



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060302

DOM
2015-08-31
Stockholm

Mål nr
F 2944-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-03-18 i mål nr F 2145-14, se bilaga

KLAGANDE

Stiftelsen Y

Ombud: SA

MOTPART

X

SAKEN

Rättegångskostnader

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom, punkten 2, på så sätt att X förpliktas att ersätta Stiftelsen Y för rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen med 21 375 kr, varav 17 100 kr avser ombudsarvode. På det förstnämnda beloppet ska ränta utgå enligt 6 § räntelagen från den 18 mars 2015 till dess betalning sker.

2. X ska ersätta Stiftelsen Y för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 10 125 kr, varav 8 100 kr avser ombudsarvode. På det förstnämnda beloppet ska ränta utgå enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 1221471

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN M.M.

Stiftelsen Y (stiftelsen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förplikta X att ersätta stiftelsens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med där yrkat belopp. Stiftelsen har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

X har bestritt stiftelsens yrkande.

Mark- och miljööverdomstolen har den 29 maj 2015 gett prövningstillstånd för stiftelsens överklagande men inte för Xs överklagande.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Stiftelsen har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande. Genom att X, i strid med den ansökan om fastighetsreglering som han själv undertecknat, bestritt stiftelsens yrkande i mark- och miljödomstolen har det krävts både skriftlig och muntlig förberedelse där. Xs påståenden i mark- och miljödomstolen har inte stöd i några handlingar i målet. Han bedriver ett företag inriktat på fritidshusförsäljning och borde därmed vara väl insatt när det gäller formuleringar vid fastighetsköp. Eftersom parterna stått i klart motpartsförhållande till varandra borde kostnaderna ha fördelats enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken. Eftersom stiftelsen yrkade att målet skulle återförvisas till lantmäteriet får stiftelsen anses vara den vinnande parten även om mark- och miljödomstolens dom i första hand beror på felaktigheter i lantmäteriets handläggning.

X har i huvudsak anfört följande. Det är stiftelsen som har upprättat köpehandlingar och ansökan om lantmäteriförrättning med oklara formuleringar i strid med vad han på goda grunder anser sig ha förvärvat och betalat för. Lantmäteriet har tolkat handlingarna på samma sätt som han och parterna borde därmed stå för sina egna rättegångskostnader i enlighet med 18 kap. 3 § första stycket rättegångsbalken. Detta också mot bakgrund av att mark- och miljödomstolen återförvisat målet till

lantmäteriet på grund av det undermåliga arbetet i förrättningen. Stiftelsens yrkande om rättegångskostnader borde riktas mot lantmäteriet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Enligt 16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) får mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnader.

Eftersom parterna har stått i klart motsatsförhållande till varandra i mark- och miljödomstolen bör deras kostnader fördelas enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken (se prop. 1969:128, s. B 920 samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 31 augusti 2012 i mål nr F 2298-12). X, som får anses ha förlorat målet vid mark- och miljödomstolen, ska därmed förpliktas att ersätta stiftelsens rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen. Det yrkade beloppet är skäligt.

Vid denna utgång ska X även ersätta stiftelsen för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Det yrkade beloppet är skäligt.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsrådet Håkan Åberg, tekniska rådet Jan Gustafsson och tf. hovrättsassessorn Rickard Forsgren, referent.

Föredragande har varit Lisa Forsberg.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-03-18
meddelad i
Östersund

Mål nr F 2145-14

KLAGANDE
Stiftelsen Y

Ombud: SA

MOTPART
X

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2014-07-23 i ärende nr Z131013, se **bilaga 1**

SAKEN

Fastighetsreglering berörande XX och XX i Härjedalens kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen upphäver besluten i den överklagade förrättningen och återförvisar den till Lantmäteriet för förnyad handläggning.
 2. Vardera parten ska stå sina kostnader i målet.
-

Dok.Id 221031

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

BAKGRUND

Stiftelsen Y (stiftelsen) är lagfaren ägare till XX. Enligt köpebrev den 28 november 2013 överlät stiftelsen del av fastigheten till X på sätt som angavs i en till köpebrevet bifogad bilaga. Av bilagan framgår bl.a. följande

- ”Sedan köpeskillingen har betalats skall säljaren till köparen överlämna ett köpebrev.
- Vid naturvårdsavtalets utgång 2052 tillfaller området av Funnäsbäcksskiftet köparens fastighet.”

X är ägare till XX.

Den 9 december 2013 inkom till Lantmäteriet, LM, ansökan om lantmäteriförrättning avseende fastighetsreglering av del av XX undertecknad av såväl säljaren som köparen, se **bilaga 2**. LM har i det överklagade beslutet förordnat bl.a. om att ett visst skifte ska i sin helhet överföras genom fastighetsreglering till XX och att en nyttjanderätt till förmån för Skogsvårdsstyrelsen ska belasta XX i stället för XX.

Det område som omfattas av naturvårdsavtalet framgår av **bilaga 3**.

YRKANDEN M.M.

Stiftelsen har yrkat att mark- och miljödomstolen ska

- i första hand ändra fastighetsregleringsbeslutet på det sätt att det område inom det s.k. Funnäsbäcksskiftet som omfattas av naturvårdsavtal fortfarande ska anses ingå i fastigheten XX, och
- i andra hand återförvisa ärendet till Lantmäteriet för förnyad handläggning och beslut.

X har bestritt bifall till stiftelsens yrkande.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader; stiftelsen med 21 375 kr inklusive moms, allt avseende ombudsarvode, och X med 11 438 kr inklusive moms, varav 1 950 kr avser reskostnader, 7 200 kr eget arbete m.m. samt 2 288 kr moms. Stiftelsen har förklarat sig kunna vitsorda storleken på yrkade reskostnader för X men inte kunnat vitsorda övriga belopp.

GRUNDER M.M.

Stiftelsen: LM borde ha meddelat fastighetsbildningsbeslut i enlighet med ansökan, dvs. fastighetsreglering borde ha skett med undantag för det område som omfattas av stiftelsens naturvårdsavtal med Naturvårdsverket (egentligen Skogsvårdsstyrelsen, mark- och miljödomstolens anmärkning). I den mån man ansett att köpebrevet varit otydligt vad avser omfattningen av det överlåtna markområdet, borde LM åtminstone kallat parterna till ett sammanträde och utrett vad som skulle genomföras, vilket inte skett.

I den ansökan om lantmäteriförrättning som ingivits till LM och som undertecknats av stiftelsens ställföreträdare Z och köparen, X, angavs uttryckligen att den ansökta åtgärden inte omfattade areal med naturvårdsavtal (Bilaga 02/125NV). Trots detta har LM beslutat om överföring av hela det aktuella skiftet. För att fastighetsbildning ska kunna ske med stöd av ett köpebrev krävs dessutom att överlåtelsen överensstämmer med vad som anges i ansökan om lantmäteriförrättning, vilket stiftelsen anser att den gör. Det har då inte varit möjligt för LM att besluta om fastighetsreglering som inkluderar även det område som omfattas av naturvårdsavtalet.

X: Han har uppfattat som att parterna var ense om att han förvärvade hela det aktuella området inklusive den areal som omfattades av naturvårdsavtalet. Han har även uppfattat som att ansökan om lantmäteriförrättning avsåg hela detta område.

Parterna har haft kontakt med varandra under ett flertal år. Han har även köpt fastigheter av stiftelsen vid tidigare tillfällen. Den nu aktuella försäljningen

föregicks av ett flertal påstötningar från Z där han först förklarade sig inte intresserad, men uppgav att han skulle kunna tänka sig köp om hela det aktuella skiftet ingick, dvs. även den del som omfattades av naturvårdsavtalet. Z godtog slutligen detta. De träffades några dagar senare hemma hos honom för upp-rättande av överlåtelsehandling. Z började skriva på ett köpekontrakt, men han ansåg att köpebrev skulle upprättas, eftersom överlåtelsen inklusive natur-vårdsområdet skulle ske omedelbart. Köpebrevet jämte bilagan upprättades av Z, varefter den undertecknades av honom och Z. Han ombesörjde därefter så att köpeskillingen kunde överföras samma dag till konto anvisat av Z.

Stiftelsen, som vitsordat att betalning skett på ovan angivet sätt, har tillagt: En förutsättning för överlåtelsen var att naturvårdsområdet undantogs eftersom stiftelsen planerat för naturvårdande verksamhet på området och den verksamheten är besläktad med den byggnads- och landskapsvård som stiftelsen ägnar sig åt på annan del av XX.

DOMSKÄL

1. Mark- och miljödomstolen har avgjort målet efter sammanträde.

Rättslig reglering

2. I målet har domstolen att pröva om LM följt de regler som gäller för handläggningen av förrättningar i allmänhet enligt 4 kap fastighetsbildningslagen (FBL), bl.a. innebörden av 8 § fjärde stycket, och de särskilda regler som gäller fastighetsreglering enligt 5 kap. FBL. Domstolen har också att ta ställning till hur rättegångskostnaderna ska fördelas mellan parterna.
3. Enligt 4 kap 25 § första stycket FBL ska LM utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Föreligger inte hinder mot denna, ska myndigheten utarbeta den fastighetsbildningsplan samt ombesörja de göromål av teknisk art och de värderingar som behövs för åtgärdens genomförande. Därvid bör överläggning ske med sakägarna.

4. Om en nyttjanderätt gäller i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet, ska LM förordna att nyttjanderätten ska fortsätta att gälla i den överförda egendomen, om någon sakägare begär det samt åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen enligt 5 kap. 33 a § första stycket FBL. Ett förordnande ska redovisas i fastighetsbildningsbeslutet.
5. Enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL får mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken (RB) tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna.

LM:s skyldighet att utreda förutsättningarna för fastighetsbildning

6. Överlåtelsehandlingen (köpebrev jämte bilaga) saknar kartkopia eller annan uppgift som preciserar vilket markområde som omfattas av överlåtelsen och dess omfattning. I köpebrevet beskrivs överlåtelseobjektet som del av XX enligt bilaga 1. Av bilaga 1 till köpebrevet framgår endast att ”vid naturvårdsavtalets utgång 2052 tillfaller det området av Funnäsbäcksskiftet köparens fastighet”. LM har dock i fastighetsbildningsbeslutet förordnat om fastighetsreglering av hela Funnäsbäcksskiftet som hör till XX.

Köpebrev är uppenbarligen en sådan handling, som enligt 4 kap. 8 § fjärde stycket FBL, ska inges i original eller bestyrkt kopia vid en ansökan om fastighetsbildning. Enligt en av de grundläggande reglerna om fastighetsköp får ett köps fullbordan eller bestånd inte göras beroende av villkor under mer än två år från den dag då köpehandlingen upprättades. Har längre tid avtalats, är köpet ogiltigt, se 4 kap. 4 § första stycket jordabalken (JB).

Mark- och miljödomstolen anser att det till ansökan bifogats ett köpebrev som enligt JB är att betrakta som en ogiltig fångeshandling. Möjlighet torde i och för sig ha förelegat, för det fall parterna varit ense, att ersätta fångeshandlingen med en överenskommelse enligt 5 kap. 18 § FBL. Enbart den omständigheten att parterna gemensamt undertecknat ansökan kan, i avsaknad av klargörande av parter-

nas inställning vad avser det ingivna köpebrevet, inte anses innebära att sådan överenskommelse träffats. Med hänsyn härtill och vad som anförs nedan om LM:s bristande överläggning med sakägarna, anser mark- och miljödomstolen att redan denna brist i handläggningen utgör tillräcklig grund för att förrättningen ska undanröjas och visas åter till LM för fortsatt handläggning.

7. **LM:s bristande samråd med sakägarna**

Vare sig av dagboksbladet eller av protokollet i förrättningsakten framgår det att LM under handläggningen av förrättningen överlagt med sakägarna om vad som skulle genomföras i förrättningen, vilket mark- och miljödomstolen anser bort ske.

Beskrivningen av den önskade åtgärden i ansökan skiljer sig från vad LM beslutat om i åtminstone två avgörande hänseenden:

a/ Den önskade åtgärden beskrivs i ansökan som ”överföring av del, av den del av XX som kallas Funäsbäcks-skiftet som inte utgör areal med naturvårdsavtal ...”, vilket rimligtvis borde kunna tolkas på sätt som stiftelsen hävdar, nämligen att undantag skulle göras för det område som omfattades av naturvårdsavtalet. Av LM:s beslut framgår att något sådant undantag inte skett, se BE1, bilaga 1, jämfört med bilaga 3.

b/ I ansökan saknas – utöver vad som anförts ovan – ytterligare beskrivning av önskad åtgärd vad avser naturvårdsavtalet. Av förrättningsprotokollet framgår att LM tolkat nyss nämnd uppgift som ett yrkande om förordnande för att nytt-janderätten ska fortsätta gälla efter fastighetsregleringen i XX som erhåller skiftet.

Mark- och miljödomstolen anser till en början att LM beslutat om marköverföring i större omfattning än vad som omfattas av ansökan, se ovan beträffande a/. Det har således erfordrat samråd med sakägarna och deras samtycke innan LM kunnat pröva förutsättningarna för ett beslut med denna innebörd.

Vad härefter gäller LM:s förordnade om att nyttjanderätten fortsättningsvis ska gälla i XX se ovan beträffande b/, anser domstolen att anmärkningen inte utan samråd med sakägarna kan tolkas som LM gjort. LM har därför på grundval av vad som framkommit i målet meddelat ett förordnande för nyttjanderätten i strid mot regeln i 5 kap. 33 a § första stycket FBL som ställer krav på yrkande från sakägare för att förordnande ska få göras. Det felet utgör ett sådant grovt rättegångsfel som avses i 59 kap. 1 § första stycket punkt 4 RB. Felet utgör också grund för att undanröja samtliga beslut i förrättningen och visa den åter till LM för fortsatt handläggning.

Mark- och miljödomstolen har även noterat att LM bara redovisat förordnandet i beskrivningen, bilaga 1, med en hänvisning till den bilagan i fastighetsbildningsbeslutet. Av 5 kap. 33 a § tredje stycket FBL framgår dock uttryckligen att ett förordnande om nyttjanderätt ska redovisas i fastighetsbildningsbeslutet. Domstolen ifrågasätter om det villkoret enligt rådande praxis är uppfyllt enbart genom LM:s redovisning.

Rättegångskostnader

8. Med ledning av vad som framkommit i målet bedömer domstolen att formuleringarna i ansökan om lantmäteriförrättning och överlåtelsehandlingen i allt väsentligt tillkommit på stiftelsens initiativ. Även om stiftelsen fått bifall för ett av sina yrkanden i målet, anser domstolen att regeln om kostnadsfördelning mellan förlorande och vinnande part enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL inte är tillämplig. Stiftelsen har upprättat ansökan och överlåtelsehandlingen med oklara formuleringar – till synes i strid med vad X på goda grunder ansett sig ha förvärvat och även betalt för – som fått till följd att domstolen undanröjer besluten i förrättningen. X har visserligen godkänt handlingarna genom sin underskrift, men domstolen anser ändock att det är skäligt att parterna får betala sina egna rättegångskostnader i målet enligt 18 kap. 3 § första stycket RB.

Sammanfattning

9. Domstolens ställningstagande enligt ovan innebär att överklagandet bifalles genom att besluten i förrättningen undanröjs och att den visas åter till LM för fortsatt handläggning. Parterna ska svara för sina egna rättegångskostnader inför mark- och miljödomstolen.

Övrigt

10. Av dagboksbladet i förrättningsakten framgår att förrättningen har kvalitetsgranskats. På de grunder domstolen upphävt besluten i förrättningen finns det anledning ifrågasätta rutinerna kring LM:s kvalitetsgranskning. En grundläggande regel i all kvalitetssäkring, och i synnerhet sådan som berör myndighetsutövning, borde vara att det vid sidan om arbetet inte ska finnas några närmare band mellan beslutande förrättningslantmätare och granskaren. Enligt vad som är känt för domstolen finns ett sådant närmare samband.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 4 (DV 427)

Överklagande senast den 8 april 2015. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Ingemar Olofsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ingemar Olofsson, ordförande, och tekniska rådet Mats Andersson.