



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060201

DOM
2016-05-09
Stockholm

Mål nr
F 2251-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-02-17 i mål nr F 6356-13,
se bilaga

KLAGANDE

1. A R

2. L R

Ombud för 1–2: L G

3. U J

MOTPARTER

1. Norrtälje kommun

2. Bältartorps samfällighetsförening

SAKEN

Fastighetsbestämning berörande fastigheten X och Y i Norrtälje kommun

Dok.Id 1253335

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 miljööverdomstolens avvisar A R och L R samtliga yrkanden i målet som inte avser fråga om rättegångskostnader.
2. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut 16 september 2013 i ärende nr AB101968 på följande sätt
 - a. I fråga om servitutets begränsningslinjer ska följande gälla:
 - i. Servitutets norra begränsningslinje sammanfaller med Y norra gräns.
 - ii. Servitutets västra begränsningslinje går från punkt 668 på förrättningskartan KA1 i rät linje via punkterna 4, 3 och 2 till 1.
 - iii. Servitutets östra begränsningslinje går från brytpunkten mellan Ys norra gräns och en linje i rak förlängning av östra gränsen på tomten 72 A enligt ägostyckningskartan från 1910 och vidare söderut som en rak förlängning av denna linje. I denna del återförvisas målet till Lantmäteriet för utmärkning av östra begränsningslinjen.
 - iv. Servitutets södra begränsningslinje går från punkten 1 på förrättningskartan aktbilaga KA1 i rät linje via punkten 7 och vidare till den når servitutets östra begränsningslinje.
 - b. Vad mark- och miljödomstolen har beslutat i fråga om rätt till nedläggning av elkabel ska inte längre gälla.
 - c. Vad Lantmäteriet och mark- och miljödomstolen har beslutat i fråga om servitut för väg ska inte längre gälla.
3. Bältartorp samfällighetsförening ska ersätta A R och L R för deras rättegångskostnad vid mark- och miljödomstolen med 50 000 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 17 februari 2015 till dess betalning sker.

I övrigt ankommer det på Lantmäteriet att göra nödvändiga ändringar i förrättningshandlingarna med anledning av denna dom.

BAKGRUND

A R och L R ansökte hos Lantmäteriet om fastighetsbestämning rörande dåvarande fastigheten Z och del av fastigheten Y som då ägdes av Bältartorp samfällighetsförening. Under målets handläggning har en avstyckning gjorts från fastigheten Z och en ny fastighet, X, har bildats. U J är lagfaren ägare till X. Vid avstyckningen bestämde Lantmäteriet att aktuellt servitut skulle vara till förmån för fastigheten X. Under Mark- och miljööverdomstolens handläggning av målet har Norrtälje kommun förvärvat den del av Y:s mark och vattenområde i direkt anslutning till Norrtälje hamn som är aktuell i den här prövningen.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A R, L R har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra den överklagade domen enligt följande:

1. Servitutet norrut ska, i första hand, inkludera hela landområdet fram till Y:s norra gräns. I andra hand yrkas att servitutets avgränsning ska ske mot befintlig häck, cirka 35 meter från det yttre bryggdäcket.
2. Servitutet ska omfatta den befintliga vägen med en bredd av 3,5 meter.
3. Servitutet ska omfatta även den befintliga boden längst västerut.
4. Servitutet ska inkludera mark, tillräcklig för underhåll och skötsel, runt boden längst till väster.
5. Servitutsområdet österut ska avgränsas med raka linjer från västra och östra gränsen, med rak förlängning ut i Norrtäljeviken, intill samfällighetsföreningens gräns mot allmänt vatten, respektive varvsfastighetens servitutsområde i väster, i enlighet med vad som tidigare anförts avseende Z:s utformning vid tiden för upplåtandet.
6. Kostnaderna för förrättningen ska fördelas lika mellan A R och L R och Y.

U J har biträtt överklagandet.

A R och **L R** har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen samt i Mark- och miljööverdomstolen.

Bältartorps samfällighetsförening har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Norrköpings kommun har beretts tillfälle att yttra sig, men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A R och **L R** har i huvudsak anfört samma skäl som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg. Servitutshavarna har haft rätt att uppfylla området fram till lämplig strandlinje. Underrättens påstående att servitutet enbart avsett ett sjöviste är inte korrekt eftersom servitutet har avsett det ovan angivna markområdet.

Med hänsyn till att fastighetsbestämningen ska mynna ut i ett beslut rörande det ursprungliga servitutets utbredning på marken och områdets faktiska nyttjande, är det felaktigt att begränsa sjövistet till utrymmet närmast strandlinjen.

Som huvudregel gäller att förrättningskostnaderna ska fördelas mellan parterna efter vad som är skäligt, vilket när det gäller fastighetsbestämning oftast medför att parterna bär hälften av kostnaderna vardera då båda anses ha nytta av avgörandet. Norrtälje kommun har vid en tidigare tidpunkt ansökt om fastighetsreglering avseende den gång- och cykelväg som numer skiljer Z från servitutsområdet. Det aktuella målet har föranletts av den ersättningsfråga som uppkommit i fastighetsregleringsärendet, vilket ännu inte har avslutats. Ersättningsfrågan i sistnämnda ärendet är vilande i avvaktan på lagakraftvunnet avgörande i det här målet. Denna fastighetsreglering är direkt betingad av Norrtälje kommuns ansökan om fastighetsreglering, vilken kommunen ska bekosta enligt 14 kap. 11 § fastighetsbildningslagen.

A R och L R är alltjämt part i målet. De har sålt fastigheten till U J som biträder överklagandet. De har kommit överens om att frågan ska hanteras av makarna.

U J har i huvudsak anfört samma skäl som tidigare.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Klagorätt

Under målets handläggning i Mark- och miljööverdomstolen har det framkommit att L R och A R inte längre är lagfarna ägare till fastigheten X. Fråga har därmed uppkommit om de alltjämt äger rätt att tala för fastigheten. L R och A R har gjort gällande att de alltjämt är part i målet och att de har en överenskommelse med den nu lagfarne ägaren till X, U J, att de ska hantera frågan i samråd med honom.

Av praxis följer att en genomgående princip vid tillämpningen av fastighetsbildningslagen är att ställningen som sakägare för en fastighet är knuten till äganderätten och följer med ändringar i äganderätten (Högsta domstolens referat NJA 1985 s. 368). När en fastighet byter ägare är det sålunda den nye ägaren som i fortsättningen ska tala för och svara för fastigheten. Om inget annat visas övergår talerätten till den nya ägaren när denna får lagfart. Lagfart beviljades U J i augusti 2014. L R och A R har inte visat att de har rätt att tala för och svara för fastigheten X efter denna tidpunkt. Deras yrkande som avser ändring av mark- och miljödomstolens dom såvitt avser förrättningen ska därmed avvisas. Mark- och miljööverdomstolen bedömer dock att de alltjämt har rätt att föra talan i den del som avser rättegångskostnader som uppkommit under den tid de var lagfarna ägare till fastigheten.

Mot bakgrund av de uppgifter som lämnats att U J biträder talan ska han anses ha inträtt i processen med samma yrkanden som L R och A R framställt (jmf 13 kap. 7 § rättegångsbalken). Mark- och miljööverdomstolen har därmed att pröva målet på talan av U J.

Prövningen

Mark- och miljööverdomstolen har i detta mål att pröva omfattningen av det servitut som gäller till förmån för X och belastar samfälligheten Y, de delägande fastigheterna. Servitutets ordalydelse framgår av mark- och miljödomstolens dom.

Vilken omfattning har servitutet?

Varken av avstyckningshandlingens innehåll eller av dess formulering framgår att ändamålet med servitutet har varit att upplåta mark för sjöviste. Det har därmed varit fel av Lantmäteriet och mark- och miljödomstolen att begränsa servitutets ändamål till detta. I avstyckningshandlingens är endast angivet att den härskande fastigheter har rätt till utanför respektive gränser och stränder uppkomna tilländningar och att utföra utfyllnader inom detta område.

Servitutets begränsningslinjer

Servitutet ger den härskande fastigheten rätt till de tilländningar som uppkommit utanför dess gränser och att utföra utfyllnader i linje utåt med respektive gränser. Servitutets ordalydelse innebär inte någon rätt till vattenområdet utöver den ovan nämnda rätten till utfyllnad.

Vid bestämningen av servitutets gränser ska de förhållanden som förelåg vid servitutets bildande ligga till grund. Detta innebär att fastighetens ursprungliga gränser ska ligga till grund för bedömningen.

Med den formulering servitutet har kan det inte enbart ses som en rätt till strandviste utan som en rätt att nyttja allt uppgrundat område utanför fastigheten och även att utföra utfyllnader inom detta område.

Detta innebär att servitutets norra begränsningslinje sammanfaller med Ys norra gräns med punkt 688 på förrättningskartan KA1 som brytpunkt mot västra gränsen.

Servitutets västra begränsningslinje går från punkt 688 i norr via punkterna 4, 3 och 2, till 1.

Servitutets östra begränsningslinje går från brytpunkten mellan Ys norra gräns och en linje i rak förlängning av östra gränsen på tomten 72 A enligt ägostyckningskartan från 1910 och vidare söderut som en rak förlängning av denna linje. Då inga markeringar finns längs denna linje ska återförvisning till Lantmäteriet ske i denna del för relevant utmärkning.

När det gäller servitutets södra begränsningslinje är parterna ense om att denna ligger ca 30 m söder om yttre bryggdäckskant i enlighet med Lantmäteriets beslut, dvs. linjen mellan punkterna 1 och 7 i Lantmäteriets beslut förlängd österut tills den träffar den östra begränsningslinjen. Mot denna bakgrund ska den södra begränsningslinjen ha denna sträckning.

Omfattar servitutet den befintliga boden?

Mark- och miljööverdomstolen gör ingen annan bedömning än mark- och miljödomstolen har gjort såvitt avser avgränsningen av servitutsområdet västerut vid boden. Vad klaganden anfört i övrigt i Mark- och miljööverdomstolen angående skälen att utvidga det aktuella servitutsområdet föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning.

Servitut för väg och elkabel

Servitutet omfattar hela området inom de begränsningslinjer som redovisats i det föregående. Ett servitut är till sin natur en icke exklusiv rätt att nyttja ett område, dvs. det är inte något totalt ianspråktagande jämförbart med äganderätt. Servitutet innehåller dock de rättigheter som behövs för att kunna nyttja servitutet på ett ändamålsenligt sätt.

Mot bakgrund av Mark- och miljööverdomstolens bedömning avseende servitutets begränsningslinjer ska Lantmäteriets beslut avseende väg och mark- och miljödomstolens dom i den del som avser elkabel ändras. Servitutshavaren har rätt att anlägga ändamålsenlig väg inom området. Genom servitutets utbredning saknas skäl

att på yrkande av klagandena fastställa vägens bredd. På motsvarande sätt innefattar servitutet rätt att lägga ner elkabel inom servitutsområdet.

Fördelning av förrättningskostnaderna

Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att göra någon annan bedömning än vad mark- och miljödomstolen har gjort.

Rättegångskostnader

Enligt 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen får domstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnader i enlighet med vad som föreskrivs i 18 kap. rättegångsbalken.

Bestämmelsen har i praxis tillämpats så att om parterna står i klart motsatsförhållande och det inte finns några särskilda omständigheter som talar emot, har fördelningen av rättegångskostnaderna skett enligt den i 18 kap. 1 § rättegångsbalken föreskriva bestämmelsen om förlorande parts skyldighet att ersätta motpartens rättegångskostnad. I detta mål står parterna i klart motsatsförhållande till varandra och det finns därför skäl att fördela rättegångskostnaderna i enlighet med 18 kap. rättegångsbalken. Domstolen har bedömt att A R och L R har rätt att föra talan i den del som avser de rättegångskostnader som har uppkommit fram till dess att U J beviljades lagfart och mot bakgrund av utgången i målet ska A R och L R få ersättning för sina rättegångskostnader i denna del. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att skäligt belopp uppgår till 50 000 kr.

Fråga är då vem som ska svara för A R och L R rättegångskostnad. Bältartorps samfällighetsförening har uppgett att man sålt det markområde som belastas av servitutet till Norrtälje kommun. Av 18 kap. 10 § rättegångsbalken följer att den som inträtt i svarandens ställe ska svara för de rättegångskostnader som uppkommer. Mot bakgrund av att någon fastighetsreglering avseende marköverlåtelsen från samfälligheten till kommunen ännu inte genomförts finner Mark- och miljööverdomstolen att det inte finns skäl att ålägga kommunen att

stå för A R och L R rättegångskostnad. Bältartorps samfällighetsförening ska därmed stå denna kostnad.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Peder Munck, tekniska rådet Jan Gustafsson samt tf. hovrättsassessorn Kristina Börjevik Kovaniemi, referent.

Föredragande har varit Johan Erlandsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-02-17
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 6356-13

KLAGANDE

1. A R

2. L R

Ombud för 1 och 2: L G

MOTPARTER

1. Bältartorps samfällighetsförening

2. U J

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2013-09-16 i ärende nr AB101968

SAKEN

Fastighetsbestämning berörande Norrtälje Z och Y

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets beslut endast på så sätt att servitutet 01-NOÄ-117.1 ska omfatta även rätt till nedläggning av elkabel inom eller direkt angränsande till det område som omfattas av servitutet för väg och det i övrigt bestämda servitutsområdet.
2. Överklagandet i övrigt avslås.
3. A R och L R yrkande om ersättning för rättegångskostnader i målet avslås.

Det ankommer på Lantmäteriet att göra erforderliga ändringar i förrättningsakten.

Dok.Id 385132

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

BAKGRUND

Efter ansökan av A R och L R meddelade Lantmäteriet (LM) den 16 september 2013 beslut om fastighetsbestämning berörande Z och Y i Norrtälje kommun. A R och L R är lagfarna ägare av Z.

Genom beslutet bestämde LM servitut (01-NOÄ-117.1) till förmån för Z för ändamålet sjöviste enligt förrättningskarta och beskrivning (aktbilagor KA1 och BE1 i förrättningsakten). Servitutet belastar samfälligheten Y (de delägande fastigheterna), som förvaltas av Bältartorps samfällighetsförening.

Servitutet ger rätt till åtkomst av ett strandområde närmast den egna fastigheten. I aktbilaga BE 1 anges vidare följande:

Till servitutet hör område begränsat i väster av den fria vattenyta som finns för isättning/upptagning av båt inklusive spontning. I öster begränsas servitutet av bod ansluten till brygganläggning och ytterligare 1,4 meter österut från bodens husliv efter befintlig avskärmning med plank. I söder avgränsas servitutet 30 meter ut från yttre bryggdäckskant (från fria vattenytan ut i vattnet). Som upplagsplats för mindre båt avgränsas servitutet i norr en linje 20 meter från yttre bryggdäckskant (från fria vattenytan in mot land). För åtkomst till servitutsområdet ingår väg för mindre motorfordon med totalt 2,5 meters bredd, 1,25 meters bredd på ömse sidor om befintlig, hårdgjord vägmitt med grusat underlag.

Anläggningar såsom brygga och bodar inom servitutsområdet ingår i servitutet. Elförsörjning till bodarna ingår i servitutet. Servitutets läge och omfattning framgår vidare av karta, aktbilaga KA1.

LM beslutade också att ägarna av Z, A R och L R, ska betala 80 procent av förrättningskostnaderna och att Bältartorps samfällighets-förening, förvaltare av Y, ska betala 20 procent av kostnaderna.

Södra delen av Z har överlåtits genom köp till U J. Köpet inkluderar det servitut som fastighetsbestämts i förrättningen. Köpet är inte

fullbordat. En ansökan om avstyckning avseende den överlåtna delen av Z har gjorts hos LM. Förrättningen om avstyckning avvaktar en överklagad detaljplan.

YRKANDEN M.M.

A R och L R har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra LM:s beslut enligt följande.

1. Servitutet ska norrut inkludera i första hand hela landområdet fram till norra gränsen av Y, i andra hand landområdet fram till befintlig häck, cirka 35 meter från yttre bryggdäckskanten.
2. Servitutet för vägen ska omfatta en bredd av 3,5 meter.
3. Servitutet ska omfatta nedläggning av en elkabel i kanten av vägen för elförsörjning vid sjövistet.
4. Servitutet ska omfatta även den befintliga boden längst västerut.
5. Servitutet ska runt boden längst västerut omfatta mark som är tillräcklig för underhåll och skötsel.
6. Servitutet ska omfatta ett utvidgat område österut enligt en karta som getts in i målet, aktbilaga 34.
7. Kostnaderna för förrättningen ska fördelas lika mellan dem som sökande och Y.

A R och L R har återtagit ett yrkande om servitutets utbredning söderut.

A R och L R har yrkat ersättning för rättegångskostnader i målet.

Bältartorps samfällighetsförening (föreningen) har motsatt sig ändring av LM:s beslut men medgett att en elkabel får läggas ned inom servitutsområdet.

U J har yrkat i första hand i enlighet med **A R** och **L R** yrkanden och i andra hand att **LM**:s beslut står fast.

UTVECKLING AV TALAN

Parterna har anfört följande till stöd för sin talan.

A R och L R

Norrut ska fastighetsbestämning ske fram till gränsen mot gång- och cykelvägen vilket motsvarar det område som klaganden, och tidigare ägare, hävdad under lång tid. I andra hand mot befintlig häck, cirka 35 meter från yttre bryggdäckskanten. Servitutets omfattning från bildandet kvarstår och någon faktisk ändring av servitutet har inte skett. Särskilt med beaktande av att servitutsägaren ägt rätt att fylla upp stranden och sjömarken i områdets fulla bredd respektive gränsers förlängning utåt/söderut. Särskilt ska beaktas att området som omfattar nuvarande **Z**, vid servitutsupplåtelsen 1910, redan då hade etablerad varvsverksamhet och att servitutet avsåg att befästa den framtida möjligheten för verksamhetens fortlevnad. Servitutet kan mycket väl sträcka sig från den gång- och cykelbana som går söder om tomten och norr om strandlinjen utan att detta är till nackdel för någon. Det område som är lokaliserat mellan klagandens tomt och vattnet har ej heller varit naturligt tillgängligt, eller att anse som allmännyttig mark avsedd för rekreation eller aktivitet.

Utvidgning av området österut ska ske i enlighet med gränsen för den ursprungliga servitutsupplåtelsen från 1910. Servitutet ska tolkas utifrån hur fastigheten **Z** såg ut då. Yrkandet stämmer huvudsakligen överens med ett gammalt befintligt stängsel mellan servitutsområdet för **Z** och varvsområdet. Till stöd för detta åberopas kartor från 1910 och framhålls att **Z** då utgjordes av stadsägan 1109, som utgör grunden för servitutsrättigheten.

Vägen på endast 2,5 meter gör det obefogat svårt för klaganden att nå den aktuella servitutsmarken. Att inte kunna transportera material, båtar och övrigt annat än med motorfordon av typen "fyrhjuling" är försvårande för klaganden och vägens begränsade bredd innebär ingen vinning av något slag för allmänheten. Vägen yrkas ha en bredd på 3,5 meter för att vara fullt fungerande. Vägen är krokig.

Lokalisering av befintlig elkabel invid befintlig väg i samband med de övriga arbeten som pågått på landområdet är inte kombinerat med några negativa effekter för någon part eller övrig. Kommunen har redan förberett med en trumma för olika typer av ledningar. Att även sjövistet framledes förses med el är ett naturligt steg i utvecklingen för samhället.

Boden som står nära strandlinjen, till väster, yrkas ingå i servitutet. Grunden är att servitutets västra gräns är betingad av Z:s västra gräns, dvs. det är en förlängning av fastighetens gräns ned till sjön. Servitutets gräns går i linje med fastighetens gräns. Hur förlängningen av den linjen ska dras är en tolkningsfråga. Boden tillhör klaganden och således bör servitutet inkludera boden och marken runtomkring densamma för att nytta ska uppnås. Klaganden är delägare i Y och i vart fall bör boden tilldelas klaganden på den grunden. Inga nackdelar uppkommer för övriga delägare för det fall att klaganden får servitut för boden. Om boden skulle flyttas österut hamnar den mitt i båtuppdagningsrampen.

Kostnadsfördelning bör vara 50/50 mellan Y och Z. Då kommunen står som största delägare i Y är det rimligt att i vart fall kommunen åläggs en större andel av kostnaden för fastighetsbestämningen. Till stöd för en likafördelning åberopas förordnandet av sakkunnig från LM för att visa att förrättningen är betingad av att slutligt bestämma intrångsersättningen på Z avseende ianspråktagen mark för gång- och cykelbana. En likafördelning är skälig med tanke på kommunens egna intressen. Kommunen är största delägare i Y och har genom sitt intrång på Z föranlett att fastighetsbestämning krävts för att korrekt kunna värdera intrångsersättningens storlek.

Den befintliga vägen är cirka 3–3,5 meter bred. Servitutet bör omfatta minst 3,5 meter, vilket är minsta behov för att kunna nå bryggområdet och ramp med ett vanligt fordon för sjösättning m.m. En viss marginal bör finnas på båda sidor vägen om cirka 0,5 meter för att säkert ta sig fram på vägen. Speciellt då vägen har en svängd S-form krävs lite extra bredd. Även utrymme för diken bör finnas i vägområdet.

Föreningen

Norrtälje kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheten X1 m.fl. berörande det aktuella området. Detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige 2012-12-17 men är överklagad. Mark- miljödomstolen har avslagit överklagandet genom dom 2014-01-10. Föreningen önskar i dialog med kommunen anföra följande.

I detaljplanen behandlas väsentliga användningsbestämmelser som berör servitutsområdet och som bör beaktas vid bestämning av servitutsområdet, vilket redovisas nedan.

1. Såväl föreningen som kommunen ifrågasätter vattenområdets avgränsning 30 meter ut från yttre bryggdäckskant. Kommunen anser att avgränsningen utåt borde ha anpassats till det vattenområde som i detaljplanen är avsatt som Wba1=Bryggområde där stolp- och flytbryggor får uppföras och där strand-skyddet upphävs.
2. Såväl föreningen som kommunen motsätter sig både huvudyrkandet att servitutet norrut ska inkludera hela landområdet fram till norra gränsen av Y och andrahandsyrkandet med en avgränsning cirka 35 meter från yttre brygg-däcket. Det aktuella området är i detaljplanen betecknat som Nn1=Naturområde där båtuppställning/båtförvaring inte får förekomma och inte heller inhägnas. Snarare borde området begränsas ytterligare i förhållande till LM:s föreslagna 20 meter från yttre byggdäckskant till ett område som endast innefattar befintlig brygga. Vid planläggningen av området hade länsstyrelsen synpunkter på att

området borde läggas ut som allmän platsmark, men accepterade att området lades ut som kvartersmark med beteckningen naturområde med bestämmelser som inte begränsar det rörliga friluftslivets framkomlighet. Föreningens och kommunens uppfattning är att den ursprungliga upplåtelsen endast har avsett rätt att uppföra brygga för en villafastighets behov, dvs. en mindre brygga, och att denna rätt avser det nuvarande strandpartiet som under tiden har flyttats utåt genom tillandning och utfyllnad. Någon rätt till det upplandade/utfyllda området annat än för att ta sig till strandlinjen och bryggan torde inte föreligga. Rätten att ta sig till bryggan är redan tillförsäkrad ägaren till fastigheten Z genom delägarskapet i Y.

3. Såväl föreningen som kommunen motsätter sig att väg får anläggas fram till servitutsområdet med en yrkad bredd om 3,5–4 meter. Detta skulle negativt påverka området karaktär som grönområde tillgängligt för det rörliga friluftslivet, vilket inte är acceptabelt. Tanken med planbestämmelsen Nn1 är att inga anläggningar ska tillåtas som begränsar området tillåtna användning som natur-område. Som påpekats i punkten 2 ovan har ägaren till Z ändå rätt som delägare i Y att nyttja strandområdet för att ta sig till "sjövistet" men på de villkor som detaljplanen anger.
4. Föreningen motsätter sig yrkandet om ett utvidgat servitutsområdet österut. Yrkandet har inte framställts hos LM. Domstolen är förhindrad att pröva yrkandet.
5. Föreningen medger att en elkabel läggs ned inom servitutsområdet.
6. Föreningen motsätter sig yrkandet att området för bodarna i väster även ska ingå i servitutet, med hänvisning till att LM konstaterat att detta område inte ingått i den ursprungliga upplåtelsen, utan är avsatt för samfällighetens samtliga medlemmar. Boden ska flyttas in minst en meter på servitutsområdet.
7. Föreningen motsätter sig yrkandet att fördelningen av förrättningskostnaderna bör vara hälften var för samfälligheten och Z. Den övervägande nyttan med fastighetsbestämningen ligger hos sökandena. Föreningen accepterar dock LM:s bedömning. Hur detta ska fördelas mellan andelsägarna i samfälligheten är en fråga för föreningen. Kommunen tillbakavisar påstådda orsakssamman-

hang med "kommunens arbete och närliggande förrättning" som skulle kunna motivera en likafördelning av förrättningskostnaderna.

I föreningens svarsskrivelse anges att "Ovanstående vidimeras av kommunens representant, tillika ledamot i samfällighetens styrelse: L H, fastighetsavdelningen, Norrtälje kommun".

U J

Vägbredd: Kommunen har på rak väg som krav minst 3,5 meters bredd. Görs vägen smalare kommer bärande vägmaterialet att tryckas åt sidorna och vägen inte hålla och man kan köra fast i område med sankmark. Nya detaljplanen i området förbjuder båtuppläggning, därför måste båtarna köras bort med bil. Detta medför att 3,5 meter snarare är för litet.

Servitutsområdets gränser: Han har pratat med pensionerade lantmätare och erfarna fastighetsmäklare och när man jämför med liknande områden i Norrtälje så är ett så här gammalt servitut normalt betydligt bredare i förhållande till bryggornas placering. Brygganläggningen är så pass stor att det behövs ett landområde väster om västra boden och öster om östra boden för båtförvaring och för att hänga upp not och ryssjor. Traditionellt placerade man bryggor centrerat i förhållande med land för att kunna lägga båtar på bägge sidor om bryggan. Det indikerar att gränsen åt öster inte kan vara som LM:s förslag som omöjliggör båtplacering på östliga sidan av den östliga bryggan. Ägarna till grannvarvet har också uppfattning att servitutsområdet är större än LM:s förslag.

A R och L R har anfört följande med anledning av föreningens svar.

Vad detaljplanen föreslår ska inte och kan inte påverka den rådande servitutsrätten. I stället får en förhandling med innehavarna av servitutsrätten ske för att kunna genomföra en eventuell framtida ändring i servitutet.

1. Varken kommunen eller samfälligheten Y har överklagat LM:s beslut avseende förrättningen. Av den anledningen kan varken kommunen eller Y komma in med nya yrkanden. Vidare har LM erhållit medgivande av Y vid förrättningen och därför kan inte avståndet bestämmas kortare än i förrättningen.
2. En ny detaljplan kan inte upphäva pågående markanvändning utan att rättigheter antingen löses in enligt plan- och bygglagen eller att överenskommelse med rättighetsinnehavarna träffas. Då inget av detta har skett kan inte den pågående markanvändningen upphävas eller ändras.
3. Vägen är en redan i anspråktagen rättighet och har ingen negativ påverkan på omgivningen. Om något så ökar vägen allmänhetens tillgång till natur- och friluftsliv. En breddning av vägen skulle inte på det sätt som påstås påverka området negativt.
4. El finns redan i sjövistet i dagsläget. Att utöka detta är en naturlig utveckling i linje med samhällsutvecklingen att el ska finnas i alla byggnader.
5. Boden till väster tillhör A R och L R. Den har funnits på platsen länge och ingen från Y har invänt mot dess uppförande, varken vid uppförandet eller därefter. Det är det mest naturliga att boden ingår i deras servitut då det är de som nyttjar boden och denna rätt är deras uteslutande. Boden hindrar inte övriga delägare i Y att kunna nyttja den så kallade piren.
6. Huvudregeln kvarstår att kostnaderna delas 50/50 mellan Z och Y. Det ska noteras att fastighetsbestämningen föranleddes av kommunens beslut att ta mark av Z. Beslut i detta ärende är nödvändigt för att intrångsersättningen ska kunna fastställas. Det ska dessutom tilläggas att Y är huvudsaklig servitutsägare med 7/8 i jämförelse med 1/8 för A R och L R, vilket också talar för en likafördelning av kostnaderna.

Raden om att "ovanstående vidimeras av kommunen" ifrågasätts då kommunen inte är part och heller inte innehar en särställning i ärendet och således inte har varken skäl eller möjlighet att ta ställning i ärendet.

ÖVRIG UTREDNING

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på platsen för sjövistet. Sammanträde har hållits och parterna har getts tillfälle att slutföra talan.

DOMSKÄL

Genom fastighetsbestämning får enligt 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988) prövas en fråga om huruvida ett servitut gäller och vilket omfång servitutet har.

Målet avser, som LM angett, ett officialservitut avseende sjöviste med rätt till åtkomst av strandområde närmast den egna fastigheten. Av förrättningshandlingarna framgår att servitutet har följande ursprungliga ordalydelse:

Tomterna numeris 65A, 66A, 67A, 72A, 68A, 69A, 70A och 71A äga rätt till utanför respektive gränser och stränder uppkomna så kallade tillandningar. Uppräknade tomter må utan hinder af bestämmelser i punkt 3 (avseende fiske) verkställa utfyllningar i stranden i linie utåt med respektive gränser.

Parterna är överens om att ett servitut för sjöviste gäller till förmån för Z och belastar samfälligheten Y (de delägande fastigheterna). Parterna är emellertid inte ense om vilken omfattning servitutet har. Det är den frågan mark- och miljödomstolen har att pröva.

Mark- och miljödomstolen finner inte hinder att pröva A R och L R yrkande om ett utvidgat servitutsområde österut. Föreningen har delvis anfört skäl för en minskning av servitutsområdet. Eftersom föreningen inte överklagat LM:s beslut omfattar prövningen inte en sådan ändring av beslutet.

Servitutsgränser norrut och österut (yrkande 1 och 6)

A R och L R har yrkat att servitutet norrut ska inkludera i första hand hela landområdet fram till norra gränsen av Y. De har yrkat i

andra hand att servitutet norrut ska omfatta landområdet fram till befintlig häck cirka 35 meter från den yttre bryggdäckskanten, i stället för 20 meter från bryggdäckskanten som LM bestämt.

Av utredningen framgår att sjövistet från början var beläget i nära anslutning till dåvarande Z. Sjövistet har därefter kommit att flyttas söderut genom att uppgrundning skett och utfyllnader gjorts så att Norrtäljevikens norra strandlinje flyttats söderut. Parterna är överens om att sjövistet får vara beläget vid den nuvarande strandlinjen. Markområdet mellan den södra gränsen av Z består, utöver en väg, av buskar och gräs där viss skötsel tidigare ombesörjts av ägaren till Z.

Mark- och miljödomstolen delar LM:s bedömning att sjövistet ska begränsas till ett mark- och vattenområde vid platsen för nuvarande byggnader och anläggningar vid stranden. Det har inte framkommit skäl för att sjövistet ska omfatta hela markområdet upp till den norra gränsen för Y eller ett större område österut. A R och L R har inte kunnat förklara på vilket sätt sådana utvidgade områden behövs för ändamålet sjöviste. LM:s beslut innebär att sjövistet norrut och österut har fått en avgränsning som väl tillgodoser sjövistets behov. Att det tidigare bedrivits varvsverksamhet på platsen ändrar inte den bedömningen.

Servitut för väg (yrkande 2)

A R och L R har yrkat att servitutet för väg ska omfatta en bredd av 3,5 meter i stället för 2,5 meter som LM bestämt.

Parterna är överens om att det i servitutet ska ingå en väg för transport av båt med motorfordon. De är också överens om att servitutet ska begränsas till den befintliga vägens bredd. Parterna är däremot inte överens om hur bred den befintliga vägen är. Föreningen har bestritt yrkandet. Mark- och miljödomstolen finner att A R och L R inte har visat att vägen är minst 3,5 meter bred. Det har inte framkommit skäl att ändra vad LM beslutat i denna del.

Servitut för elkabel (yrkande 3)

A R och L R har yrkat att servitutet ska omfatta nedläggning av en elkabel i kanten av vägen för elförsörjning vid sjövistet. Föreningen har medgett att en elkabel får läggas ned inom servitutsområdet. Mark- och miljö-domstolen finner inte hinder mot att vid en fastighetsbestämning ange att servitutet omfattar även nedläggning av en elkabel på det sätt som anges i domslutet.

Servitutsgräns västerut (yrkande 4 och 5)

A R och L R har yrkat att servitutet ska omfatta den befintliga boden längst västerut och ett markområde runt boden som är tillräckligt för underhåll och skötsel. Boden ägs av A R och L R och är belägen utanför det servitutsområde som LM har bestämt.

Mark- och miljödomstolen delar LM:s bedömning avseende avgränsning av servitutsområdet västerut. A R och L R har inte kunnat förklara på vilken grund boden i väster och ett tillhörande markområde ska omfattas av servitutet. Vad de anfört om rätt för dem att som delägare i samfälligheten uppföra en bod inom samfälligheten kan inte läggas till grund för en tolkning av servitutsområdets omfattning. LM:s beslut innebär att sjövistet västerut har fått en avgränsning som väl tillgodoser sjövistets behov.

Fördelning av förrättningskostnader (yrkande 7)

LM fann att det är skäligt att förrättningskostnader fördelas med 80 procent på ägarna av Z och 20 procent på Y. Som skäl för denna fördelning framhöll LM bl.a. att likafördelning görs mellan likartade fastigheter vid t.ex. bestämning av gemensamma fastighetsgränser och att vid bestämning av servitut i andra situationer har normalt förmånsfastigheten större nytta av bestämningen än den som enbart är belastad.

A R och L R har yrkat att kostnaderna för förrättningen ska fördelas lika mellan dem och Y. Föreningen har motsatt sig detta.

Kostnaderna för fastighetsbestämning ska fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Bedömningen av skäligheten bör utgå från den nytta varje sakägare har av fastighetsbestämningen. När en verklig tvist föreligger mellan sakägare, kan det även finnas skäl att ta hänsyn till utgången av tvisten. Mark- och miljödomstolen instämmer i de skäl LM anfört för beslutet om fördelning av förrättningskostnaderna. Vad A R och L R anfört om bl.a. kommunens plan-arbete utgör inte skäl att ändra vad LM bestämt i fråga om kostnadsfördelningen.

Sammanfattning yrkande 1–7

Mark- och miljödomstolen kommer sammantaget fram till att LM:s beslut ska ändras endast på så sätt att servitutet ska omfatta även nedläggning av en elkabel. A R och L R överklagande i övrigt ska avslås.

Rättegångskostnader

A R och L R har yrkat ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Eftersom endast ett av A R och L R yrkanden ska bifallas, får de anses som tappande part i målet. Yrkandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV427)

Överklagande senast den 10 mars 2015.

Anders Lillienau

Björn Hedlund

I avgörandet har deltagit rådmannen Anders Lillienau och tekniska rådet Björn Hedlund.