



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060302

**DOM**  
2015-04-07  
Stockholm

Mål nr  
F 8465-14

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-08-28 i mål nr F 2994-13,  
se bilaga

### **KLAGANDE**

1. A N

2. S N

Ombud för 1 och 2: Advokaten G K

### **MOTPARTER**

1. E B

2. G H

3. B J

4. J E J

5. A N

6. A Ni

Dok.Id 1195624

---

<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		

7. M P

8. Persson Invest Skog AB  
c/o A N

9. A Å

10. L Å

Ombud för 9 och 10: Advokaten E V A

**SAKEN**

Fastighetsreglering berörande AA och samfälld vägmark i Krokoms kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom 2014-08-28 i mål nr F 2994-13 och Lantmäteriets beslut 2013-10-21 i ärende nr Z12841 samt återförvisar förrättningen till Lantmäteriet för fortsatt handläggning i enlighet med de anvisningar som lämnats i domskälen.

Parterna ska stå sina egna rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

---

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**A N och S N** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och ställa in förrättningen, alternativt återförvisa förrättningen till lantmäteriet eller mark- och miljödomstolen för ny handläggning. De har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

**A Å och L Å** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

**Gö H, M P, E B och J E J** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**A N, A Ni och Persson Invest AB** har medgett att domen ändras.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**A N och S N** har till stöd för sin talan i huvudsak anfört följande. Den aktuella vägsträckan behövs bl.a. för att barn på ett tryggt sätt ska kunna ta sig till den enda lämpliga busshållplatsen vilken är belägen vid den samfällda vägens anslutning till väg 745. Alternativet är minst 500 meter på den hårt trafikerade huvudvägen där den heldragna linjen är täckt av snö under vintern. Vid huvudvägen, väg 749, finns ingen busshållplats. Även om rätten till utfartsväg skulle kunna lösas genom servitutsavtal eller genom en ny vägsträckning så förändrar inte det trafiksäkerhetsfrågan. De har förståelse för att den samfällda vägen inte bör gå framför **A Ås och L Ås** boningshus och föreslår därför en alternativ dragning av en kortare sträcka av vägen. Den samfällda vägen är inte avsedd för några stora transporter utan den ska tillåta gångtrafik, cykling, moped, traktor för snöröjning och liknande transportmedel.

Den samfällda vägen är den enda legala utfarten för fastigheten BB. Utan legal utfartsväg uppfyller inte längre BB fastighetsbildningslagens krav på en lämplig bostadsfastighet. Det finns inte utrymme för att betrakta CC och BB som en brukningsenhet och man kan inte förlita sig på att behoven kan lösas internt. Vidare är utfarten över CC också olämpligt belägen över tomtmark och uppfyller inte allmänna lämplighetsvillkor. Det är inte givet att det är samma personer som bor på fastigheterna i framtiden och därför borde lösningen inte vara ett servitut för BB över gårdsplanen på CC. Lantmäteriet borde ha löst problemet med utfartsväg i förrättningen och utrett en alternativ sträckning. I bedömningen av båtnad har det inte tagits hänsyn till att BB mister sin legala utfartsväg. Marknadsvärdeminskningen för BB är uppenbar. Vidare har värdeökningen för AA överskattats eftersom belastningen inte har bestått av någon tung biltrafik på den samfällda vägen. Åtgärden innebär även en påtaglig minskning av graderingsvärdet för BB. Kostnaden för att bygga en alternativ väg österut till väg 749 på samfällad vägmark längs gränsen mot DD uppskattas till minst 100 000 kr. Den samfällda vägmarken når inte heller fram till väg 749.

**A Å och L Å** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Mark- och miljödomstolen har helt korrekt bedömt att BB även efter förrättningen i praktiken har tillgång till utfartsväg. Den i målet aktuella sträckan av den samfällda vägen har inte använts de senaste 40 åren och är inte i skick att användas som väg. Bestämmelsen i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen om tillgång till behövliga vägar innebär att vägfrågan alltid måste regleras på ett för framtiden betryggande sätt redan i samband med fastighetsbildningen, utom då det kan antas att fastigheten ändå kommer att få sitt behov tillgodosett. Utrymmet för att skjuta frågan om tillgång på väg på framtiden borde vara större när omständigheterna så tydligt visar att den fastighet som berövas vägen ändå sedan lång tid har faktisk tillgång till väg. Att säkerställa tillgång till den vägen inom ramen för den aktuella förrättningen skulle ha komplicerat saken ytterligare jämfört med den enkelhet, med vilken ägarna till CC och BB på egen hand kan lösa saken. Eftersom klagandena är tillförsäkrade en utfartsväg är båtnadsvillkoret uppfyllt och graderingsvärdet för BB påverkas inte heller av fastighetsregleringen.

Rörande båtnadsvillkoret

och graderingsvärdet bör det också beaktas att den aktuella sträckan av den samfällda vägen skulle behöva förbättras till avsevärda kostnader för att i praktiken kunna fungera som utfartsväg. Kostnaden för upprustning skulle motsvara kostnaden för att anlägga en helt ny väg längs befintlig samfälld mark mellan CC och DD. Det medges att fastighetsregleringen förvisso innebär en viss försämring för gångtrafik från CC och BB.

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

Enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Mot bakgrund av att förrättningsförfarandet inte bör kompliceras i onödan behöver dock vägfrågan inte nödvändigtvis regleras i förrättningen, om det ändå kan antas att behovet av väg blir tillgodosett (se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, 1 nov. 2013, Zeteo, kommentaren till 3 kap. 1 §).

Av utredningen framgår att BB för närvarande använder utfartsvägen över CC. Det saknas anledning att anta att BB inte skulle kunna använda den vägen även fortsättningsvis. BB får därigenom anses ha faktiskt tillgång till utfart till den allmänna vägen och det har därmed inte varit nödvändigt att inom ramen för förrättningen säkerställa detta närmare.

Enligt 5 kap. 4 § FBL får fastighetsreglering ske under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller annars mer ändamålsenlig markanvändning vinns. Fördelarna av fastighetsregleringen måste dock överväga de kostnader och olägenheter som regleringen medför (båtnadsvillkoret). Vid fastighetsregleringen ska enligt 5 kap. 8 § FBL också iakttas att varje ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den inte i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får inte ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt.

Eftersom BB, såsom ovan konstaterats, har möjlighet till annan utfart behövs den samfällda vägen inte för att tillgodose behovet av utfartsväg för biltrafik. Kostnaden och olägenheten som det medför att mista möjligheten att använda den samfällda vägen för motorfordonstrafik väger därmed inte över fördelarna för AA av att slippa den belastningen. Det finns därför skäl att inte längre tillåta motorfordonstrafik på vägen.

A N och S N har emellertid även gjort gällande att den samfällda vägen behövs för att de på ett trafiksäkert sätt ska kunna färdas till fots till bl.a. busshållplatsen på väg 745 och till bykärnan. Tillgång till en säker gång- och cykelväg är enligt Mark- och miljööverdomstolen ett intresse som måste beaktas. Att fastighetsregleringen innebär en försämring vad gäller gång- och cykeltrafik från BB har inte heller ifrågasatts av A Å och L Å, som därtill har angett att syftet med fastighetsregleringen är att undvika motorfordonstrafik på deras gård. Med hänsyn till detta och till den nytta en säker gång- och cykelväg får anses innebära för BB finner Mark- och miljööverdomstolen att fördelarna med fastighetsregleringen, ur det perspektivet, inte överväger de kostnader och olägenheter som regleringen innebär.

A Ns och S Ns talan ska därför bifallas såvitt avser gång- och cykelväg över AA. Mark- och miljööverdomstolen återförvisar målet till lantmäteriet för att genomföra fastighetsregleringen på ett sådant sätt att belastningen av motorfordonstrafik på fastigheten AA upphör men att det inom ramen för förrättningen, genom servitut eller på annat sätt, säkerställs en rätt att färdas till fots och med cykel över den fastigheten.

Vid denna utgång ska vardera parten stå sin kostnad i Mark- och miljööverdomstolen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Ingrid Åhman, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson samt tf. hovrättsassessorn Joel Björk-Werner.

Föredragande har varit Lisa Forsberg.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-08-28  
meddelad i  
Östersund

Mål nr F 2994-13

**KLAGANDE**

1. A N

2. S N

Ombud för 1 och 2: Advokat G K

**MOTPARTER**

1. E B

7. M P

2. G H

8. Persson Invest Skog AB  
c/o A N

3. B J

9. A Å

4. J E J

10. L Å

5. A N

Ombud för 9 och 10: Jur.kand.  
E V A

6. A N

Dok.Id 206749

---

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



**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut 2013-10-21 i ärende nr Z12841

**SAKEN**

Fastighetsreglering berörande AA och samfälld vägmark, Krokoms kommun

---

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
  2. Mark- och miljödomstolen förpliktar A N och S N att solidariskt utge ersättning för rättegångskostnader avseende ombudsarvode till A Å och L Å med 20 735 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom tills full betalning sker.
-

**BAKGRUND**

Sedan A Å och L Å i egenskap av ägare till fastigheten AA ansökt hos Lantmäterimyndigheten (LM) i första hand om fastig-hetsreglering för överförande av ett samfällt markområde för väg till deras fastighet och i andra hand om rätt för angränsande BB att på visst sätt ta väg över AA beslutade LM den 21 oktober 2013 om fastighetsbildning i enlighet med sökandenas förstahandsyrkande på sätt framgår av beskrivning och förrätt-ningskarta, **bilaga 1 och 2**. Skälen för LM:s beslut återfinns i **bilaga 3**.

**YRKANDEN M.M.**

A N och S N, ägare av BB, EE och FF8 med andel i den samfällda vägen, har yrkat i första hand att mark- och miljödomstolen undan-röjer LM:s beslut och visar förrättningen åter till LM för prövning av frågan om alternativ sträckning av den samfällda vägen. I andra hand har de yrkat att mark- och miljödomstolen prövar frågan om en ny sträckning av vägen med återförvisning till LM beträffande ersättningsfrågan m.m. De har i sista hand yrkat, såsom deras talan måste förstås, att domstolen avslår ansökan hos LM och inställer förrätt-ningen. Till stöd för sitt överklagande har de anfört bl.a. följande.

Deras fastigheter har ingen annan vägrätt med utfart än på den samfällda vägen. Av främst trafiksäkerhetsskäl vill de inte avstå från denna rätt. Den allmänna landsvägen är numera hårt trafikerad av tunga fordon för timmertransporter. De har ingen önskan att via den allmänna vägen tvingas ta en omväg på nästan en kilometer. Den samfällda vägen nyttjas också av närboende barn för säker färd till närmaste buss-hållplats. De har dock full förståelse för A Ås och L Ås irritation över att den samfällda vägen går framför deras bostadsentré och erbjuder sig därför att ta del av kostnaden för en ny sträckning av vägen.

**MOTPARTERNAS INSTÄLLNING**

A Ni, CC, har anfört att den samfällda vägen ska vara kvar och att en alternativ sträckning över AA accepteras.

A Å och L Å har motsatt sig ändring av LM:s beslut och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader. Till stöd för sin inställning har de anfört bl.a. följande.

Deras syfte med förrättningen är att undvika motorfordonstrafik på sin gård. Idag skulle man aldrig komma på tanken att dra väg över en gårdsplan. De har dock inget emot att grannar färdas till fots över gårdsplanen. De trafiksäkerhetsskäl som A N och S N åberopar synes gälla gångtrafik eller möjligen cykeltrafik. Tidsvinst vid biltrafik vid resa mellan Ns bostad och byggnaden på BB är försumbar.

Trafiksäkerhetsskäl talar annars med styrka för att åtgärder vidtas för att minska biltrafik längs den samfällda vägen där det nu bor många barn. De motsätter sig inte att boende på CC färdas till fots eller med cykel längs den gamla vägen till busshållplatsen och de är övertygade om att en lösning kommer att uppnås i samförstånd. Beträffande utfart för BB kan konstateras att den fastigheten alltsedan vägen över CC byggdes haft sin utfart via den vägen. CC och BB har fortsatt gemensam gårdsbild med cirka hälften var av den gemensamma gårdsplanen och rundkörning på vardera fastigheten. De känner inte till någon rättslig reglering som ger ägaren till BB rätt att ta vägen över CC. Förklaringen till att sådan saknas torde vara att dessa fastigheter fram till dess att CC överläts till makarna Ns son alltid varit i samma ägares hand. Något behov att rättsligt reglera dessa frågor har då inte funnits. LM:s synpunkt att någon begränsning i rätten att använda utfartsvägen över CC i framtiden ter sig ytterst osannolik torde bygga på bedömningen att BB, CC; DD; EE och FF trots att CC kommit i en annan ägares hand alltjämt utgör en brukningsenhet. De gör samma bedömning och utöver detta kan den iakttagelsen göras att bostadshuset på BB i förhållande till bebyggelsen på CC är beläget på ett sådant sätt att om fastigheterna inte längre skulle finnas i samma familj så blir det nödvändigt att reglera rätten för ägare av BB att använda utfarten över CC. Detta är en på alla sätt mer rationell lösning av fastighetens utfartsbehov. Den alternativa dragning som Ns föreslår löser inte problemet med trafik på deras gårdsplan som är olämplig även om den kommer på något större avstånd från bostadshusets entré. Den föreslagna dragningen går över deras brunn och pumphus som inte utan olägenhet kan flyttas. Utan flyttning är risken att dricksvattnet förorenas av trafiken.

Övriga motparter har inte yttrat sig.

### DOMSKÄL

Om det föreligger ett ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter får enligt 6 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (FBL) en samfällighet bildas om inte ändamålet kan tillgodoses bättre på annat sätt. Föreligger det inte längre ett gemensamt ändamål får enligt 5 kap. 1 § FBL genom fastighetsreglering mark överföras bl. a. från en samfällighet till en fastighet (normalt till angränsande fastighet).

A Å och L Å har hävdats att den samfälliga vägen till den del den sträcker sig över deras fastighet är till olägenhet i och med att den passerar tvärs över gårdsplanen omedelbart framför bostadshusets entré. Det innebär enligt deras uppfattning en förbättring av fastigheten att, såsom LM beslutat, i stället överföra berört vägområde till deras fastighet.

Den samfälliga vägen förband vid tillblivelsen genom laga skifte 1861 i öster liggande CC och BB med bykärnan i väster och kom att utgöra bygata. Utfart från CC och BB är numera ordnad med anslutning norrut till allmän väg. Denna utfartsväg är belägen på CC varvid rätt att nyttja vägen för BB inte är säkerställd. Av utredningen framgår att CC och BB dock alltid, såvitt känt, brukats som en enhet och då även tillsammans med DD, EE och FF av samme ägare, varför behov inte föreligger att säkra utfartsrätten särskilt. Nu är dock CC överlåtten till klagandens son och sonhustru. Skulle behov föreligga att säkerställa utfartsrätten skulle detta enkelt kunna göras med en servitutsupplåtelse parterna emellan.

Huruvida den av LM beslutade fastighetsregleringen är tillåten eller inte får prövas främst mot 5 kap. 4 § FBL och 5 kap. 5 § FBL. Mark- och miljödomstolen bedömer olägenheten av att ha en väg genom gårdsplanen vara av sådant slag att värdet på fastigheten skulle öka markant om denna belastning upphörde. CC och BB har idag tillgång till annan utfart varför det inte kan bedömas vara av väsentlig betydelse för dessa att behålla den samfälliga vägen över AA. Det upp-

står en viss olägenhet för A N och S N om vägen skulle försvinna då de i fortsättningen inte kan röra sig fritt från den västra delen av byn där de har sin bostad till BB. Denna olägenhet består emellertid enbart i minskad bekvämlighet och något längre väg och inte något som påverkar lämpligheten av CC och BB för sina ändamål. 5 kap. 4 § FBL utgör därför inget hinder mot marköverföringen.

Enligt 5 kap. 5 § FBL får fastighetsreglering endast genomföras om sökandens fastighet förbättras. Det är uppenbart att A Ås och L Ås fastighet förbättras då vägen försvinner från tomtplatsen. Tomtplatsen kan då nyttjas och planeras utan hänsyn till vägen och den trafik som vägen genererar.

Inte heller utgör övriga bestämmelser i 5 kap. FBL något hinder mot den beslutade fastighetsregleringen.

Skäl saknas således att ändra LM:s beslut och A Ns och S Ns överklagande ska därför avslås.

Vid denna utgång bedömer mark- och miljödomstolen skäligt att med tillämpning av 16 kap. 14 § första stycket FBL förplikta A N och S N att solidariskt ersätta A Å och L Å deras rättegångskostnader. Det yrkade beloppet är skäligt.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 4 (DV427)**

Överklagande senast den 18 september 2014. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Göran Simonsson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Simonsson och tekniska rådet Börje Nordström.