



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060203

DOM
2017-10-03
Stockholm

Mål nr
F 4610-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-04-28 i mål nr F 4599-16, se bilaga A

PARTER

Klagande
S C

Motparter

1. C H

2. B E

3. S F

SAKEN

Fastighetsreglering berörande samfälligheterna s:2, s:3 och s:4 samt fastigheterna XXX och XXY i Karlstads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Lantmäterimyndighetens i Karlstads kommun beslut den 28 november 2016 i ärende nr S166110.

Dok.Id 1363330

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		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

S C har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa lantmäterimyndighetens beslut den 28 november 2016.

C H har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

S C har sammanfattningsvis anfört följande: Fastighetsregleringen gäller överföringar, grundade på köpekontrakt, av en fastighets andelar i samfälligheterna s:2, s:3 och s:4 till en annan fastighet. En utomstående fastighetsägare kan inte påverka överlåtelsen av andelarna. Lantmäterimyndigheten ska pröva om förutsättningarna för fastighetsregleringen enligt 3 kap. fastighetsbildningslagen är uppfyllda. **C Hs** rätt berörs inte på något sätt av fastighetsregleringen.

C H har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Fastigheten XXZ är delägare i tre samfälligheter med andelstalen 66,666 procent. Frågan i målet är om **C H**, i egenskap av ägare till fastigheten, ska anses vara sakägare vid en förrättning avseende överföring av övriga andelar i samfälligheterna från en fastighet till en annan.

Fastighetsbildningslagen (1970:988) innehåller inte någon närmare definition av sakägarbegreppet. Till kretsen av sakägare hör enligt praxis ägarna av de fastigheter som berörs av fastighetsbildningen. Enligt 5 kap. 34 § fastighetsbildningslagen är också en nyttjanderättshavare sakägare, om en fastighetsreglering berör nyttjanderätten och regleringen har betydelse för honom. Sakägarbegreppet förekommer även i 4 kap. 11 § fastighetsbildningslagen som bl.a. handlar om lantmäterimyndighetens skyldighet att utreda vilka som är sakägare vid en förrättning. I paragrafens fjärde stycke anges att det är samfällighetsföreningen som har sakägarställning, i stället för

delägarna, när en förrättning angår samfällad mark som förvaltas av en samfällighetsförening. En förutsättning för att en delägare i en samfällighet ska ha sakägarställning anses dock, på motsvarande sätt som när det gäller fastighetsägare och nyttjanderättshavare, vara att förrättningen kan ha betydelse för delägarens rätt.

I rättsfallet MÖD 2014:50 ansåg Mark- och miljööverdomstolen att fastighetsägare, vars fastigheter var delägare i en samfällighet, var sakägare vid en förrättning som rörde överföring av andelar mellan andra deläggande fastigheter, trots att andelstalen för de förstnämnda fastigheterna inte ändrades. I det fallet kunde förrättningen ha betydelse för deras rätt eftersom förrättningen innebar att andra delägares andelar delades upp och att delägarkretsen därigenom utökades.

I det fall som är aktuellt i detta mål innebär förrättningen emellertid inte någon förändring av antalet delägare i samfälligheterna eller av delägarnas andelstal. Det har inte heller i övrigt framkommit någon omständighet som innebär att förrättningen kan ha betydelse för den rätt som tillkommer fastigheten XXZ. C H är därmed inte berörd av förrättningen på ett sådant sätt att han är att betrakta som sakägare vid denna. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och lantmäterimyndighetens beslut i dess helhet fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg, Birgitta Bylund Uddenfeldt, referent, och Ingrid Åhman samt tekniska rådet Jan Gustafsson.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Mathias Gunnervald.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-04-28
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 4599-16

KLAGANDE

C H

MOTPARTER

1. S C

2. B E

3. S F

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten i Karlstads kommuns beslut den 28 november 2016 i ärende nr S166110, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering berörande XXX, s:2, s:3, s:4 och XXY

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver samtliga beslut i ärende nr S166110 och återförvisar förrättningen till Lantmäterimyndigheten i Karlstads kommun för fortsatt handläggning.

Dok.Id 359906

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

S F och B E, ägare till XXY och S C, ägare till XXX, ansökte gemensamt i augusti 2016 hos lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering. Till grund för ansökan låg ett köpekontrakt innebärande att samtliga andelar i den samfällda marken s:2, s:3 och s:4 överläts från XXY till XXX.

Av fastighetsregistret framgår att XXY har 33,3334 procent i samtliga berörda marksamfälligheter och XXZ har resterande 66,6666 procenten i samfälligheterna. Ägaren till XXZ, C H, har inte av lantmäterimyndigheten medtagits som sakägare i förrättningen. Lantmäterimyndigheten meddelade beslut den 28 november 2016 i enlighet med köpekontraktet. Det är detta beslut som nu har överklagats.

YRKANDEN M.M.

C H har yrkat att han ske ges möjlighet att förvärva andelarna som förts över till XXX. Han har utvecklat talan enligt följande. Som enda övrig delägare i samfälligheterna frågar han sig hur andelar i samfälligheter kan försälas utan att övriga andelsägare kan få möjlighet att träda i dess ställe innan försäljning görs till utomstående fastighetsägare. Det torde vara prejudicerande att få klarhet i att en samfällighet en gång har bildats för ett gemensamt syfte. Om nya fastighetsägare ska äga rätten att bara köpa andelar i en gång gemensamt bildade samfälligheter kan det ju uppstå många framtida meningsskiljaktigheter. I nu berörda samfälligheter äger han 66,67% och dessutom all mark gränsande till desamma. Då det saknas stadgar från bildandet av samfälligheterna är det svårt att juridiskt hävda någon form av hembud vid försäljning av andelarna i samfälligheterna. Hade han beretts möjlighet att köpa XXY:s del hade han ägt samfälligheterna till 100 %.

Han har endast delgivits en färdig förrättning och inte varit sakägare under ärendets gång. Det var efter telefonsamtal från köparen han blev informerad att ett köpekontrakt hade upprättats mellan köparen och säljaren rörande de gemensamt ägda samfälligheterna. Efter detta tog han kontakt med lantmäterimyndigheten och framförde

en undran om det var juridiskt möjligt för utomstående fastighetsägare att köpa in sig i samfälligheter hur som helst utan att övriga andelsägare gavs samma möjlighet. Enligt lantmäterimyndigheten hade ett köpekontrakt inkommit som skulle ligga till grund för en förrättning då det enligt myndigheten inte förelåg något hinder. Han har därefter endast delgetts en färdig förrättning. Han ifrågasätter lantmäterimyndighetens handläggning av ärendet vad gäller betydelsen av att formalia följs rörande att stå som sakägare.

Övriga parter har beretts tillfälle att avge yttrande men har inte avhörts.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (FBL) avgjort målet utan sammanträde.

Lantmäterimyndigheten har bedömt att säljarna, ägarna till XXY, och köparen, ägaren till XXX, är de enda som berörs som sakägare i förrättningen. Frågan som mark- och miljödomstolen i första hand har att avgöra är om ägaren till XXZ, C H, också skulle ha varit sakägare i lantmäteriförrättningen. Av lantmäterimyndighetens protokoll framgår inte på vilka grunder som urvalet av vilka som ska vara sakägare har gjorts.

Förrättningen avsåg överföring av andelar i tre olika marksamfälligheter med följande ändamål; s:2 med ändamålet vägar, s:3 med ändamålet vattenställe och s:4 med ändamålet soldatboställe. Av 6 kap. 5 § FBL framgår att delägare vars andelstal inte ändras inte behöver biträda en överenskommelse om överföring av andel i samfällighet. Den innebär ett undantag från regeln att delägare ska vara överens men inte att en förändring alltid kan genomföras mot delägarnas vilja. Således kan delägare vars andelstal inte ändras jämväl vara sakägare i en förrättning, (jfr. Mark- och miljödomstolens dom den 8 december 2014 i mål F 2985-14).

Det har i målet inte framkommit något som talar mot att C H ska vara sakägare. Det var därför fel av lantmäterimyndigheten att inte behandla honom som

sakägare i förrättningen. Mark- och miljödomstolen kan inte läka denna brist. Överklagandet ska därför vinna bifall och förrättningen återförvisas för fortsatt handläggning.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 19 maj 2017.

Susanne Mörkås

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Ylva Johansson.