



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060105

**DOM**  
2016-12-05  
Stockholm

Mål nr  
F 986-16

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-01-13 i mål F 5585-15,  
se bilaga A

### KLAGANDE

1. JW

2. PW

Ombud för 1 och 2: Advokaten AG

### MOTPART

TH

Ombud: Advokaten KH

### SAKEN

Ersättning p.g.a. fastighetsreglering berörande fastigheterna X och Y i Österåkers kommun

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Lantmäteriets beslut den 7 september 2015 i ärende nr AB14412.
2. TH ska ersätta JW och PW för deras rättegångs-kostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 27 288 kr, varav 21 830 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 1307287

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

**BAKGRUND**

JW och PW äger tillsammans fastigheten Y i Österåkers kommun. Fastigheten hade sedan den avstyckades år 1996 ett servitut för väg (det tidigare vägservitutet) på fastigheten X i samma kommun, som ägs av TH. Omkring år 1996/1997 anlades en väg i en annan sträckning än det tidigare vägservitutet över X (den gamla vägen). TH ändrade därefter större delen av den gamla vägens sträckning (den nya vägen). Såväl den gamla som den nya vägen anslöt respektive ansluter fastigheten Y till Marumsvägen och har använts av JW och PW.

Lantmäteriet beslutade dels att upphäva det tidigare vägservitutet och att inrätta ett nytt servitut för väg på den nya vägen till förmån för Y, dels om ersättning till TH för servitutsupplåtelsen. Ersättningsbeslutet överklagades till mark- och miljödomstolen som undanröjde beslutet och återförvisade målet till Lantmäteriet. Lantmäteriet fattade därefter den 7 september 2015 ett nytt ersättningsbeslut innebärande att JW och PW skulle betala 10 000 kr till TH överklagade ersättningsbeslutet till mark- och miljödomstolen, som undanröjde beslutet och återförvisade målet till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

**YRKANDEN M.M.**

**JW och PW** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Lantmäteriets beslut den 7 september 2015 i ärende nr AB14412.

**TH** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

Båda parter har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen och vitsordat varandras rättegångskostnader som skäligen i och för sig.

## UTVECKLING AV TALAN

Parterna har stått fast vid vad de har framfört i mark- och miljödomstolen och har utöver det gjort bland annat följande tillägg och förtydliganden.

### **JW och PW**

Från december 1995 hyrde de den byggnad med tillhörande markområde som vid avstyckning i december 1996 fick beteckningen Y, vilken de köpte av TH samma år. De bosatte sig permanent på fastigheten i mars 1997. Fram till dess använde de en redan befintlig utfart längs stranden österut. TH ville ta bort den utfarten samt varken ha bil- eller gångtrafik längs strandlinjen och det tidigare vägservitutet. I samförstånd, men på TH Hannus initiativ, anlades den gamla vägen som tillfart till deras fastighet. JW och TH gick ge-mensamt med entreprenören igenom hur och var vägen skulle placeras. JW röjde och avverkade skog för vägens sträckning i samråd med entreprenören och hade fortlöpande kontakt med entreprenören under anläggandet av vägen. TH bodde vid det tillfället i Stockholm. Parterna delade lika på kostnaden för entreprenaden. Vägen färdigställdes först i juli 1997. Ingen faktura eller kvittens utfärdades. Den gamla vägen var att betrakta som gemensam egendom, varför de hade juridisk rätt till vägen. TH flyttade den gamla vägen på eget initiativ. På så sätt frigjordes yta för avstyckning av Z, som därefter överläts till ny ägare. TH har därigenom mer än väl kompenserats för sin del av kostnaden för vägen. Vinsten för deras egen del ligger enbart i att servitutet flyttats. Att det finns ett giltigt servitut blir möjligen ekonomiskt värdefullt för dem vid en eventuell framtida försäljning av deras fastighet.

JW och PW har som bevisning åberopat handlingar från Lantmäteriets akt, flygbilder av vägen samt en karta från Lantmäteriet över den befintliga vägen österut längs stranden.

**TH**

Både den gamla och den nya vägen har anlagts på X och bekostats av honom. Vägarna är därför tillhör till X. Han betalade entreprenören hela kostnaden för det anläggandet av den gamla vägen. JW och PW betalade i sin tur en summa motsvarande hälften av anläggningskostnaderna till honom. Ersättningen ska ses som ersättning för den nyttjanderätt som de fick till vägen.

År 1989 avstyckades Q och år 2004 tillfördes ytterligare mark till fastigheten genom fastighetsreglering. I samband med det uppläts ett avtalsservitut för utfart på den gamla vägen. Vid avstyckningen av Z anlade och bekostade TH den nya vägen längs fastighetsgränsen till Q. Z fick i samband med det ett officialservitut på del av den nya vägen. Om JW och PW hade varit ägare till den gamla vägen skulle de ha varit inblandade vid servitutsupplåtelsena.

Den gamla vägen ska inte anses vara flyttad för att JW och PW hade möjlighet att nyttja den gamla vägen eller för att det tidigare vägservitutet har omlokaliseras till den nya vägen. Det saknar betydelse att han själv fått möjlighet att stycka av och sälja en del av X.

TH har som bevisning åberopat en promemoria från Forum Fastighetsekonomi AB angående ersättning vid flyttning av servitut berörande X och Y i Österåkers kommun.

**SKÄLEN FÖR DOMEN****Undanröjande och återförvisning**

Mark- och miljödomstolen ska undanröja Lantmäteriets beslut och återförvisa målet till Lantmäteriet för fortsatt handläggning om det har förekommit ett fel i förrättningen och felet inte utan olägenhet kan rättas i mark- och miljödomstolen (16 kap. 12 § fas-

tighetsbildningslagen [1970:988], FBL). I det aktuella fallet har mark- och miljödomstolen funnit att Lantmäteriets beslut grundats på en felaktig förutsättning, eftersom mark- och miljödomstolen gjort en annan bedömning än Lantmäteriet av hur vägarna ska anses ha bekostats. Att mark- och miljödomstolen har gjort en annan bedömning av en sakomständighet och dess betydelse innebär inte att det har förekommit något fel i Lantmäteriets förrättning. Det fanns därför inte förutsättningar för att undanröja Lantmäteriets beslut och återförvisa målet på denna grund. Eftersom mark- och miljödomstolens ställningstagande inte medförde att processramen ändrades, fanns det inte heller förutsättningar för att undanröja beslutet och återförvisa målet med stöd av instansordningsprincipen.

Mark- och miljödomstolen har även uppgett att frågan ska utredas på nytt i Lantmäteriet, vilket kan uppfattas som att domstolen har ansett att frågan inte varit tillräckligt utredd. Lantmäteriet är skyldigt att utreda förutsättningarna för fastighetsbildningens genomförande och ska, om det inte finns hinder mot fastighetsbildningen, ombesörja de värderingar som behövs (4 kap. 25 § FBL). En brist i utredningen kan alltså innebära att det har förekommit fel i förrättningen. Mark- och miljödomstolen har dock inte angett på vilket sätt utredningen skulle vara otillräcklig eller varför en eventuell brist i utredningen inte skulle kunna avhjälpas i mark- och miljödomstolen. Inte heller har det framkommit att utredningen brister i något avseende av betydelse för bedömningen i målet. Det fanns därför inte förutsättningar för att undanröja och återförvisa målet på grund av brister i utredningen.

Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att det var fel av mark- och miljödomstolen att undanröja det överklagade beslutet och återförvisa målet till Lantmäteriet för fortsatt handläggning. Mark- och miljödomstolen borde i stället ha prövat hela målet i sak. Parterna har fått tillfälle att utveckla och komplettera sin talan i Mark- och miljööverdomstolen. Det finns därför inget hinder mot att Mark- och miljööverdomstolen nu prövar målet i sak.

### **Ersättning**

Frågan i målet är om TH ska få en högre ersättning för servitutsupplåtelsen än den Lantmäteriet har beslutat. Den värdeförändring som en servitutsåtgärd medför för berörda fastigheter ska utjämnas genom ersättning i pengar och den vinst som uppstår ska fördelas mellan parterna på ett skäligt sätt (5 kap. 10 § och 10 a § tredje stycket FBL). Vinstfördelningen ska syfta till att ersättningsbeloppet bestäms så att det motsvarar vad som normalt skulle ha betalats vid en frivillig överenskommelse (prop. 1991/92:127 s. 69).

Det är otvistigt att fastighetsbildningsåtgärderna inte leder till någon värdeförändring för X, men däremot till en värdeökning för Y. Vidare har beslutet om att JW och PW ska betala förrättningskostnaderna vunnit laga kraft. Av utredningen i målet framgår att den gamla vägen anlades i syfte att ersätta den tillfart som omfattades av det tidigare vägservitutet, att JW och PW betalade ett be-lopp till TH motsvarande hälften av anläggningskostnaderna för den gamla vägen, att parterna var överens om att JW och PW hade rätt att nyttja nämnda väg samt att TH på eget initiativ har anlagt den nya vägen i syfte att ersätta den gamla vägen. Med beaktande av dessa mycket speciella förhållanden samt av att JW och PW ska betala hela förrättningskostnaden, kan det inte antas att en högre ersättning än 10 000 kr skulle ha betalats vid en frivillig överenskommelse. Lantmäteriets beslut var alltså rätt. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och Lantmäteriets beslut fastställas.

### **Rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen**

Eftersom parterna står i klart motsatsförhållande till varandra i domstolen, ska TH i egenskap av förlorande part ersätta JW och PW för deras rättegångs-kostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Den yrkade ersättningen är vitsordad.

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

Hovrättsrådet Per Sundberg, tekniska rådet Cecilia Undén samt tf. hovrättsassessorerna Elena Landberg och Elin Samuelsson, referent, har deltagit i avgörandet.

Lina Tengvar har föredragit målet.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-01-13  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr F 5585-15

**KLAGAND**  
TH

Ombud: Jur. kand. KH

**MOTPARTER**  
1. JW

2. PW

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut 2015-09-07 i ärende nr AB14412

**SAKEN**

Ersättning till följd av fastighetsreglering berörande Österåker Y m.fl.

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen undanröjer det överklagade beslutet och visar ärendet åter till Lantmäteriet för fortsatt handläggning i enlighet med vad som anges i domskälen.

JW och PW ska solidariskt utge ersättning för rättegångskostnad till TH med 5 750 kr, varav 4 875 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker.

---

Dok.Id 436151

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 <b>E-post:</b> mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30



**BAKGRUND**

Den 1 april 2015 avslutade Lantmäteriet (LM) en förrättning avseende fastighets-reglering berörande fastigheterna Y och X i Österåkers kommun. Härvid ändrades ett vägservitut som belastar X och är till förmån för Y. LM beslutade samtidigt att ägarna till Y skulle betala 10 000 kr i ersättning till ägaren till X med anledning av servitutsändringen. LM avslutade därefter förrättningen.

LM:s beslut avseende ersättningen överklagades till mark- och miljödomstolen som i beslut den 24 augusti 2015 upphävde beslutet om ersättning och beslutet att avsluta förrättningen samt visade ärendet åter till LM för förnyad handläggning i de delarna.

Den 9 september 2015 fattade LM ett nytt beslut avseende ersättningen och, som det får förstås, avslutade förrättningen ånyo. LM:s beslut samt det värdeutlåtande som beräkningen av ersättningen grundade på (aktbilaga U2 hos LM) framgår av bilaga 1 och 2.

**YRKANDEN M.M.**

TH, ägare till X, har överklagat LM:s nya ersättningsbeslut. Han har yrkat, anfört och åberopat följande, se bilaga 3.

JW och PW, ägare till Y, har bestridit bifall till överklagandet. De har anfört och åberopat följande, se bilaga 4.

**DOMSKÄL**

Av utredningen i målet framgår inte annat än att vägbyggnationerna (den gamla och den nya vägen) rent faktiskt har bekostats på det sätt som TH har gjort gällande och som således innebär att det är ägaren av X som ensam har stått för kostnaderna för anläggandet av det vägavsnitt som den aktuella ersättningen avser (den nya vägen). LM har vid beräkningen av ersättningen tagit som utgångspunkt att även detta vägavsnitt ska anses ha bekostats gemensamt av ägarna till Y och X. LM har i aktbilaga PR1–3, som hänvisas till i

aktbilaga U2, utvecklat skälen för detta sitt ställningstagande. Mark- och miljödomstolen kan emellertid inte ansluta sig till de skäl som LM angett för ställningstagandet och inte heller till de skäl som JW och PW har anfört till stöd för samma slutsats. Enligt mark- och miljödomstolens mening har LM:s nu aktuella ersättningsbeslut därmed grundats på en felaktig förutsättning. Denna brist kan inte läkas av mark- och miljödomstolen. Ärendet ska istället visas åter till LM för ny bedömning av ersättningsnivån. LM har därvid att utgå från att det är ägaren till X som ensam ska anses ha stått för kostnaderna för anläggandet av det vägavsnitt som ersättningen avser (den nya vägen).

Vid denna utgång i målet har TH, såsom vinnande part, rätt till skälig ersättning för sin rättegångskostnad. I den delen gäller emellertid att TH inte har fått fullt bifall till sin talan. Han har nämligen yrkat att mark- och miljö-domstolen ska tillerkänna honom en ersättning om totalt 110 000 kr avseende servitutsändringen, istället för av LM beslutade 10 000 kr. Denna dom innebär istället att den frågan ska utredas på nytt av LM, dock med en för TH förmånligare utgångspunkt.

TH har yrkat ersättning med 17 250 kr varav 2 625 kr avser utlägg för värdeutlåtande och resterande belopp ombudsarvode. JW och PW har överlåtit åt mark- och miljödomstolen att pröva skäligheten i det yrkade beloppet. Enligt mark- och miljödomstolens mening framstår en ersättning med en tredjedel av det yrkade beloppet, varav 875 kr därmed avser utlägg för värdeutlåtande, som skälig.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 5](#) (DV 427)

Överklagande senast den 3 februari 2016.

Denny Heinefors

Monica Haapaniemi

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Denny Heinefors och tekniska rådet Monica Haapaniemi.