



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060206

**DOM**  
2015-10-15  
Stockholm

Mål nr  
F 6095-15

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-06-12 i mål nr F 6552-14, se bilaga

## KLAGANDE

K K

Ombud: Juristen Å O

## MOTPARTER

1. C T

2. K T

Ombud för 1-2: Advokaten M S

## SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna X och Y i Avesta kommun  
(Lantmäteriets beslut 2014-11-06 i ärende W121833)

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd.
  2. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
- 

Dok.Id 1233401

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

## BAKGRUND

Mark- och miljödomstolen undanröjde den 27 juni 2014 Lantmäteriets beslut om fastighetsreglering i dess helhet och återförvisade förrättningen dit för fortsatt handläggning (mål nr F 4562-13). Samtliga i detta mål aktuella parter hade överklagat lantmäteriets beslut. K K överklagade sedan ensam det beslut om fastighetsreglering som Lantmäteriet därefter fattade. Överklagandet har handlagts i mark- och miljödomstolens mål nr F 6552-14 vari domen nu överklagats.

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

K K har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ska upphäva Lantmäteriets beslut. I andra hand har han yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska besluta att fastighetsbildning ska ske på så sätt att en areal om 6 000 kvm enligt bilagd karta fastställs för fastighetsreglering till ett kvadratmeterpris om 10 kr/kvm.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

K K har vidhållit vad som tidigare anförts med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden. Sommaren 2012 gick parterna igenom den mark som C T och K T hade önskemål om överföring av. Gränsen i nordöst skulle styras av den avverkning av större träd på hans mark som han hade tillåtit. Övriga gränser överenskom parterna om att de skulle avgränsas av den infiltrationsanläggning och det avlopp som han har haft i uppdrag att anlägga på C Ts och K Ts fastighet. Vid ett möte hösten 2012 gick de tillsammans med lantmätaren längs den befintliga sydliga fastighetsgränsen. Lantmätaren ställde inga frågor kring vilka gränsmarkeringar fastighetsägarna kände till eller ansåg skulle gälla. Lantmätaren stämde inte heller av resultatet av fältbesöket. Han har inte fått del av den kartskiss som senare kom att bli förrättningskarta, varför han förtagit möjligheten att ha synpunkter på den utritade figuren innan den lades till grund för beslut om fastighetsreglering. Han har visserligen skrivit under en handling

om fastighetsreglering men areal och belopp har saknats. Under dessa förhållanden kan ansökan/överenskommelsen om fastighetsreglering inte utgöra en giltig överenskommelse om marköverföring genom fastighetsreglering.

För det fall han likväl ska anses bunden av en giltig överenskommelse om överföring av mark genom påskriften den 2 december 2013 innebär motparternas ensidiga ändringar och övriga omständigheter att han bör ha rätt att frånträda medgivandet (se NJA 1984 s. 521 II-III.). Han har under hela processen varit oense med C T och K T om innehållet i medgivandet och han har gjort invändningar när han väl fick kännedom om innehållet, vilket skedde först i samband med beslutet om fastighetsreglering i juni 2013. Mark- och miljödomstolen har gjort en värdering av omständigheter motsvarande en bevisprövning i tvistemål. Sådan bevisprövning bör göras i allmän domstol enligt den skiljaktiga meningen i rättsfallet NJA 2014 s. 545. Det är inte möjligt för honom att föra fram bevisning i denna process på sådant sätt att det är möjligt att nå framgång med talan.

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd och tar upp målet till omedelbart avgörande.

För att en skriftlig överenskommelse som enda handling ska kunna ligga till grund för en överföring av mark mellan fastigheter med olika ägare krävs, på samma sätt som vid köp av del av fastighet, att det är tydligt vilka markområden som avses samt priset för dessa. Så som framgår av mark- och miljödomstolens tidigare återförvisningsbeslut (mål F 4562-13) har parternas ansökan/överenskommelse sådana brister att den inte uppfyller de krav som Lantmäteriet ska ställa på en sådan överenskommelse. K K har dock i samma mål skriftligen yrkat att marköverföring ska ske på det sätt som Lantmäteriet nu har beslutat om, dvs. med 2 405 och 5 510 m<sup>2</sup>. Något skäl varför han nu inte skulle vara bunden av denna inställning har inte framkommit varför han får anses ha medgivit marköverföringen. Den kvarstående frågan är därmed vilken ersättning som ska utgå.

Det framgår att båda parter i målet F 4562-13 frånföll det belopp om 60 000 kr som anges i överenskommelsen, varför frågan om ersättning lämpligen får lösas på det sätt Lantmäteriet har gjort, nämligen genom att myndigheten gör en värdering av marken. Eftersom K K inte har framfört något bärande skäl varför denna värdering skulle vara felaktig finns inte grund för att ifrågasätta ersättningsbeslutet.

Det sagda innebär sammanfattningsvis att förstahandsyrkandet om att Lantmäteriets beslut ska upphävas inte ska bifallas. Inte heller andrahandsyrkandet kan bifallas till någon del. Överklagandet ska därför avslås.

Omständigheterna i detta mål är speciella. I sammanhanget bör dock anmärkas att prövningsramen hos mark- och miljödomstolen vid överklagade förrättningsbeslut normalt endast omfattar de beslut där parterna yrkat ändring och följdbeslut med anledning av dessa. Beslut som inte är berörda av ändringsyrkanden står då fast och kan registreras av Lantmäteriet oberoende av att avslutningsbeslut inte har meddelats, se 19 kap. 3 § tredje och fjärde stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Vibeke Sylten, referent, och tf. hovrättsassessorn Solmaz Fadaï Vikström (deltar inte i frågan om prövningstillstånd).

Föredragande har varit Marie Eiderbrant.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-06-12  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr F 6552-14

**KLAGANDE**

K K

X

Ombud: Jurist Å O

**MOTPARTER**

1. C T

*1/2 andel i Y*

2. K T

*1/2 andel i Y*

Ombud för 1-2:  
Advokaten M S

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut den 6 november 2014 i ärende nr W121833, akt 2084-1458

**SAKEN**

Fastighetsreglering berörande fastigheterna X och Y i Avesta kommun

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
2. K K ska ersätta C T och K T deras rättegångskostnader med 9 358 kronor, varav 7 486 kronor avser ombudsarvode och 1 872 kronor avser mervärdesskatt.

Dok.Id 403511

| Postadress                      | Besöksadress            | Telefon   | Telefax       | Expeditionstid                      |
|---------------------------------|-------------------------|---|---------------|-------------------------------------|
| Box 1104<br>131 26 Nacka Strand | Augustendalsvägen<br>20 | 08-561 656 00<br><b>E-post:</b> mmd.nacka@dom.se<br>www.nackatingsratt.domstol.se | 08-561 657 99 | måndag – fredag<br>08:30-16:00<br>- |

**BAKGRUND**

Lantmäteriet (LM) beslutade den 25 juni 2013 att genom fastighetsreglering överföra områden av bland annat fastigheten X till fastigheten Y. Syftet med fastighetsregleringen var att utöka arealen på bostadsfastigheten Y och ge mer utrymme runt fastighetens befintliga byggnader då dessa ligger på eller mycket nära fastighetens gränser. Fastighetsregleringen överklagades av C och K T, ägare av Y, samt av K K, ägare till X.

Mark- och miljödomstolen undanröjde i dom den 27 juni 2014 LM:s beslut i dess helhet och återförvisade förrättningen till LM för fortsatt handläggning eftersom det fanns oklarheter rörande den överenskommelse som lagts till grund för fastighetsregleringen.

Ur domskälen:

Det är stridigt i målet vilket belopp K K samt C och K T kommit överens om. Det är även stridigt hur stort område överföringen avser. Den ansökan/överenskommelse som legat till grund för fastighetsregleringen av mark från X till Y är otydlig. LM har en skyldighet att utreda de förutsättningar som krävs för fastighetsbildningen och borde därför ha hållit sammanträde och försökt få samförstånd mellan parterna om vilket belopp och hur stor areal de var överens om.

LM kallade till sammanträde den 6 november 2014. C T och K T var närvarande, men inte K K. LM beslutade efter sammanträdet på nytt om fastighetsreglering på så sätt att områden av bland andra fastigheten X överfördes till fastigheten Y. LM beslutade också att ägarerna till fastigheten Y skulle betala viss ersättning för den från X överförda marken. Vid samma förrättning beslutades också om tillträde, fördelning av förrättningskostnader och om avslutning av förrättningen.

K K (X) har överklagat LM:s beslut den 6 november 2014 om fastighetsreglering och ersättning.

**YRKANDEN M.M.**

**K K** har begärt att **LM:s** beslut om fastighetsreglering och ersättning den 6 november 2014 ska upphävas. Han har till stöd för sin talan i huvudsak anfört följande. Han har inte medverkat till att fylla i uppgifterna i ansökan om 12 000 kvm areal och 60 000 kronor i ersättning. Han har dessutom varken sett eller skrivit under den karta som lämnats in som bilaga till ansökan. Eftersom han inte har lämnat sitt medgivande till ansökan så som den kommit att utformas och inte heller medverkat till kartan som bilagts överenskommelsen och som kommit att ligga till grund för förrättningen, saknas en bindande överenskommelse om fastighetsreglering. För det fall domstolen skulle finna att en överenskommelse om fastighetsreglering föreligger ska **K K** ändå inte anses bunden av överenskommelsen. Anledningen till det är att **K** och **C T** har agerat bedrägligt genom att göra ensidiga ändringar i den skriftliga överenskommelsen och genom att upprätta och lämna in den till ansökan bilagda kartan över överenskommet område för reglering av marköverföring.

**C T** och **K T** har motsatt sig bifall till **K Ks** begäran och har för egen del begärt att **LM:s** beslut ska fastställas. De har till stöd för sin talan i huvudsak anfört följande. Det har ingåtts en bindande överenskommelse om fastighetsreglering mellan dem och **K K**. De har alla under-tecknat överenskommelsen. De har inte gjort några ensidiga ändringar av överenskommelsen och har inte upprättat den bilagda kartan. Arealen och kartan fylldes i av **LM** innan den skickades ut för påskrift till parterna. Ersättningsbeloppet fylldes i av **C T** i närvaro av såväl **K T** som **K K** före undertecknandet. Någon ändring eller tillägg efter undertecknandet har inte skett. Omständigheten att arealen har angivits felaktigt av **LM** i överenskommelsen kan inte innebära att det saknas en bindande överenskommelse mellan parterna. Det ger inte heller **K K** rätt att frånfalla överenskommelsen i efterhand. Den riktiga arealen framgår av den kartsnitt som hänvisas till och som utgör sidan två i överenskommelsen. **K K** har dessutom varit med vid utstakning och

markering av området som avses i överenskommelsen, varför det inte kan råda tve-  
vel om vilken areal som avses.

Parterna har begärt ersättning för sina rättegångskostnader.

## DOMSKÄL

Målet har, med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), avgjorts  
utan sammanträde.

### Finns det en överenskommelse om fastighetsreglering?

Det är ostridigt att parterna har skrivit under en handling betecknad *ansökan/över-  
enskommelse fastighetsreglering* i gemensam avsikt att reglera områden från  
fastig-heten X till Y och att handlingen har skickats till LM. K K har under  
ärendets handläggning bekräftat överenskommelsens existens i  
och för sig, men har ifrågasatt LM:s och motparternas tolkning av vad den  
omfattar. K K har till exempel beträffande området anfört att han avsett en an-nan  
gränsdragning än den som anges på kartan och att han inte har medverkat till  
kartans upprättande. Omständigheten att parterna nu är oense om vad som överens-  
kommit medför emellertid inte att överenskommelsen om att viss mark ska överfö-  
ras från den ena fastigheten till den andra inte ska gälla. Överenskommelsen har  
lämnats in till LM och ska jämföras med ett medgivande enligt 5 kap. 18 § första  
stycket FBL (NJA 1984 s. 531). Ett medgivande till fastighetsreglering, som har  
grundats på en överenskommelse, är i princip bindande i och med att överenskom-  
melsen har åberopats under förrättningen och medgivandet kan då inte frånfallas  
ensidigt (NJA 2014 s. 545). Frågan är vilket innehåll det i samband med ansökan  
lämnade medgivandet har.



Vilket innehåll har överenskommelsen/medgivandet?

Oklarheten gäller vilket område som överenskommelsen avsett och vilket ersättningsbelopp som ska gälla. I handlingen finns en hänvisning till bifogad kartskiss. Ersättningsbeloppet är för hand ifyllt till 60 000 kronor. Den skriftliga handlingens lydelse talar starkt för att överenskommelsen, och därmed medgivandet, omfattar det på kartskissen redovisade området och det för hand antecknade ersättningsbeloppet. Det får ankomma på K K, som påstår att medgivandet har en annan omfattning än den som nedtecknats, att bevisa det.

Såväl K K som C T och K T har tidigare överklagat LM:s beslut i vilket ersättningen fastställts till 60 000 kronor. C T och K T har menat att den överenskomna ersättningen var lägre och K K har menat att den var högre. Därtill har ersättningsbeloppet antecknats för hand vilket gör att det kan ha fyllts i av någon i efterhand. I fråga om vilket område som ska gälla har K K påpekat att endast K Ts underskrift finns på den sida av handlingen där kartskissen framgår samt att den på första sidan angivna arealen inte överensstämmer med området som kartskissen visar. Detta är omständigheter som kan tala emot att handlingens lydelse motsvarar vad parterna överenskommit och vad K K därigenom medgivit. Mark- och miljödomstolen anser dock inte att de med tillräcklig styrka talar för att lydelsen skulle vara felaktig. Enligt domstolens bedömning är det mer sannolikt att överenskommelsens innebörd är den som nedtecknats än att parterna skulle ha skrivit under en handling som hänvisar till bifogad kartskiss om sådan inte finns och där ersättningsbeloppet lämnats blankt. Sammanfattningsvis bedömer mark- och miljödomstolen att K K genom överenskommelsen har medgivit att fastighetsreglering ska ske av det område som kartskissen utvisar till en ersättning om 60 000 kronor.

Har K K rätt att frånfalla sitt medgivande?

Beträffande frågan om K K ska vara fri från bundenhet av träffad överenskommelse gör mark- och miljödomstolen följande bedömning. En fastighetsägare är bunden av ett lämnat medgivande om det inte visas att det föreligger sådana omständigheter som ger rätt att frånfalla medgivandet. Utrymmet för en fastighetsägare att frånfalla sitt medgivande är starkt begränsat, men har i praxis ansetts föreligga då det förflutit lång tid från det att medgivandet gavs till dess fastighetsbildning genomförts (NJA 2014 s. 545). Mark- och miljödomstolen anser inte att det i förevarande fall har framkommit jämförbara omständigheter. K K har därför inte rätt att frånfalla sitt medgivande i detta fall.

Slutsats

Mark- och miljödomstolen konstaterar att LM:s beslut om reglering av mark från X till Y och om ersättning överensstämmer med vad som antecknats på handlingen *ansökan/överenskommelse fastighetsreglering* och den kartsnitt som bifogats. Mark- och miljödomstolens uppfattning är att överenskommelsen är ett giltigt medgivande till fastighetsreglering. Eftersom det inte har framkommit omständigheter som ger K K rätt att frånfalla detta, ska överklagandet avslås.

K K ska i egenskap av tappande part ersätta C T och K T deras rättegångskostnader i enlighet med 16 kap. 14 § FBL. Den begärda ersättningen är skälig.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR** Se bilaga (DV 427).

Ett överklagande kan ske senast den 3 juli 2015. Prövningstillstånd krävs.

Liisa Seim Sehr

Björn Rossipal

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Liisa Seim Sehr och tekniska rådet Björn Rossipal.



# SVERIGES DOMSTOLAR

## 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.

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.