



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060206

**DOM**  
2017-06-12  
Stockholm

Mål nr  
F 5148-16

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-05-20 i mål nr F 5918-15, se bilaga A

### **KLAGANDE**

1. CW

2. PW

Ombud för 1 och 2:  
RS

### **MOTPART**

JE

Ombud:  
EE

### **SAKEN**

Fastighetsreglering berörande fastigheterna A och B i Upplands Väsby kommun

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom på så sätt att Mark- och miljööverdomstolen

a) fastställer Lantmäteriets beslut den 23 september 2015 i ärende nr AB1555,

Dok.Id 1311905

---

<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		

b) befriar CW och PW från skyldigheten att ersätta  
JE för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen, och

c) förpliktar JE ersätta CW och PW för  
rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 24 500 kr avseende  
ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 20 maj 2016 till  
dess betalning sker.

2. JE förpliktas ersätta CW och PW för  
rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 43 500 kr avseende  
ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom  
till dess betalning sker.

---

**BAKGRUND**

Till förmån för fastigheten B belastas fastigheten A av två jämsides belägna servitut för utfart, ett större officialservitut och ett mindre avtalsservitut. Diagonalt inom området för avtalsservitutet löper en stödmur som anlagts av tidigare ägare till fastigheterna. Muren tar upp nivåkillnaden mellan utfartsvägen och den övriga delen av fastigheten A.

Efter ansökan av fastighetsägaren till A, JE, upphävde Lantmäteriet den 23 september 2015 avtalsservitutet. Samtidigt utökades officialservitutet så att rätten att använda området för vägändamål även skulle avse den del av området för avtalsservitutet som sträckte sig fram till den befintliga stödmuren. Vidare gavs B rätt att behålla, underhålla och förnya den befintliga stödmuren vid sidan om vägområdet. Lantmäteriet beslutade också om ersättning med anledning av fastighetsregleringen. Beslutet var i överensstämmelse med en skriftlig överenskommelse som JE och fastighetsägarna till B, CW och PW, hade träffat under handläggningen hos Lantmäteriet.

Sedan JE överklagat Lantmäteriets beslut undanröjde mark- och miljödomstolen beslutet och återförvisade förrättningen till Lantmäteriet för fortsatt handläggning. CW och PW har nu överklagat mark- och miljödomstolens dom.

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

CW och PW har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Lantmäteriets beslut den 23 september 2015. De har vidare yrkat att de ska befrias från skyldigheten att ersätta JE för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och att hon ska förpliktas att ersätta dem för rättegångskostnader där med yrkat belopp.

JE har motsatt sig ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**CW** och **PW** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen och tillagt sammanfattningsvis följande:

På grund av nivåskillnaden är stödmuren nödvändig för utfartens funktion. Rätten att behålla, underhålla och förnya stödmuren är en föreskrift som föranleds av att servitutet ändrats och som därmed är tillåten. Föreskriften medför inte någon förändring av servitutets identitet utan det är alltså fråga om samma servitut. Officialservitutet har utökats med omkring sju kvadratmeter vilket sett både objektivt och i förhållande till officialservitutets ursprungliga omfattning är en obetydlig ökning. Vid bedömningen av ändringens påverkan på servitutsbelastningen ska dessutom hänsyn tas till områdets karaktär och till att det redan var ianspråktaget genom avtalsservitutet. Området har inte kunnat nyttjas av A. Servitutsbelastningen har därför inte ökat i nämnvärd mån. Lantmäteriets bedömning i denna fråga är outtalad i myndighetens beslut. Även om beslutet anses bristfälligt motiverat har det inte utgjort skäl för att återförvisa förrättningen. En sådan brist hade kunnat rättas till i mark- och miljödomstolen.

**JE** har vidhållit att ändringen av servitutet strider mot bestämmelserna i 7 kap. 1 och 3 §§ fastighetsbildningslagen och tillagt sammanfattningsvis följande:

En ändring av ett servitut får endast innebära en justering inom ramen för den ursprungliga servitutsindividen och får inte leda till att det uppstår en ny sådan. Vid bedömningen av om servitutsbelastningen ökas i nämnvärd mån ska eventuella civilrättsliga upplåtelser inte beaktas. Lantmäteriet skulle ha prövat förutsättningarna enligt de indispositiva bestämmelserna trots att parterna hade träffat en överenskommelse. Av Lantmäteriets beslut framgår inte om eller hur denna prövning gjorts. Detta är ett så allvarligt fel i Lantmäteriets handläggning att det utgör skäl att undanröja myndighetens beslut. Därmed har mark- och miljödomstolen inte heller

prövat om servitutsändringen är ändamålsenlig. Att den prövningen saknas kan inte rättas i högre instans.

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

Av 7 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, följer att i de fall berörda fastighetsägare kommit överens om det får ett servitut ändras om de förutsättningar som föreskrivs i 3 § i samma kapitel är uppfyllda. Som mark- och miljödomstolen redovisat gäller enligt den bestämmelsen att en sådan ändring får avse begränsning, flyttning eller annan ändring av ett område där servitutet utövas samt meddelande av nya eller ändrade föreskrifter om utövningen som föranleds av ändringen. En ändring får dock inte leda till att servitutsbelastningen ökas eller minskas i nämnvärd mån. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att den framförallt utgör ett skydd för befintliga avtalsservitut och avtalsrättigheter (jmf. prop. 1969:128 s. B 555).

Parternas överenskommelse innebär att officialservitutet för utfart kommer att ansluta till den befintliga stödmuren. På grund av nivåskillnaden på platsen är muren en förutsättning för att servitutet ska kunna utnyttjas på ett ändamålsenligt sätt. Rätten att ha kvar och underhålla stödmuren kan därför jämföras med en föreskrift till följd av att servitutsområdet utökats till att även avse en del av avtalsservitutet. Den har även ett sådant samband med vägen att den får anses ingå i denna på samma sätt som en vägslänt ingår i ett vägområde. Särskilt med beaktande av att det är fråga om ett område som redan är rättsligt ianspråktaget genom avtalsservitutet och att en sådan ändring därmed inte påverkar något tredjemansintresse, kan det inte heller anses att servitutsbelastningen förändras i nämnvärd mån. Den ändringsåtgärd som parterna kommit överens om är därmed förenlig med bestämmelserna i 7 kap. 3 § FBL.

Även om berörda fastighetsägare har träffat en överenskommelse gäller att vissa villkor i de allmänna bestämmelserna om fastighetsbildning i 3 kap. FBL och fastighetsreglering i 5 kap. FBL ska vara uppfyllda för att servitut ska få ändras enligt överenskommelsen. Mark- och miljööverdomstolen delar Lantmäteriets uppfattning att de ombildade fastigheterna är fortsatt lämpliga för sina ändamål och att de ändrade servitutsförhållandena överensstämmer med gällande detaljplan. Det finns inte heller

någon tillämplig bestämmelse i 5 kap. FBL som förhindrar beslut i enlighet med vad parterna kommit överens om.

Mot denna bakgrund anser Mark- och miljööverdomstolen att det finns förutsättningar att ändra servitutet på det sätt som Lantmäteriet har gjort.

Mark- och miljödomstolen har undanröjt Lantmäteriets beslut om ändring av servitutet och återförvisat förrättningen dit eftersom domstolen ansett att beslutet i den delen strider mot den indispositiva regeln i 7 kap. 3 § FBL och det är oklart om Lantmäteriet prövat frågan utifrån denna regel. Att underlåta eller felaktigt tillämpa en materiell bestämmelse utgör emellertid inte ett rättegångsfel. Det har därför inte funnits skäl för mark- och miljödomstolen att av den anledning undanröja Lantmäteriets beslut och återförvisa förrättningen dit. Att mark- och miljödomstolen inte gjort en fullständig prövning av hur parternas överenskommelse förhåller sig till tillämpliga bestämmelser utgör inget hinder mot att Mark- och miljööverdomstolen nu prövar målet i sak.

Under dessa förhållanden ska Lantmäteriets beslut den 23 september 2015 om bl.a. upphävande av avtalsservitut och ändring av officialservitut samt om ersättning med anledning av fastighetsregleringen fastställas.

#### *Rättegångskostnader*

Enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL får domstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnader.

Eftersom parterna har stått i klart motsatsförhållande till varandra i målet bör deras kostnader fördelas enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken. JE har förlorat målet och ska därför ersätta CW och PW för deras rättegångskostnader såväl i mark- och miljödomstolen som här. De yrkade beloppen, 24 500 kr respektive 43 500 kr avseende ombudsarvode, får anses skäliga.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Cecilia Undén samt hovrättsråden Birgitta Bylund Uddenfeldt, referent, och Malin Wik.

Föredragande har varit Linda Ålander.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

DOM  
2016-05-20  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr F 5918-15 och  
F 1228-16

### KLAGANDE

JE

*A*

Ombud (*F 5918-15*):

EE

Ombud (*F 1228-16*):

RE

### MOTPARTER (*F 5918-15*)

PW

*andel i B*

CW

*andel i B*

Ombud för båda:

RS

### ÖVERKLAGADE BESLUT

Lantmäteriets beslut den 23 september 2015 i ärende nr AB1555 (*F 5918-15*) och debiteringsbeslut den 2 februari 2016 i samma ärende (*F 1228-16*)

### SAKEN

Fastighetsreglering berörande A och B i Upplands-Väsby kommun och debiteringsbeslut avseende samma förrättning

Dok.Id 436743

---

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



**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår JEs begäran om syn.
  2. Mark- och miljödomstolen undanröjer samtliga beslut som fattades av Lantmäteriet den 23 september 2015 och myndighetens debiteringsbeslut den 2 februari 2016, och återförvisar förrättningen till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.
  3. PW och CW ska solidariskt ersätta JE för hennes rättegångskostnader med 25 000 kr, allt avseende ombudsarvode. På beloppet ska ränta utgå enligt 6 § räntelagen (1975:635) för hennes rättegångskostnader.
-

**BAKGRUND**

Den 23 september 2015 avslutade Lantmäteriet (LM) en förrättning i vilken A och B berördes av en fastighetsreglering avseende två servitut. Ett officialservitut från år 1990 (0114-90/19.1) ändrades och fick utvidgat utrymme för utfartsväg och stödmur. Samtidigt upphävde LM ett avtalsservitut från år 1991 (01-IM3-91/15262.1), avseende en utvidgning av det nämnda officialservitutets ursprungliga utsträckning. Till grund för fastighetsbildningsbeslutet lade LM en skriftlig överenskommelse mellan fastigheternas ägare.

Den 2 februari 2016 fattade LM ett debiteringsbeslut i ärendet enligt vilket JE i en delfaktura ålades att betala drygt 30 000 kr.

**YRKANDEN M.M.**

**JE** har överklagat LM:s beslut den 23 september 2015 och begärt att mark- och miljödomstolen ska undanröja beslutet och visa förrättningen åter till LM för fortsatt handläggning (*F 5918-15*). Hon har, som det får förstås, yrkat samma sak avseende LM:s debiteringsbeslut den 2 februari 2016 (*F 1288-16*). Hon har dessutom begärt att syn ska hållas på de aktuella fastigheterna (*F 5918-15*)

**PW** och **CW** har motsatt sig att LM:s beslut den 23 september 2015 undanröjs och att förrättningen visas åter till LM för fortsatt handläggning.

Parterna har begärt ersättning för rättegångskostnader.

**GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN**

**JE** har i huvudsak anfört följande.

Behovet hos B av officialservitutet har inte förändrats sedan servitutets tillkomst år 1990. Ändringen av servitutet botar inte någon brist på B. Ändringen ger inte upphov till sådan väsentlig betydelse som krävs i den indispositiva regeln i 7 kap. 1 § FBL.

Enligt de likaledes indispositiva reglerna i 7 kap. 3 § FBL, får man t.ex. inte genom överenskommelse öka eller minska servitutsbelastningen vid ändring av servitut. I detta fall har, utöver att servitutet till ytan utvidgats, lagts till helt nya befogenheter kring en stödmur. Stödmuren är inte nödvändig för officialservitutets utövande. Dessutom innebär LM:s beslut att servitutsbelastningen ökar i nämnvärd mån. Beslut strider således även mot 7 kap. 3 § FBL.

Även om parternas överenskommelse i vissa delar kunnat läggas till grund för LM:s beslut, innebär inte överenskommelsen att LM inte måste pröva de relevanta indispositiva reglerna. I LM:s beslut anges endast att ändringen är av väsentlig betydelse, vilket får anses vara en brist i beslutet.

Beträffande debiteringsbeslutet har hon pekat på att hon har överklagat LM:s beslut om att genom fastighetsreglering ändra de aktuella servituten och begärt att samtliga LM:s beslut den 23 september 2015 ska undanröjas och att förrättningen ska visas åter till LM för fortsatt handläggning.

**PW** och **CW** har i huvudsak anfört följande.

Vid sammanträdet hos LM träffades en överenskommelse som innebar att avtalsservitutet skulle upphävas samt att befintligt officialservitut för infart skulle utökas till att omfatta det område av avtalsservitutet som var ianspråktaget för infart, inklusive den stödmur som avgränsade området. Servitutsbelastningen på A kom därmed att minska, eftersom utökningen av området för officialservitutet enbart omfattar hälften av området för det upphävda avtalsservitutet.

Kravet på väsentlig betydelse är uppfyllt i det här fallet med hänsyn till att utökningen av officialservitutet omfattar ett område som är nödvändigt för att möjliggöra infart till garaget på B.

LM:s beslut uppfyller även i övrigt de krav som följer av 7 kap. FBL. Avtalsservitutet har enligt överenskommelsen upphävts, vilket är en dispositiv åtgärd. I samband med detta har officialservitutet ändrats så att den del av det upphävda avtalsservitutet som krävs för infart till garaget omfattas av

officialservitutet. Den aktuella utökningen har inte ökat servitutsbelastningen på A i nämnvärd mån.

Till det ska läggas att möjligheterna att frångå ett medgivande till fastighetsreglering är starkt begränsade.

### **UTREDNINGEN**

Parterna har lagt fram fotografier och kartor beträffande de aktuella fastigheterna och servituten.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen anser att samtliga LM:s beslut den 23 september 2015 och LM:s debiteringsbeslut den 2 februari 2016 ska undanröjas och att förrättningen ska visas åter till LM för fortsatt handläggning. Domstolen anser vidare att PW och CW solidariskt ska ersätta JE för hennes rättegångskostnader med 25 000 kr. Skälen för dessa bedömningar är följande.

Mark- och miljödomstolen, som mot bakgrund av de bedömningar som redovisas i det följande inte anser att det finns anledning att hålla syn i målet, avslår JEs begäran härom och avgör målet utan att hålla sammanträde med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Att ägarna av de två fastigheterna träffat en skriftlig överenskommelse om de delar av underlaget för fastighetsbildningsbeslutet som är dispositiva, påverkar inte den bedömning som LM ska göra gentemot de indispositiva regler som är aktuella.

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att LM genom fastighetsreglering har ändrat det befintliga officialservitutet bl.a. på så sätt att B enligt servitutet ska ha rätt att behålla, underhålla och förnya en befintlig stödmur vid sidan om vägområdet som är belägen på A. Det är en för servitutet helt ny befogenhet.

Ändring av servitut genom fastighetsreglering kan avse begränsning, flyttning, eller annan ändring av det område där servitutet utövas samt meddelande av nya eller ändrade föreskrifter i fråga om utövningen av servitutet, se 7 kap. 3 § första stycket FBL. Man får dock inte, på sätt som skett i det här fallet, ge servitutet ett annat innehåll. Den nu redovisade regeln är inte dispositiv, se 7 kap. 8 § FBL. Till det kommer att det beträffande officialservitutet i övrigt inte framgår av LM:s beslut att någon prövning skett mot de rekvisit som gäller för ändring av servitut enligt nyss nämnda bestämmelse, dvs. om servitutsbelastningen ökat eller minskat i nämnvärd mån.

LM:s beslut strider således i denna del mot en indispositiv regel och det är oklart om en prövning skett utifrån de rekvisit som gäller för åtgärden i fråga. Det är fråga om sådana fel som inte utan väsentlig olägenhet kan avhjälpas i mark- och miljödomstolen. LM:s beslut ska därför undanröjas i den del de gäller ändring av officialservitutet.

Med hänsyn till att den därmed undanröjda servitutsändringen har varit en förutsättning i överenskommelsen fastighetsägarna emellan, kan inte resterande del av fastighetsbildningsbeslutet längre anses ha stöd i överenskommelsen. Mot den bakgrunden måste det anses föreligga sådana speciella omständigheter som krävs för att JE ska anses ha rätt att återta sitt vid LM lämnade medgivande till fastighetsreglering i mark- och miljödomstolen. Vid sådana förhållanden ska även LM:s beslut om upphävande av avtalsservitutet undanröjas.

Som en konsekvens av nämnda undanröjanden, bör även övriga beslut i förrättningen den 23 september 2015 och LM:s debiteringsbeslut den 2 februari 2016 undanröjas.

Sammanfattningsvis ska således samtliga beslut som LM fattade den 23 september 2015 och LM:s debiteringsbeslut den 2 februari 2016 undanröjas och förrättningen visas åter till LM för fortsatt handläggning.

Med den utgången i sak har PW och CW förlorat målet i mark- och miljödomstolen. De är därför skyldiga att ersätta JE för

hennes rättegångskostnader. JE har begärt ersättning för rättegångskostnader med 30 938 kr (inklusive mervärdesskatt), allt avseende ombudsarvode. Enligt mark- och miljödomstolens mening får hon, med hänsyn till målets omfattning och beskaffenhet, anses skäligen tillgodosedd med en ersättning om 25 000 kr.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (DV 427)

Överklagande senast den 10 juni 2016.

Johan Rosén

Björn Rossipal

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Johan Rosén och tekniska rådet Björn Rossipal.