



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060103

DOM
2016-01-29
Stockholm

Mål nr
F 4347-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-04-24 i mål nr F 4292-14, se bilaga

KLAGANDE OCH MOTPART

Fortifikationsverket

KLAGANDE OCH MOTPART

1. L P

2. L A

3. I A

4. M J

5. E J

6. N L

SAKEN

Fastighetsbestämning och avstyckning berörande fastigheten X i Tierps kommun m.m.

Dok.Id 1241436

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom såvitt avser punkten 2 i domslutet och fastställer Lantmäteriets beslut i motsvarande del (fastighetsbestämningsbeslut i protokoll 2014-06-27, ärendenummer C12110).

Mark- och miljödomstolens dom i övriga delar ska stå fast.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Fortifikationsverket har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva punkten 2 i mark- och miljödomstolens domslut och fastställa Lantmäteriets beslut den 27 juni 2014 i ärende nr C12110 i motsvarande del. I andra hand har Fortifikationsverket yrkat att förrättningen såvitt avser fastighetsbestämningen ska återförvisas till Lantmäteriet för klargörande av den faktiska gränsdragningen.

L P, L A, I A, M J, E J och N L har yrkat att Mark och miljööverdomstolen ska

- a) upphäva avvisningsbeslutet i punkten 1 i mark- och miljödomstolens domslut och Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut samt återförvisa förrättningen såvitt avser fastighetsbildningen till Lantmäteriet för förnyad handläggning,
- b) ändra punkten 2 i mark- och miljödomstolens domslut på så sätt att landområdena beskrivs utifrån 1848 års karta i stället för deras utbredning år 1910, och
- c) ändra punkten 3 i mark- och miljödomstolens domslut på så sätt att Fortifikationsverket ska svara för samtliga förrättningskostnader.

Parterna har motsatt sig varandras ändringsyrkanden. L P m.fl. har tillagt att Fortifikationsverkets andrahandsyrkande i och för sig är riktigt, eftersom mark- och miljödomstolens fastighetsbestämningsbeslut bör ge tydligare besked om vilka gränser som gäller.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Fortifikationsverket har anfört i huvudsak följande.

Lantmäteriets beslut är riktigt och bör fastställas. Något syfte med att förvärva två skilda skär, med undantag för det stengrund som förbinder skären, har inte funnits. Att stengrundet inte omnämndes i överlåtelsehandlingarna är inte anmärkningsvärt, eftersom det klassades som impediment och därför inte hade någon betydelse när ersättningen för avsöndringen skulle fastställas. Några skäl till varför stengrundet inte skulle omfattas av överlåtelsen har inte framkommit. Inte heller har några

begränsningar till vissa delar av ön angetts uttryckligen i köpeavtalet. Att för gränsdragning utgå från en kartbild som endast utgör en skissartad bild av faktiska förhållanden faller på sin egen orimlighet. Det mest sannolika är att kartan endast har omnämnts för att påvisa avsöndringens geografiska placering. Vad L P m.fl. har anfört om den angivna arealen i arealbeviset är utan betydelse. Arealbeviset har inte ingått bland köpehandlingarna utan det var endast till för att försäkra att avsöndringen var förenlig med då gällande lag. Arealuppgifterna och kartan är vidare hämtade från laga skiftesakten och de upprättades i ett annat syfte än avsöndringen. Mark- och miljödomstolen har inte i tillräcklig omfattning beaktat att permanent boende för fyrvaktarpersonalen och deras familjer var en stor del av syftet med förvärvet av ön. Av en artikel av D T, "Björns fyrplats – ett samhälle i miniatyr", framgår att det var fyrpersonalen som, genom att frakta över jord och växter från fastlandet samt genom att vid lågvatten ta reda på förruttnade växtlämningar som de använde som gödningsmedel, såg till att växtligheten på ön tog fart. Det framgår också att fyrfamiljerna hade en hamn på ön och att det som mest fanns tre båthus på ön. Sammantaget medför detta att det måste anses övervägande sannolikt att syftet med köpet var att hela ön (de båda skären och impediment) samt därmed även utanförliggande vattenområde skulle ingå i avsöndringen. Om Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att stengrundet inte har ingått i avsöndringen, ska fastighetsbestämning göras utifrån förutsättningen att avsöndringen omfattade Björn och Öster Skian samt vattenområdet utanför stränderna. Vattnet ingick eftersom fyrpersonalen hade behov av det och då det var av ringa betydelse för säljaren. Vid en sådan bedömning finns det inte skäl att besluta annorlunda än vad Lantmäteriet gjort i frågan om fastighetsbildningen, eftersom den del av marken som ska avstyckas och som det ska upplåtas servitut på utgör del av X.

För det fall Mark- och miljööverdomstolen inte finner skäl att bifalla Fortifikationsverkets förstahandsyrkande görs det i andra hand gällande att det utifrån mark- och miljödomstolens dom är oklart var gränsen mellan X och samfällighetens mark är belägen. Domstolen har endast hänvisat till 1910 års strandlinje. Någon förrättningskarta som enligt huvudregeln ska utpeka gränsen vid en fastighetsbestämning finns inte. Det finns inte heller någon närmare beskrivning över gränsens läge. Mark- och miljödomstolen borde vid den utgång som målet fick där ha

återförvisat förrättningen till Lantmäteriet för vidtagande av åtgärden och beslut rörande den faktiska gränsdragningen som motsvarar 1910 års strandlinje.

När det gäller fördelningen av förrättningskostnaderna är underinstansernas avgörande helt förenlig med gällande praxis.

L P m.fl. har anfört i huvudsak följande.

De är ägare till vatten och uppgrundning vid Björn. De är därför sakägare även i den del av förrättningen som avser fastighetsbildning. Det måste klarläggas hur begärd fastighetsbildning påverkar deras rättigheter, bl.a. beträffande servitutsbildning för båthus.

Mark- och miljödomstolen har kommit fram till ett i princip riktigt domslut i fråga om fastighetsbestämningen. Domstolen har dock tagit fel vad gäller köpets omfattning beträffande de två skären. Köpehandlingen ger inget stöd för att omfattningen ska hänföra sig till skärens utbredning år 1910. I stället ger avsöndringsakten besked om att arealen som köpts av staten överensstämmer med skärens areal år 1848. Staten valde att förvärva två skär enligt 1848 års karta. Fortifikationsverket har anfört att det 1910 inte fanns något syfte med att förvärva två skär. Köpehandlingen anger dock två skär. Om staten önskat förvärva ett större område och fiskerätt borde det ha skrivits in i köpehandlingen. Enligt då gällande lagstiftning skulle Kunglig Befallningshavare (KB) göra en prövning av avsöndringshandlingarna och kontrollera att avsöndringen gick att identifiera samt att lagstiftningens krav i övrigt var uppfyllda. Kartan var i sammanhanget viktig. Om handlingarna hade varit ofullständiga hade någon avsöndring inte fastställts. Fortifikationsverkets påstående att kartan är att betrakta som en skissartad bild är därför fel. Av avsöndringsakten framgår den kontroll som KB gjorde. KB utgick från parternas köpehandling och den karta som det hänvisades till och avsöndrade figurnummer 10,11 respektive 7 och 8 inom littera Ba.

På Björn har det förekommit visst boende samt odling för husbehov. Ingen sådan verksamhet har förekommit på Öster Skian. Att viss odling har skett på Björn säger ingenting om det förvärv som staten gjorde. Fiskerätten var fram till 1950-talet helt

privat och samfällid. Fiskerätt köptes av bönderna och det finns ingenting som tyder på att annat gällde för personalen på Björn.

Fortifikationsverket har gjort gällande att det inte finns någon grund för deras yrkande att staten ska stå för samtliga förrättningskostnader. Köpehandlingen från 1910 innehåller dock i första stycket sista meningen en garanti från staten att kostnader för avsöndringen inte ska drabba säljarna. Det som står där måste uppfattas som att säljarna inte ska stå för några kostnader som är att hänförliga till åtgärder som syftar till att legalisera köpet samt till att fastställa avsöndringen som en enhet i fastighetsregistret och klara ut områdenas legala gränser.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Fastighetsbestämningen

De frågor som Mark- och miljööverdomstolen inledningsvis ska besvara är om köpeavtalet från år 1910 avsåg bara de två skären Björn och Öster Skian eller även det stengrund som förbinder skären samt om vattenområdet utanför stranden ingick i köpet.

Enligt 17 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken, JP, gäller att – om fastighetsgräns tillkommit genom överlåtelse av jord före nya balkens ikraftträdande – gränsen har den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit åsyftad.

I köpeavtalet anges att köpet omfattar ”det skär, varpå Björns fyr är uppförd och ävensom det bredvid liggande skäret Östra Skian” och vidare ”å en af Hans Vessblad år 1846 upprättad karta öfver Skär och Holmar med Fiskelägen uti Saltsjön, tillhörande Hållens by, betecknade med litt. Ba”. L P m.fl. gör gällande att avtalet därför ska uppfattas så att det mellanliggande området inte omfattas. Mot detta har Fortifikationsverket anfört att området utgjorde impediment och var utan värde samt att detta kan vara förklaringen till att området inte nämndes men ändå omfattades av avtalet. Denna invändning kan inte lämnas utan avseende. Att det i köpehandlingen

hänvisas till en karta kan inte tillmätas någon särskild betydelse, eftersom kartan inte visar de förhållanden som rådde på platsen vid tidpunkten för avsöndringen.

Köpeavtalets avfattning ger alltså inget bestämt svar på frågan om det stengrund som förbinder de båda skären ingick i köpet.

Köpeavtalets innebörd får i stället fastställas efter en vidare tolkning med hänsyn till avtalets syfte och övriga omständigheter i samband med avsöndringen.

Det framgår av Lantmäteriets utredning i målet att de båda skären Björn och Öster Skian vid tidpunkten för avsöndringen bands samman av ett stengrund och bildade en ö. Det framgår också att det vid den tidpunkten sedan länge bedrevs fyrverksamhet på Björn och att fyrpersonal var bosatt på ön. Där fanns både hamn och båthus. I den skriftväxling mellan Lotskaptensexpeditionen och chefen för Kanslibyrån på Lotsstyrelsen som redovisas framgår att det var av vikt att det fanns bete för ett par kor inom området. Likaså beskrivs verksamheten på fyrplatsen i artikeln ”Björns fyrplats – ett samhälle i miniatyr”. Att mark för djurhållning och odling var en viktig tillgång för fyrpersonalen framgår av artikeln. Att inte endast området kring fyren beläget på den delen av det sammanväxta skäret som benämndes Björn förvärvades utan även den del som benämndes Öster Skian får förstås som att det större området var en tillgång för de familjer som bebodde ön tillsammans med personalen på fyren. Det framstår som självklart ur detta perspektiv att de även nyttjade det uppgrundade området. Det är dessutom svårt att se något förnuftigt syfte med ett förvärv av de två skären utan den mellanliggande marken.

Köpeavtalets avfattning ger inte heller svar på frågan om vattenområdet utanför öns strand ingick i köpet. Frågan om rätten till vattenområdet får därför bedömas med ledning av ändamålet med avsöndringen och övriga vid tiden för överlåtelsen föreliggande omständigheter (jfr NJA 1965 s. 43). Det framgår av utredningen att ön även efter överlåtelsen skulle användas, förutom för fyrverksamhet, för bostadsändamål för fyrpersonalen och deras familjer och det kan därför antas att det avsöndrade området kunde få nytta av vattnet utanför stranden (jfr NJA 1953 s. 646). Det framgår också att de boende på ön faktiskt nyttjade vattnet genom att använda sig av hamnen för att ta sig till och från ön och genom att fiska i vattnen utanför ön.

Mark- och miljödomstolen finner, mot bakgrund av vad som framkommit, att övervägande skäl talar för att köpeavtalet omfattade såväl de två skären Björn och Öster Skian som det mellanliggande området som förbinder dem och vattenområdet runt ön. Mark- och miljödomstolens dom i fråga om fastighetsbestämningen ska därför upphävas och Lantmäteriets beslut i motsvarande del ska fastställas.

Övriga frågor

När det gäller frågorna om L P m.fl. har rätt att överklaga Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut och om fördelning av förrättningskostnaderna gör Mark- och miljööverdomstolen inte några andra bedömningar än de som mark- och miljödomstolen har gjort. Mark- och miljödomstolens dom i dessa delar ska därför inte ändras.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Ingrid Åhman, referent, och Vibeke Sylten samt tekniska rådet Karina Liljeroos.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-04-24
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 4292-14

KLAGANDE

1. I A

2. L A

3. E J

4. M J

5. N L

6. L P

MOTPART

Staten genom Fortifikationsverket

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 27 juni 2014 i ärende nr C12110

SAKEN

Fastighetsbestämning och avstyckning berörande fastigheten Tierp X

Dok.Id 386361

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

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandena i de delar de avser fastighetsbildning.
 2. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets fastighetsbestämningsbeslut på det sättet att det får följande lydelse. *X omfattar skären Öster Skian och Björn. Det innebär att fastigheten i princip innefattar ägofigurerna 7, 8, 10 och 11 från karta hörande till laga skifte på holmar och skär, akt 03-HÅL-55, men med de utbredningar dessa landområden hade vid tiden för avsöndringen år 1910. Till dessa landområden hör inga vattenområden.*
 3. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena i de delar de avser fördelning av förrättningskostnader.
-

BAKGRUND

År 1910 bildades fastigheten X genom avsöndring från Y.

Den 27 juni 2014 avslutade Lantmäteriet (LM) en förrättning varvid fattades ett fastighetsbestämningsbeslut rörande gränsen mellan X och Y. Genom beslutet bestämde LM följande. *X omfattar skären Öster Skian och Björn samt stengrundet däremellan. Det innebär att fastigheten innefattar ägofigurerna 7, 8, 10, 11 och 37 från karta hörande till laga skifte på holmar och skär, akt 03-HÅL-55, men i dess utbredning vid tiden för avsöndringen år 1910. Till fastigheten hör också vatten och uppgrundning med gränser enligt 1 kap 5 § JB utgående från strandlinjen vid tiden för avsöndringen år 1910.*

I samma förrättning fattades även ett beslut om avstyckning från X av en lott kring fyrmästarbostaden vid Björns fyrplats samt ett beslut om fördelning av förrättningskostnaderna så att ägaren av X, Fortifikationsverket, ska betala dels hela kostnaden för avstyckningen, dels 90 % av kostnaden för fastighetsbestämningen. Resterande 10 % ska enligt beslutet betalas av ägarna till de fastigheter som har del i Y, fördelat efter respektive fastighets ägarandel i Y.

YRKANDEN M.M.

LM:s samtliga beslut har överklagats av flera ägare till fastigheter som är delägare i samfälligheten Y (se s. 1 i denna dom; nedan benämnda de klagande).

De klagande yrkar ”upphävande av alla beslut ---. Skulle domstolen finna att det ändå går att i denna instans besluta om fastighetsbestämning så yrkas att statens innehav bestäms i enlighet med köpehandlingen”. De yrkar under alla förhållanden att mark- och miljödomstolen fattar ett nytt beslut om fördelningen av förrättningskostnaderna innebärande att Fortifikationsverket ska stå för samtliga förrättningskostnader.

De klagande har vidare sagt sig yrka ersättning för rättegångskostnader.

Fortifikationsverket bestrider bifall till överklagandena.

UTVECKLING AV TALAN

De klagande

De klagande har hänvisat till vad de anfört i förrättningen och har utvecklat sin talan med bl.a. följande.

LM utgår från presumtioner som det inte finns stöd för samt beaktar inte alls innehållet i förvärvshandlingen. I köpekontraktet står tydligt att läsa att bönderna sålde två stycken områden, två skär, till staten, vilka också anges med figurnummer till karta. Trots detta tar LM in sidoinformation om att det vid tiden för försäljningen var uppgrundat mellan de två skären och drar slutsatsen att det var ett enda stort område som avsöndrades. Denna slutsats stämmer mycket illa med innehållet i köpekontraktet. Den enda rimliga slutsatsen av denna sidoinformation är att förvärvshandlingens tydliga beskrivning visar att bönderna verkligen inte sålde annat än just dessa två områden. LM har inte alls analyserat köpekontraktet.

Det framgår av avsöndringsakten att staten köpte de två skären Björn (ägofigurerna 7 och 8) samt Österskian (ägofigurerna 10 och 11) för Lotsverkets fyrar på platsen och inget mer. Avsöndringsakten åberopas som bevis för att det inte varit en partsavsikt att förvärvet skulle omfatta ett sammanhängande område samt vatten.

Ur avsöndringsakten åberopas särskilt följande. I köpebrevet från den 10 december 1910 används uttrycken ”ifrågavarande områden”, ”det skär” och ”det bredvid liggande skäret” samt ”avhända oss sagda områden”. I statens lagfartansökan av den 24 mars 1910 anges att staten ansöker om lagfart för ”tvänne skär”. I handling över verkställd avsöndring anger Förste lantmätaren i Uppsala län enbart de två skären

Björn och Österskian samt figurnumren på dessa. Även ytan anges och den är flera gånger mindre än den yta som LM kommit fram till.

Partsavsikten är alltså, i motsats till vad LM kommit fram till, tämligen väl dokumenterad. De brev och artiklar som staten åberopat och som LM fäst vikt vid säger inget om förvärvets avsikt och vad parterna i fastighetsaffären avsett med köpebrevet. Då sistnämnda handling är tydlig finns ingen anledning att tolka dettas innehåll utifrån sådana handlingar. Det må dock sägas att den omständigheten att det skulle ha varit uppgrundat till ett sammanhängande område ännu mer talar för att förvärvet endast omfattat de två figursatta skären och inte figur 37.

Fortifikationsverket anför att området använts för bete med djur. Till detta kan anföras att det inom Hållen by var så ändå in på 1960-talet att kreaturen betade fritt inom byn. Betesbruk kan knappast ge något besked om hävd och ianspråktagande. Staten har aldrig tidigare ställt några äganderättsanspråk på mer än vad som omfattas av köpehandlingen.

Det finns ingen avsikt dokumenterad om att staten skulle äga mer än de köpta områdena. Fortifikationsverket uttalanden om att staten haft längre gående syften än vad som kommit till uttryck i köpehandlingen är bara nu påkomna teorier som inte har fog för sig. Det är inte rimligt att utgå ifrån att staten inte tog vara på sina rättigheter och intressen och såg till att köpehandlingen angav vad staten förvärvade av bönderna.

Det är heller inte rimligt att denna avsöndring ska få del i samfällt vatten. Fisket är också samfällt. Avsöndringen har haft tillgång till sjön genom bestämmelser i lag, så staten hade vad staten behövde genom det förvärv som skedde 1910.

Att det, såsom Fortifikationsverket anför, inte varit ett lagligt krav för köpet att använda sig av karta hör ju knappast hit då karta ändå använts. Den omständigheten att karta använts talar, i motsats till vad Fortifikationsverket anför, för vad parterna avsett med överlåtelsen. Det framgår av det skrivna innehållet i köpehandlingen att

det bönderna säljer är de två skären benämnda Björn och Österskian. Handlingen benämner dessutom uttryckligen dessa som två områden. Köpehandlingen hänvisar till en karta från delningen. Av kartan framgår att de omnämnda skären har egna figurnummer, figur 7 och 8 för Österskian samt figur 10 och 11 för Björn, samt att det skiljer ett stort område mellan de två skären.

Det innebär rimligen inte någon nytta för bönderna att staten först nu ser till att göra fastighetsbildningen för sin fastighet fullständig. Detta borde ha skett redan vid förvärvet, eller i vart fall för länge sedan, och då bekostats av staten. Staten ska sålunda svara för förrättningskostnaderna.

Fortifikationsverket

Fortifikationsverket har till stöd för sin inställning anfört bl.a. följande.

Den karta som omnämns i köpebrevet, daterad 25 februari 1910, upprättades i samband med det laga skifte som skedde år 1846, dvs. redan 60 år tidigare. Först år 1917 infördes krav på att karta skulle upprättas över det område som överlåtelsen avsåg. Den åberopade kartan upprättades således med ett annat syfte än det nu aktuella och kan av den anledningen inte anses ha någon direkt koppling till överlåtelsen som sådan.

Gällande partsavsikten och avsöndringens identitet så ska dessa istället fastställas mot bakgrund av syftet med Lotsverkets förvärv, vilket var att på området bedriva fyrverksamhet. Enligt doktrin ska avsöndringen anses omfatta den mark som den ursprunglige köparen, Lotsverket, och dess rättsinnehavare, fyrvaktarfamiljerna, ska anses ha tagit i anspråk (Rodhe, K., 1941, Om fastighetsindelningen och dess betydelse, s. 134 f.). I artikeln *Björns fyrplats – ett samhälle i miniatyr* (aktbilaga ÖV8 i LM:s akt) anges att den med Björn sammanväxta ön Öster Skian användes för bete av fyrfamiljernas djur. Fortifikationsverkets klara uppfattning är att Lotsverkets syfte med att även förvärva Öster Skian och det sammanhängande området var för att kunna använda området som betesmark, vilket även skedde

direkt efter överlåtelsen. Fortifikationsverkets uppfattning är således att avsikten var att hela det sammanhängande området mellan Öster Skian och Björn skulle omfattas av köpet.

Lotsverkets fyrverksamhet bedrevs endast på Björn, varför Öster Skian utifrån det perspektivet måste ha ansetts onyttigt. Syftet med Lotsverkets förvärv av Öster Skian inklusive det område som sammanband öarna måste istället anses ha skett enkom för att området ansågs vara en enhet, ett sammanhängande område, samt för att fyrfamiljernas bostadsområde skulle utgöra en större andel odlingsbar mark och mark för djurhållning.

Vidare måste det utifrån Lotsverkets planerade fyrverksamhet ha ansetts att vatten skulle ingå i överlåtelsen eftersom det var nödvändigt utifrån verksamhetens karaktär. Avsöndringen omfattade dessutom hela fastighetens strand, vilket bör tolkas som att vattnet ska anses ha ingått i avsöndringen i enlighet med domstolspraxis, se bl.a. NJA 1965 s. 43.

Anledningen till att överlåtelseobjektet i köpebrevet anges i pluralis är för att det sammanhängande området inte enskilt har ett namn, utan benämns fortsatt som separata skär trots att stengrundet som binder samman Björn och Östra Skian vid förvärvstidpunkten fanns i dagen.

Att överlåtelseobjektet i lagfartsansökan uttrycks som två skär, samt med angivande av figurnummer, har endast med områdets samlande lokaliseringssyfte att göra. Angivandet av figurnumren återfinns inte i köpebrevet och ska således inte tillmätas någon väsentlig betydelse vid fastställandet av överlåtelseobjektet. Likaså måste arealangivelsen anses sakna betydelse vid avgörandet av förvärvets avsedda område, eftersom man vid tiden för avsöndringen inte räknade med impediment i arealen.

Enligt huvudregeln ska förrättningskostnaderna fördelas efter vad som är skäligt varvid ska beaktas vilken nytta respektive sakägare haft av fastighetsbestämningen.

I praxis är det vanligt att förrättningskostnaderna delas lika eftersom båda fastigheter på var sin sida om en oklar gräns som regel har nytta av att dess sträckning klarläggs. Hänsyn kan även tas till markvärdena och utgången av en eventuell tvist. De klagande har inte klargjort varför de inte skulle ha nytta av att den aktuella gränsens sträckning klarläggs. Det förhållandet att Fortifikationsverket har större ekonomisk nytta av förrättningen har redan beaktats av LM, som har beslutat att den övervägande delen av förrättningskostnaderna ska belasta Fortifikationsverket. Med hänsyn till att Fortifikationsverket ska stå för 9/10 av förrättningskostnaderna finns det oavsett utgång i målet inte anledning att förordna om att Fortifikationsverket ska stå för ytterligare del av förrättningskostnaderna.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen avgör målet utan att hålla sammanträde, med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Avstyckningen

Avstyckningen innebär att viss ägovidd av X avskiljs för att utgöra fastighet för sig, att servitut upplåts till förmån för den nya fastigheten och belastande X samt att fastighetstillbehör överförs till den nya fastigheten från X. Det rör sig inte om beslut som lagligen kan påverka Y. Det har inte heller i övrigt framkommit att de klagande skulle ha talerätt beträffande fastighetsbildningsbeslutet. Deras överklaganden ska därför avvisas i de delarna.

Fastighetsbestämningen

Beträffande fastighetsbestämningsbeslutet kan inledningsvis konstateras att mark- och miljödomstolen inte delar Fortifikationsverkets uppfattning att ett tagande av utgångspunkt i syftet med Lotsverkets förvärv – vilket var att på området bedriva fyrverksamhet – skulle leda till slutsatsen att överlåtelsen inte kan ha avsett endast de två öarna, utan istället de två öarna samt mellanliggande område så att köpet omfattade en enda enhet. Domstolen anser inte att det utifrån fyrverksamhetens

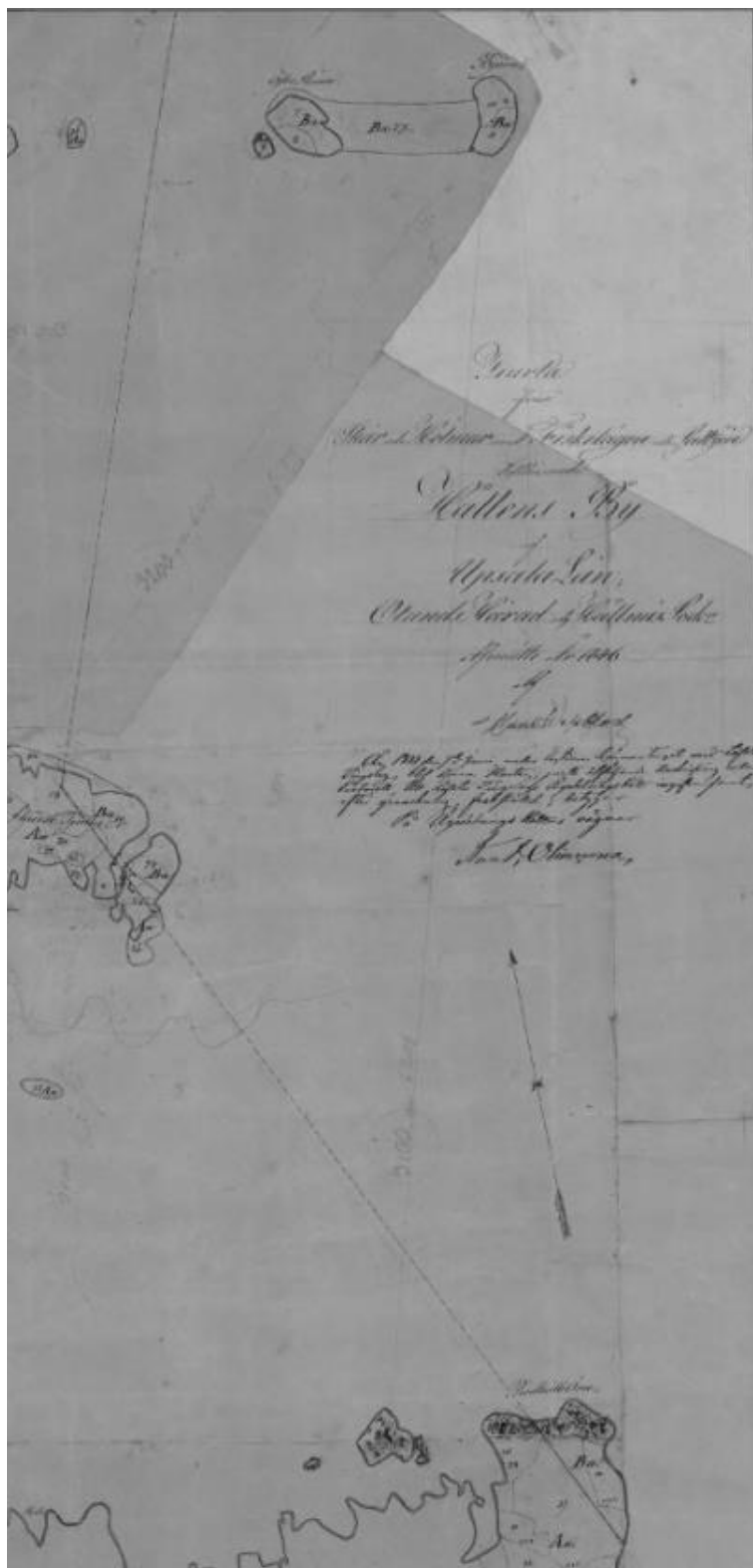
karaktär skulle ha varit nödvändigt med ett vattenområde inom fyrfastigheten. Enligt domstolens uppfattning bedrivs fyrverksamhet endast på land. Att utöver behov avseende själva fyren även beakta vad fyrvaktaren kan ha haft för behov i fråga om odlingsbar mark och mark för djurhållning ger inte heller tillräckligt stöd för slutsatsen att parterna avsåg att inlemma ett vattenområde i fyrfastigheten. Inte heller finner mark- och miljödomstolen att det vid överlåtelsestillfället år 1910 skulle ha bedömts som något hinder för fyrverksamheten att fastigheten bildades i två skiften istället för ett.

Att en fastighets alla stränder ingått vid en avsöndring från fastigheten har i rättspraxis ansetts stärka en tolkning att ändamålet med avsöndringen indikerar att parterna avsåg att utanförliggande vattenområde skulle ingå, se t.ex. NJA 1936 s. 606 och NJA 1965 s. 43. I det sistnämnda fallet ansågs att vattenområdet skulle anses ingå i avsöndringen, eftersom ändamålet med avsöndringen var att bereda plats för ett garveri för vilket god tillgång till vatten hade varit av nytta, medan vattenområdet inte hade haft nämnvärd betydelse för de hemmansägare till vilka det annars skulle ha hört. Vatten för garveriets behov togs ur den förbiflytande älven.

Enligt mark- och miljödomstolens mening behövs generellt sett vatten inte för en fyrverksamhet. Inget har visats som talar för en annan bedömning i detta fall. Tvärtom var vattenområdena vad som behövdes för de ändamål för vilka samfälligheten Y bibehölls oskiftat samfällid vid ”laga skifte å skär och fiskelägen” år 1842, enligt akt Hållnäs 55. Stränderna runt skären Björn och Öster Skian var för övrigt inte de enda stränder mot vattenområdena som Y hade vid avsöndringstillfället 1910. Det framgår av lagaskiftesakten från bildandet av Y (Ba på kartan; se nästa sida) att landområdena fanns på flera ställen än på dessa två skär. Inte förrän år 1952 avstod Y mark till Z. Mark med stränder på ön Källen finns kvar än idag.

Mark- och miljödomstolen finner utifrån det ovan angivna att parterna vid avsöndringstillfället år 1910 avsett att till Lotsverkets fyrverksamhet endast överlåta de två landområdena Björn och Öster Skian, medan dåvarande vatten-

områden runt dessa öar skulle bibehållas samfälliga inom Y. Liknande avgöranden finns i rättspraxis, bl.a. i NJA 1934 s. 571 och NJA 1963 s. 250.



Ur lagaskifteskartan (akt Hållnäs 55). Littera Ba fick beteckningen Y



Vissa landområden tillhöriga Y på fastighetsregisterkartan år 2014

Sammanfattningsvis bedömer mark- och miljödomstolen att det i det nu aktuella fallet saknas utrymme att, utifrån att ändamålet för avsöndringen var fyrverksamhet, dra slutsatsen att parternas avsikt vid avsöndringstillfället var att vattenområde skulle ingå i avsöndringen. LM:s fastighetsbestämningsbeslut ska därför ändras så att beslutet fastslår att så inte är fallet.

Fördelningen av förrättningskostnaderna

Vid fastighetsbestämning ska enligt 14 kap. 10 § FBL förrättningskostnaderna fördelas enligt vad som är skäligt. Vid skälighetsbedömningen ska det tillmätas stor betydelse vilken nytta varje sakägare har av förrättningen. Mark- och miljödomstolen finner att den av LM beslutade fördelningen av förrättningskostnaden är

skälig. Överklagandena ska således avslås i vad de avser fördelningen av förrättningskostnaderna.

Rättegångskostnader

De klagande har, efter förelägganden om att slutföra sin respektive talan, var och en yttrat sig i skrift utan att ha uppgivit sig ha haft sådana rättegångskostnader som ska ersättas. Vid sådant förhållande saknar mark- och miljödomstolen grund för att fatta något beslut om ersättning för rättegångskostnader. De klagandes reservationsvisa yrkanden om sådan ersättning föranleder därför inte någon åtgärd från domstolens sida.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV427)

Överklagande senast den 15 maj 2015.

Denny Heinefors

Björn Rossipal

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Denny Heinefors, ordförande, och tekniska rådet Björn Rossipal.