättras när den får andel i -. och inte försämras som Lantmäteriet tycks anse. Samma gäller för övrigt beträffande Z1. Samtidigt kan de fastigheter som redan har del i -. inte anses försämras. X och X2 behåller nämligen tillräckligt stora andelar, och andelstalen för Y, Z och X1 ändras inte.

Totalt sett förbättras alltså fastighetsindelningen och en mera ändamålsenligt indelning motverkas inte.

Lantmäteriets påstående att andelsöverföringarna skulle motverka den gällande detaljplanens syfte och därmed även strida mot bestämmelserna i 3 kap. 2 § FBL är också enligt deras uppfattning felaktigt. Om planens syfte varit att det aktuella samfällda strandplatsen inte längre skulle bestå utan skulle övergå till att enbart betjäna bostadsfastigheterna inom planområdet hade man nämligen säkert sett till att ta in hela samfälligheten, inklusive dess vattenområde enligt 1 kap. 5 § JB, i planen. Att Y1 som är en fastighet inom planområdet får delaktighet i en samfällighet som delvis är belägen utanför planområdet kan i sig inte heller anses motverka detaljplanens syfte. Att Z1 tillfälligt måste använda allmänplatsmarken inom detaljplanen för att kunna nå strandplatsen och kunna vända kan inte heller anses motverka detaljplanens syfte.

Lantmäteriet skriver också att det inte är ”förenligt med detaljplanen att utföra anordningar för landning med pråm eller för ombordtagande av djur”. Enligt vad de kan förstå krävs dock inga särskilda anordningar för detta.

Vad slutligen gäller Lantmäteriets påstående att ”en samfällighet öster om Z2 utgör ett mera välbeläget och användbart alternativ” när det gäller ”utlastningsplats för djur” vill de hänvisa till de invändningar de gjort i skrivelse till Lantmäteriet den 4 mars 2013.

Vad gäller frågan om vilka som är sakägare är de av den uppfattningen att ägarna till Y, Zoch X1 inte är det eftersom deras delaktighet inte ändras i enlighet med 6 kap. 5 § andra meningen FBL. Motivet till regeln är enligt prop. 128:1969 att ”när samfällighetsbildningen väl kommit till stånd och andelstadeln blivit bestämda föreligger det inte längre ett lika stort behov av medgivande från alla delägarna” när delägarkretsen i samfälligheten ska förändras. Det av Lantmäteriet åberopade utslaget går stick i stäv mot nämnda propositions-uttalande. Att Lantmäteriet även har till uppgift att ta tillvara de allmänna intressen

som kommit till uttryck i 3 kap. och 6 kap. 1 § första stycket FBL kan enligt deras uppfattning inte innebära att ”delägare för vilken åtgärden icke medför ändrat andelstal” ändå ska anses som sakägare.

M B och E A har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva lantmäteriets beslut och återförvisa förrättningen till Lantmäteriet för fortsatt handläggning med föreskrift om att fastighetsbildningsbeslut ska meddelas i enlighet med förrättningsansökan den 12 maj 2012 jämte komplettering den 5 februari 2013, innebärande att en andel om $\frac{3}{21}$ i den samfälliga strandplatsen -. ska överföras till Z1 från X, och att en lika stor andel i samma samfällighet ska överföras till Y1 från X2. Vidare yrkas ersättning för rättegångskostnader med belopp som kommer att anges senare.

De har vidare angett följande. De ansluter sig till vad som anförts av ECJ och TW i målet samt tillägger för egen del bl.a. följande.

De äger flera fastigheter i närområdet kring Ulketången på Tjörn, däribland Z1. Fastigheterna är i huvudsak jordbruksfastigheter på vilka det bedrivs ett småskaligt jordbruk. De har även ett bostadshus på en av fastigheterna och är delägare i den ö som går under namnet Katten.

Frågan i målet gäller om förutsättningar finns för bl.a. fastigheten Z1 att förvärva andelar i en samfällighet i närområdet som tjänar som samfällig strandplats. Samfällighetens ändamål är i huvudsak att tjäna som plats för båtförtöjning och därmed en möjlighet att ta sig ut på havet och nå de närbelägna öarna och fastlandet, samt för fritidsändamål så som fiske m.m.

Eftersom de parter som berörs av förrättningen är ense om att denna ska ske är Lantmäteriets prövning i allt väsentligt begränsad till att pröva om ändamålet som samfälligheten tjänar till är av stadigvarande betydelse för Z1

och att ändamålet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt. Det krävs därmed inte att de ifrågavarande fastigheterna har ett väsentligt behov av andel i samfälligheten.

I förevarande fall finns det inga bärande skäl för att del i den närbelägna samfälligheten inte skulle vara av stadigvarande betydelse för Z1 eller att ändamålet som samfälligheten tjänar skulle kunna tillgodoses fastigheten på bättre sätt. Åtgärden strider inte heller mot detaljplan eller försvårar för övriga delägares nyttjande av samfälligheten.

Det föreligger därmed inga hinder mot att genomföra den sökta fastighetsregleringen.

Z1 är en lantbruksfastighet som ingår i en taxeringsenhet med flera andra fastigheter i området vilka är geografiskt spridda i närområdet vid Ulketången. De har för avsikt att inom kort sammanlägga fastigheterna i bruknings-enheten till en eller två registerfastigheter. De äger även en del i ön Katten vilken är belägen en knapp kilometer söder om Ulketången och samfälligheten. Det närmaste sättet att ta sig till ön är därmed att ta båten från samfälligheten, där det även finns möjlighet att lägga till med en pråm för frakt av boskap ut till närbelägna öar.

Skälet till att just Z1 har valt som förvärvare av andelen, innan en sammanläggning har genomförts, är att denna fastighet tidigare har haft en andel i samfälligheten.

Samfälligheten har ursprungligen nyttjats av lantbruksfastigheter i närområdet. Samfälligheten har primärt tjänat för att ge lantbruksfastigheterna möjlighet att nå havet för fiske, frakt av boskap etc. samt som tånghämtningsplats. Idag används samfälligheten för i huvudsak samma syfte, dvs. för att nå havet. Dock har syftet alltmer fått en karaktär av båtförtöjning för fritidsändamål. Z1 och övriga fastigheter har ett generellt intresse av att kunna nyttja samfälligheten för båtförtöjning och ett specifikt intresse av att kunna frakta boskap till bl.a. ön Katten för naturbete.

Samfälligheten erbjuder en möjlighet att lägga till med pråm för att just tillgodose behovet av att frakta boskap. Samfälligheten skulle inte kräva några särskilda anläggningar för att kunna lägga an med pråm invid samfällighetens strandplats. Samfälligheten är särskilt lämpad för sådana transporter då den inte nyttjas som badplats till skillnad från den samfällighet belägen öster om Z2 som Lantmäteriet hänvisar till. Denna strandplats är direkt olämplig att anlägga med pråm då den utgörs av en grund vik utrustad med en flytbrygga samt intilliggande badplats.

M B och E A har djur, Highland Cattle, som är anpassade för naturbete och de har fått förfrågningar om att låta djuren beta på speciellt känsliga och svårtillgängliga områden. Från de allmännas synpunkt och ur miljöhänsen är naturbete och landskapsvård därmed en eftersträvansvärd företeelse.

Lantmäteriet har i sin bedömning angett att det inte är lämpligt att frakta djuren till samfälligheten, vilket är en anmärkningsvärd synpunkt. I närområdet finns rikligt med ängs- betes- och jordbruksmarker som ligger i olika skiften på förhållandevis stort avstånd mellan varandra. Det är nödvändigt att frakta djuren mellan områdena och det innebär inte några större svårigheter och det är en naturlig och nödvändig del av lantbruket. Slutligen ska framhållas att betesdjuren givetvis inte ska färdas från samfälligheten till Katten eller andra öar i närområdet i någon större utsträckning, utan högst ett par gånger per år.

Lantmäteriet har utförligt redogjort för sina överväganden och vid sammanträdet förklarades att prövningen av tillkommande fastigheter till en samfällighet ska skärpas. Skärpningen motiverades i huvudsak av tidigare brister i prövningen om huruvida samfälligheter är dimensionerade för att klara av ytterligare en delägare och samtidigt tillgodose samtliga fastigheters varaktiga behov av det ändamål samfälligheten är skapad för.

I förevarande fall är det dock fråga om en samfällighet som främst tillgodoser fastigheternas behov av båtförtöjning och tillgång till havet. Det är uppenbart att samfälligheten har kapacitet att ta in två nya fastigheter som är belägna i närområdet. Det är även av stadigvarande betydelse för Z1 att få en andel i samfälligheten och ändamålet kan inte tillgodoses på bättre sätt.

Lantmäteriets redovisade överväganden för sitt beslut ger emellertid intrycket av att Lantmäteriet vid sin prövning har skärpt tillämpningen av de allmänna kraven i 3 kap. och 6 kap. FBL till den grad att det synes kräva att Z1 ska ha ett påtagligt behov av delaktighet i samfälligheten för att fastighets-regleringen ska kunna genomföras. Att på detta sätt, när berörda parter är ense om fastighetsregleringen, föra in ett väsentlighetsrekvisit i fråga om att ge fastigheter del i en närbelägen strandsamfällighet är inte förenligt med nämnda regler och kan inte heller vara syftet med den skärpning som förrättningslantmätarna talar om. Mot denna bakgrund och med beaktande av samfällighetens karaktär föreligger inte skäl att vägra att genomföra sökt fastighetsreglering.

BG och I G har bemött överklagandena enligt följande. För att tillmötesgå önskemål från ägarna till Z1 har de undertecknat ansökan och överenskommelse om bl.a. överföring till denna fastighet av en del av deras onödigt stora andel i den samfälliga strandplatsen -. På samma sätt har ägaren till X2 medgivit att en del av hans onödigt stora andel i samma samfällighet överförs till Y1. De är mycket förvånade över Lantmäteriets agerande och beslut att inställa förrättningen. Även om de inte har något egenintresse i saken, är de fortsatt av uppfattningen att det finns skäl att genomföra de begärda andelsöverföringarna och att fastigheterna Z1 och Y1 varaktigt kommer att ha nytta av en andel i samfälligheten.

DU har bemött överklagandena enligt följande. För att tillmötesgå önskemål från ägarna till Y1 har han undertecknat ansökan och överenskommelse om bl.a. överföring till denna fastighet av en del av deras onödigt

stora andel i den samfällda strandplatsen -. På samma sätt har ägaren till X medgivit att en del av deras onödigt stora andel i samma samfällighet överförs till Z1. Han är mycket förvånad över Lantmäteriets agerande och beslut att inställa förrättningen. Även om han inte har något egenintresse i saken, är han fortsatt av uppfattningen att det finns skäl att genomföra de begärda andelsöverföringarna och att fastigheterna Z1 och Y1 varaktigt kommer att ha nytta av en andel i samfälligheten.

B H, M-LH, G P, I AP och GE motsätter sig klagandens yrkande och yrkar ersättning för rättegångskostnader med 10 000 kr.

Med anledning av överklagandena vill de anföra följande. Mellan några av de nuvarande delägarna till den samfällda strandplatsen -. råder stora meningsskiljaktigheter, så även i förhållande till främst ägarna till Y1. Uppenbarligen har Lantmäteriet beaktat ombudet T Ss synpunkter i hans inlagan den 4 mars 2013 eftersom protokollet redovisar denna inlagan.

Klagandens ombud anmärker att syftet med ansökan är att fastigheten Y1 behövde få en säkerställd rätt till båtplats, förutom att få tillträde till strandplatsen. Ägarna till denna fastighet känner nu ett behov av att få del i den aktuella samfälligheten för att kunna förtöja sin segelbåt vid bryggan och eventuellt ha båt på land för vinterförvaring. Utrymme att på ett fullgott sätt iordningställa ytterligare båtplatser vid bryggan saknas. För närvarande har ägaren till X2 självsvåldigt tagit närmast hela norra sidan av bryggan i anspråk för förtöjning av sin fritidsbåt. Ytterligare delägare till samfälligheten skulle medföra att samfällighetens syfte inte kan upprätthållas, såväl gällande mark som brygganordning. Skulle ytterligare delägare påfordra att få nyttja samfälligheten är det uppenbart att övriga delägares behov och nyttjande kommer att påverkas negativt.

Motsvarande gäller de skäl som anförs för att fastigheten Z1 ska bli delägare. För denna fastighet, belägen långt från strandplatsen, anges mer svepande att fastigheten *och övriga fastigheter i brukningsenheten* har ett generellt intresse av att kunna nyttja samfälligheten för båtförtöjning. Vidare anförs ett nuvarande behov att kunna få en handfull nötkreatur ombord på en pråm 1,5 km från fastigheten. Som Lantmäteriet framhåller är strandplatsen avskuren från vägsystemet och löper över fastigheten Y1. Redan av detta skäl är det för framtiden oklart huruvida del i den samfälliga strandplatsen kommer att kunna lösa fastighetens behov att (gissningsvis två gånger per år) fösa det handfulla antalet djur ombord på en pråm. För detta transportändamål, kommer en karta att inges med anvisning om mer lämpad lastningsplats.

TW och ECJ har bemött synpunkterna enligt bl.a. följande. De vidhåller uppfattningen att ägarna till Z, Y och X1, inte ska anses vara sakägare. De har inte genom den aktuella fastighets-regleringen fått en sämre situation än tidigare, eftersom de behåller sina nuvarande andelar. Deras rätt att använda samfälligheten kommer med andra ord inte att förändras. Hur man praktiskt ska nyttja samfälligheten är en förvaltningsfråga som ligger utanför den aktuella förrättningen och som i detta fall lämpligen löses genom bildande av samfällighetsförening.

Beträffande den befintliga bryggans kapacitet vill de påpeka att alla möjliga båtplatser idag inte nyttjas. För närvarande ligger vid bryggan endast två båtar varav den ena mycket riktigt ägs av DU medan den andra tillhör ägaren till X3 vilken fastighet inte har någon andel i samfälligheten. DU båt, som ligger på bryggans norra sida där vattendjupet endast är ca 1 m, är en vanlig liten öppen plastbåt medan den andra båten som ligger längst ut på bryggans södra sida är något större. På insidan är djupet närmast strandlinjen så litet att endast en mindre båt möjligen kan få plats. På utsidan däremot kan ytterligare två båtar få plats. Dessutom går det att förtöja en båt med fören riktad mot bryggans kortsida. Slutligen finns möjlighet att ha båtar liggande på svaj inom

samfällighetens vattenområde. De vill i sammanhanget påpeka *dels* att ägarna till Z och X1 uppfört två egna större båtbyggor i viken, nämligen inom det strandområde utanför Z som tillhör stamfastigheten XX *dels* att ägaren till Z har en egen båtbygga vid den strand som tillhör kommunens fastighet Z2.

E A och M B har bemött synpunkterna bl.a. enligt följande. Eventuella frågor kring meningsskiljaktigheter och nyttjande av bryggan är förvaltningsfrågor som inte rör den nu förevarande andelsöverlåtelsen.

Vad avser övriga delägars andelstal i strandsamfälligheten, fastigheterna Y, Z och X1 så påverkas inte dessa fastigheters andelstal av den nu sökta andelsöverlåtelsen. Övriga fastigheter kommer även fortsättningsvis att ha en oförändrad rätt att nyttja strandsamfälligheten enligt det andelstal som fastigheterna har idag. Att fastigheterna Y1 och Z1 ges en andel i strandsamfälligheten sker således enbart på bekostnad av överlåtande fastigheter och påverkar inte övriga delägars rätt att nyttja strandsamfälligheten. Det har därmed inte heller funnits någon anledning för övriga delägare att biträda ansökan om den förevarande förrättningen. Med beaktande av det ovan sagda är det således även felaktigt att ytterligare delägare kommer att påverka övriga delägars behov och nyttjande av strandsamfälligheten negativt.

Den frivilliga överlåtelsen behöver inte heller biträdas av de delägare för vilka överlåtelsen medför ändrat andelstal. Detta följer av 6 kap. 5 § FBL. Anledningen till regleringen är att en delägars inflytande i en befintlig samfällighet inte påverkas av en åtgärd som inte ändrar delägens andelstal. De hänvisar till förarbetena (prop. 1969:128 del B s. 530) till den aktuella bestämmelsen.

Vad beträffar avgränsningen av sakägarkretsen anknyter denna fråga till ovanstående resonemang om huruvida delägars inflytande förändras. I en delägarförvaltd samfällighet är delägarna sakägare i den mån förrättningen angår

den samfällda marken (jfr prop. 1988/89:77 s. 83). Regeln innebär att förrättningen ska avse att samfälligheten antingen avstår från eller tillförs mark, eller vid fastighetsbestämning att den samfällda markens omfattning eller gränser är i fråga. Förrättningen kan också gälla en servitutsåtgärd rörande samfällighet.

I förevarande fall för förrättningen emellertid enbart en frivillig överlåtelse av befintliga andelar som inte påverkar övriga delägares inflytande, nyttjande eller andelstal. Fastigheterna Y, Z och X1 är därmed inte sakägare i förrättningen. Följaktligen kan inte, oaktat utgången i målet, ägarna till nämnda fastigheter tillerkännas yrkad rättegångskostnad.

För det fall mark- och miljödomstolen skulle finna att de är sakägare i målet är det ändå oskäligt att deras rättegångskostnad ska bäras av övriga sakägare. Detta mot bakgrund av att den sökta åtgärden inte påverkar fastigheternas andelstal och inflytande. Mot bakgrund av dessa omständigheter är det därmed inte skäligt att sökanden ska anses som förlorande part i förhållande till ägarna av Y, Z och X1.

Vad avser fastigheten Z1 och övriga i brukningsenheten ingående fastigheters behov av andel i samfälligheten och dess lägen i området hänvisas till tidigare ingiven inläga.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har, med stöd av 16 kap. 8 § FBL, avgjort målet utan sammanträde.

De frågor domstolen har att pröva är först vilka som är sakägare i den aktuella förrättningen och därefter om sökt fastighetsreglering för överföring av andelar i den samfällda marken -, nedan kallad -, uppfyller de krav som ställs i FBL.

Sakägare

Klagandena har invänt att de andra delägarna inte är att betrakta som sakägare då deras andelstal inte kommer att ändras. Rätt att överklaga och föra talan vid lantmäteriförrättningen tillkommer endast sakägare. Sakägarkretsen ska bedömas utifrån 4 kap. 11 § FBL. Enligt nämnda regel ska Lantmäteriet i den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Den som har lagfart på fastigheten anses som ägare, om det inte visas att fastigheten tillhör annan. Om en förrättning angår samfälld mark som förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen sakägare i stället för delägarna. När förrättningen däremot gäller delaktigheten i samfälligheten, är föreningen inte sakägare (prop. 1988/89:77 s. 83). Någon närmare definition av sakägarbegreppet än så finns inte. Den i målet aktuella marksamfälligheten är delägarförvaltd. Motparterna är samtliga ägare av fastigheter som har andel i samfälligheten. Vid fastighetsreglering kompliceras bedömningen ofta av att ombildningen av fastigheter kan utgöra en komplex mångfald av olika åtgärder, som på skilda sätt kan beröra fastigheterna. Som sakägare måste därvid betraktas ägarna till samtliga fastigheter som direkt eller såsom delägare i samfällighet berörs av någon regleringsåtgärd. Sökt förrättning innebär att vissa delar av andelar ska överföras från två fastigheter till två fastigheter som inte tidigare har del i -. innebärande att delägarkretsen kommer att utökas, vilket, trots oförändrade andelstal, kan komma att påverka delägarnas möjligheter att förvalta och nyttja den samfällda marken. Det är domstolens mening tydligt att motparterna såsom delägare i -. berörs av den sökta fastighetsregleringen på ett sådant sätt att de ska vara sakägare i förrättningen.

Uppfyller sökt fastighetreglering av delar av andelar i -. FBL:s krav?

Till grund för prövningen ska, vid sidan av föreskrifterna i 6 kap. FBL, de allmänna bestämmelserna i 5 kap. FBL tillämpas. Detsamma gäller villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. FBL.

Som framgår ovan består den sökta åtgärden av att X2 överlåter

$\frac{3}{21}$ av sin totala andel om $\frac{7}{21}$ i -. till Y1 och

X innehar lika stor andel och överlåter en lika stor andel som X2 till Z1.

Bestämmelserna i 6 kap. 1–3 §§ FBL äger motsvarande tillämpning även vid överföring av andel i samfällighet. Av 6 kap. 1 § FBL framgår följande rekvisit som utgör olika steg i prövningen av bildande och överföring av andel i samfälld mark:

1. För ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter får samfällighet bildas, om ej ändamålet kan tillgodoses bättre på annat sätt.
2. Samfällighet får ej bildas för andra fastigheter än sådana för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten.
3. Fastighets andel i samfällighet bestämmes efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenligt och skäligt.

Syftet med överföringen av andelarna är att tillskapa båtplats, båtuppläggningsplats och pråmning av nötkreatur. Större delen av -, förutom en klippudde, är utlagd som allmän plats, park, i en detaljplan (tidigare byggnadsplan) från år 1963. Detta planförhållande medför arealmässiga begränsningar att nyttja - till de uppgivna ändamålen. Den del av - som i detaljplanen är utlagd som parkmark tillåter inte båtplats och båtuppläggningsplats inom planområdet. Även lastning och lossning av nötkreatur är ett tveksamt ändamål inom parkmarken. Den del som båtplats kan vara aktuellt för är den bergudde på - som inte ingår i detaljplanen. Här finns det redan en brygga som, så vitt domstolen har förstått, används av några av delägarna.

Andel i marksamfälligheten - innebär inte med automatik att man får anlägga ny brygga eller använda befintlig sådan. Utöver dispens från naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser krävs också, vid delägarförvaltning, att samtliga delägare är överens om alla förvaltningsåtgärder. Det utrymme av - som är möjligt att använda till de uppgivna syftena är således arealmässigt begränsat. Utökas - delägarkrets ökar risken för konflikt om hur, och till vad, utrymmet ska nyttjas.

Av 6 kap. 1 § FBL framgår att samfällighet får bildas eller andelar överföras om ändamålet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt. -. avsattes år 1894 som strandplats. Det huvudsakliga syftet med andelstalsöverföringen är att bereda båtplats för ytterligare två fastigheter. Som tidigare nämnts innebär det inte med automatik att de tillkommande fastigheterna får uppföra eller nyttja befintlig brygga för båtplats. De andelstal som i dag föreligger för -. får anses vara föråldrade och motsvarar inte den omfattning respektive fastighet använder, och framleds förväntas komma att använda -. Att utöka -. med två nya fastigheter försämrar detta förhållande ytterligare. När en marksamfällig utökas med fler delägare kan problem för delägande fastigheter uppstå om exempelvis det samfälliga markområdet inte fullt ut räcker till för delägarnas eller de tillkommande fastigheternas behov. I sådant fall blir det vare sig en lämpligare fastighetsindelning eller mer ändamålsenligt utnyttjande av den samfälliga marken. Det är domstolens mening att det finns bättre sätt att tillgodose ändamålet med överlåtelsen, exempelvis genom bildandet av en gemensamhetsanläggning. Överklagandet ska därför avslås.

Rättegångskostnader

Med denna utgång av målet har TW, ECJ, M B och E A att solidariskt ersätta B H, M-LH, G P, A-MP och GE för deras rättegångskostnader. Yrkat belopp bedöms som skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 26 mars 2014.

Peter Ardö

Sören Karlsson

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