



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060108

DOM
2017-04-26
Stockholm

Mål nr
F 5784-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-06-07 i mål nr F 6597-15, se bilaga A

KLAGANDE

P R

Ombud: Advokat P E

MOTPART

A G

Ombud: Advokat V B

SAKEN

Fastighetsbestämning berörande fastigheterna XXX och XXY i Arboga kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
2. P R ska ersätta A G för hennes rättegångskostnader med 65 502 kr, varav 63 750 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom tills betalning sker.

Dok.Id 1330956

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

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

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

P R har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa Lantmäteriets beslut om fastighetsbestämning och befria honom från skyldigheten att ersätta **A G**s rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

A G har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Båda parter har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Mark- och miljööverdomstolen har tagit del av den syn samt de förhör som i mark- och miljödomstolen hölls med vittnena **K D**, **J D**, **M M** och **G R** genom uppspelning av ljud- och bildfil.

I Mark- och miljööverdomstolen har förhör hållits med **P R** samt med vittnena **Ö R** och **N I**. Mark- och miljööverdomstolen har även tagit del av en ljudinspelning från ett telefonsamtal mellan **A G** och **A R**.

Båda parter har gett in skriftlig utredning.

UTVECKLING AV TALAN

Parterna har stått fast vid vad de har uppgett vid underinstanserna och har utöver det gjort i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

P R

Den aktuella häcken planterades på 1880-talet. I samband med att S R och E B år 1945 träffade ett avtal om sämjedelning planterades häcken om.

Anledningen till att P R i den tidigare processen om legalisering inte gav in de nu åberopade handlingarna är att hans farfar S R hade lämnat ett stort antal handlingar efter sig. Handlingarna hade sorterats på ett ostrukturerat sätt av P Rs tidigare hustru och det var först efter att han systematiskt gått igenom dessa som han hittade dokumenten om tomtgräns. P R har även svag syn och har genomgått flera operationer. När det gäller avtalet mellan P R och G N fanns avtalet i bokföringen från år 2004.

P R har inte haft anledning att redovisa en större tomt eftersom det hade kunnat få konsekvenser för bl.a. fastighetens taxeringsvärde.

A G

P R har tidigare påstått att E B och S R gemensamt planterade häcken år 1945. De uppgifter som P R nu har lämnat framstår som ett tillrättaläggande med anledning av den bevisning som A G har gett in.

En överenskommelse med det innehåll som P R påstått innebär att en del av fastigheten XXY skulle ha överförts till fastigheten XXX. P R har dock inte redovisat den tillkommande ytan till Skatteverket. Inte heller vid upprättandet av ett värdeintyg från 1982 eller vid A Gs köp av fastigheten XXY har beaktats att en del av fastigheten avståtts.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Av 18 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken, JP, följer att om en fastighetsgräns oklandrat har hävdats under minst 20 år i annan sträckning än den skulle ha enligt lag och det av omständigheterna framgår att hävden grundats på överenskommelse som ingåtts före den 1 januari 1972 så gäller den hävdade gränsen. Det är den som hävdar en gräns, i detta fall P R, som ska visa att förutsättningarna för att gränshävden ska få rättsverkan är uppfyllda (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 19 december 2016 i mål nr F 5004-16).

P R har i målet påstått att hans farfar S R, tidigare ägare till fastigheten XXX, och E B, tidigare ägare till fastigheten XXY, år 1945 kom överens om att flytta gränsen mellan fastigheterna på så sätt att gränsen skulle gå i mittlinjen av en hagtornshäck, parallellt med den lagligt bestämda gränsen, och att mark därmed överfördes från fastigheten XXY till fastigheten XXX.

Frågan om tidigare fastighetsägare har träffat en överenskommelse om att flytta gränsen har tidigare varit föremål för prövning mellan parterna, dels år 2011 i en inställd förrättning angående legalisering, dels år 2014 i ett mål om skadestånd. De bedömningar som gjorts i nämnda avgöranden är dock inte bindande för prövningen i detta mål och innebär inte heller att frågan om gränsens sträckning är slutligt avgjord.

P R har till stöd för sitt påstående bl.a. åberopat ett intyg av E B från år 1971, ett köpeavtal från december 1970 samt ett avtal mellan G N och P R från augusti 2004. I likhet med mark- och miljödomstolen bedömer Mark- och miljööverdomstolen att den omständigheten, att handlingarna i den tidigare processen om legalisering varken gavs in till Lantmäteriet eller i efterföljande instanser, ger anledning att ifrågasätta riktigheten av handlingarna. Vad P R uppgett om anledningen till att han inte tidigare gett in handlingarna förändrar inte den bedömningen.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer även i mark- och miljödomstolens bedömning att det finns anledning att betvivla att det är E B som avfattat och undertecknat intyget från år 1971 samt att det, utifrån vad som anges i tillägget till köpeavtalet från december 1970 och i avtalet mellan G N och P R från augusti 2004, inte kan anses visat att tidigare fastighetsägare träffat en överenskommelse om att flytta gränsen. J D har även uppgett att det i de dokument om fastigheten som E B lämnade efter sig inte fanns någon uppgift om att en överenskommelse om att flytta gränsen träffats. Någon sådan överenskommelse har inte heller omnämnts i E Bs testamente.

Inte heller den nya utredning som P R har gett in och åberopat i Mark- och miljööverdomstolen ger något tydligt stöd för att tidigare fastighetsägare har träffat en överenskommelse om att flytta gränsen. De skriftliga intyg som P R har gett in har endast ett lågt bevisvärde och R E, som undertecknat ett av intygen, har även begärt att hennes intyg ska makuleras. Ö R har visserligen i förhör uppgett att han, tillsammans med sin pappa R A, år 1970 gick igenom ett antal handlingar angående fastigheten XXX samt att det fanns ett avtal som hade ingåtts mellan grannen och hans farföräldrar om att gränsen mellan fastigheterna skulle ”vara” i häcken. Han vet dock inte vad som stod i avtalet och har inte heller kunnat uppge när avtalet var daterat. Inte heller N I har i förhör kunnat redogöra för vad som stod i avtalet utan har endast berättat att hon år 2008 träffade G N samt att han då berättade att det fanns ett avtal om att gränsen skulle gå mitt i häcken.

Med beaktande av det nu sagda finner Mark- och miljööverdomstolen inte att det framgår av omständigheterna att gränshävden, på det sätt som P R påstått, grundas på en överenskommelse som ingåtts mellan tidigare fastighetsägare. Det föreligger därmed inte förutsättningar för att tillämpa 18 § JP och gränsen mellan fastigheterna ska således ha den sträckning som lagligen bestämts. Mark- och miljööverdomstolen instämmer även i mark- och miljödomstolens bedömning att P R ska ersätta A Gs rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt bedömer att det yrkade beloppet är skäligt. Överklagandet ska sammanfattningsvis avslås.

Eftersom P R är tappande part i Mark- och miljööverdomstolen ska han ersätta A Gs rättegångskostnader (17 kap. 3 § och 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen [1970:988] samt 18 kap. 1 § rättegångsbalken). Den yrkade ersättningen har vitsordats som skälig i och för sig. Det följer av lag att ränta ska utgå på beloppet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Karina Liljeroos samt tf. hovrättsassessorn Erika Löwhagen, referent.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-06-07
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 6597-15

KLAGANDE

A G

XXY

Ombud: Advokat V B

MOTPART

P R

XXX

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 27 oktober 2015 i ärende U1594

SAKEN

Fastighetsbestämning berörande Arboga XXX och XXY

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår P Rs yrkande om rättegångshinder.
 2. Mark- och miljödomstolen undanröjer Lantmäteriets beslut i dess helhet och återförvisar förrättningen till Lantmäteriet för fortsatt utredning och bestämning av gränspunkterna 2 och 3 i förrättningskarta över tomtmätningar från år 1924 och motsvarande gränspunkter i förrättningskarta från år 1935, se bilaga 1 och 2.
 3. P R ska ersätta A G för rättegångskostnader med 96 660 kr avseende ombudsarvode inklusive mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för domen tills betalning sker.
-

Dok.Id 437062

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

BAKGRUND

I november 2011 ställde Lantmäteriet (LM) in en förrättning i vilken P R, ägare till fastigheten XXX, yrkat legalisering av s k sämjeägoutbyte berörande fastigheterna XXX och XXY. P R hade i förrättningen gjort gällande att tidigare ägare till fastigheterna år 1945 avtalat att gränsen mellan fastigheterna skulle gå i mittlinjen av en hagtornshäck, i stället för enligt den fastighetsgräns som lagligen bestämts vid tomtmätning av XXX år 1924 och av XXY år 1935. LM motiverade beslutet att ställa in förrättningen med att det inte var visat att avtal om privat jorddelning träffats. P R överklagade LM:s beslut till mark- och miljödomstolen, som inte heller fann visat att sämjeägoutbyte skett och därför avslog överklagandet. Domen överklagades till Mark- och miljööverdomstolen, som inte meddelade prövningstillstånd.

I skadeståndsmål mellan parterna från år 2014 hade Västmanlands tingsrätt att skälsvis ta ställning till frågan om den av P R påstådda överenskommelsen om gränsjustering år 1945 skett (dom 2014-10-27, mål nr T 389-13). Tingsrätten fann att P R genom utredningen i det målet förmått visa att sämjeägoutbyte skett och kom med det fram till att gränsen mellan fastigheterna gick i mittlinjen av den omtvistade häcken.

Den 27 oktober 2015 avslutade Lantmäteriet (LM) en förrättning avseende fastighetsbestämning berörande XXX och XXY. Vid denna fastslog LM gränsen mellan fastigheterna i ett fastighetsbestämningsbeslut samt beslutade att förrättningskostnaderna skulle fördelas med hälften vardera på de två fastigheternas ägare. Innebörden av LM:s beslut om fastighetsbestämning är att gränsen mellan fastigheterna går i hagtornshäckens mittlinje. LM har motiverat beslutet med att gränsen hävdats oklandrat i minst 20 år och att det av omständigheterna framgår att hävden grundats på överenskommelse före år 1972 mellan ägarna. I sitt protokoll har LM uttalat bl a att domskälen i tingsrättens skadeståndsdom från 2014 inte har

fastighetsbildande verkan men kan ses som bevisning av att förutsättningar enligt 18 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken, JP, är uppfyllda.

A G har nu överklagat LM:s beslut.

YRKANDEN

A G har yrkat att mark- och miljödomstolen undanröjer LM:s beslut i sin helhet och bestämmer att gränsen mellan fastigheterna XXX och XXY följer den gräns som framgår av de äldre lantmäterikartorna från år 1924 och 1935, innebärande att hagtornshäcken i sin helhet är placerad på fastigheten XXY, samt att domstolen förpliktar ägaren till fastigheten XXX att svara för samtliga förrättningskostnader.

A G har även yrkat ersättning för rättegångskostnader.

P R har motsatt sig ändring av LM:s beslut, såväl rörande fastighetsbestämning som förrättningskostnader. Han har även gjort invändning om rättegångshinder.

Beträffande rättegångskostnader har P R yrkat att A G ska stå sina egna rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN

A G har till stöd för sina yrkanden anfört huvudsakligen följande.

Gränshävden kan inte tillerkännas rättsverkan då den av P R påstådda gränsjusteringen inte har skett. Lantmäterikartor från år 1924 och 1935 visar att gränsen mellan fastigheterna löper på så vis att häcken i sin helhet är placerad på A Gs fastighet XXY. Även den kontroll och

utvisning av gränsen som gjordes av Arboga kommun år 2010 verifierar denna gräns.

Det har tidigare funnits ett staket/plank placerat på gränsen mellan fastigheterna, se bild nedan, vilket påvisar var gränsen går mellan fastigheterna. Bilden kan åldersbestämmas till åren 1920-1939.

Av bilden framgår att häcken fanns redan då bilden togs. P Rs uppgift att den skulle ha planterats 1945 stämmer alltså inte. Av intyg från P B, ägare och VD för flera trädgårdsföretag, framgår att åldern på häcken är ca 90 år. Det är inte troligt att en överenskommelse skedde beträffande en häck som funnits sedan länge.



Riktigheten ifrågasätts av intyget av E B den 19 april 1971, vilket getts in av P R. Intyget verkar vara dataskrivet och inte maskinskrivet. Det kan därför inte ha upprättats år 1971. Typsnittet förekom inte på 1970-talet. Typsnittet Courier skapades av IBM på 1950-talet och blev sedermera industristandard för skrivmaskiner, vilket utdrag från Wikipedia styrker.

Av ingivet omdöme av H J, över intyget från 1971 och över köpekontraktets tillägg i § 8, framgår att riktigheten av intyget och tillägget kan ifrågasättas. Även avtalet mellan G N och P R kan ifrågasättas då G Ns namnteckning inte stämmer överens med hans namnteckning som gjorts på andra handlingar.

Intyget från år 1971 hittades hos P R först efter LM att ställt in förrättningen år 2011 då P R inte kunnat visa avtal om gränsdragning. P R nämnde inte under den tidigare lantmäteriprocessen något om ett intyg från 1971, trots att lantmätaren vid flera tillfällen efterfrågade skriftligt underlag. I stället argumenterade han i den processen för att något skriftligt krav inte fanns.

P R har inte kunnat förete intyget i original. E Bs barnbarn har inte hört talas om någon sämjedelning eller överenskommelse om avstående av del av fastighet.

Av E Bs testamente från 1977 framgår inte heller någon uppgift om att del av fastigheten skulle ha avståtts genom sämjedelning, vilket det borde göra. LM har i sitt protokoll anfört att intyget från 1971, liksom övriga handlingar som åberopats i skadeståndsmålet, godtas vid förrättningen och – som det får förstås – lagts till grund för LM:s bedömning att sämjedelning skett. A Gs inställning är att skadeståndsdomen beträffande intyget inte kan få rättsverkan i detta fastighetsbestämningsärende på det sätt LM anger. LM är skyldig att göra en fristående och självständig prövning av den bevisning som åberopas i förrättningen. Tingsrättens bedömning i skadeståndsmålet beträffande var gränsen går ska lämnas utan hänseende.

Sammantaget innebär ovanstående att sämjedelning inte skett såsom P R påstår.

I anledning av att P R har initierat den felaktiga fastighetsbestämningen ska han som ägare av XXX svara för samtliga förrättningskostnader.

P R har till stöd för sin inställning anfört huvudsakligen följande.

År 1945 avtalade S R och E B att gränsen mellan fastigheterna skulle gå i mittlinjen av häcken, från lantmäteridubben i stenkajen vid Arbogaån till håll i stenmuren vid S-gatan. Detta har uppgetts för honom både muntligen och skriftligen av E B och S R förtätade/förnyade/omplanterade delar av häcken som då var i dåligt skick och betalade även för marken. Häcken har funnits sedan år 1880.

Avtalet mellan E B och S R från år 1945 överlämnades på nyårsdagen 1971 till honom, P R. I kuvertet låg ett kvitto på vad S R betalat för mark och ett kvitto på inköp av häck. Handlingar R A haft i Stockholm och visat Ö R och W Ms vittnesförhör i tingsrätten styrker detta, med anledning av att handlingarna inte återfunnits.

Ö R har i tingsrätten vittnat om att han sett avtalshandlingen i samband med att hans far och han bereddes tillfälle att gå igenom handlingarna då hans farfar S R ville sälja fastigheten i december 1970. Han såg då ett avtal som S R träffat med grannen om att häcken skulle betraktas som gräns. Han såg även ett kvitto som utvisade att farfadern betalt åtminstone en del av häcken. Vidare har P Rs moster W M berättat att när hon besökte fastigheten då S R ägde densamma, hörde hon talas om att det skett en sämjedelning och att S R betalat en summa pengar för mark.

N I har i tingsrätten uppgivit att G N, som köpte XXY av E Bs dödsbo, berättat för henne att han hittat ett avtal skrivet år 1945 mellan E B och S R angående sämjedelning av mark

vid gränsen. Dessutom framgår av ett avtal mellan P R och G N att ”gränsen går i mittlinjen av häcken fram till S-gatan enligt gällande avtal med tidigare fastighetsägare”.

Enligt intyg och yttrande av J R är tomtgränsen mellan XXX och XXY såsom avtalats mellan S R och E B 1945. Ytterligare intyg från W M styrker att avtalet träffats.

Intyg av E B från 1971 hävdar A G nu att det inte ser ut som att det är skrivet på skrivmaskin och att det är skrivet med ett typsnitt som inte fanns på 1970-talet. Det fanns dock elektriska skrivmaskiner redan på 1950-talet. Elektriska skrivmaskiner kunde skriva med många olika typsnitt. Han mottog intyget från E B år 1971. E Bs testamente från 1977 har inget med detta mål att göra. Testamentet är skrivet på skrivmaskin på Arboga Sparbank. Det är för honom okänt om intyget från 1971 är skrivet på egen skrivmaskin eller någon annans.

Angående köpekontraktet som skrevs på P O Munkbergs skrivbyrå. Kontraktet skrevs av sekreteraren som sedan gick för dagen. Tillägget i § 8 skrevs av P O M på annan skrivmaskin. R A dikterade tillägget.

Bilden som A G åberopat är från 1890. Planket är uppsatt 1880. Tomtgränsen har aldrig gått uppe på jordkällaren som A G hävdar. Ett nytt staket uppfördes nere vid Arbogaån år 1974 mellan tomterna. E B pekade själv ut att staketet skulle placeras 1 dm från lantmäteridubben som var islagen i stenkajen 1945 för att markera tomtgränsen. Detta framgår av J Fs yttrande och fakturan från M A. J Fs yttrande åberopades även i tingsrättens skadeståndsmål.

LM har gjort en egen bedömning av var gränsen går mellan fastigheterna.

Det föreligger rättegångshinder då P R inte fått kallelse och inte blivit delgiven handlingar från mark- och miljödomstolen och när Ö R, N I, W M och advokat T P varit förhindrade att komma.

UTREDNINGEN

Utöver vad som finns i LM:s akt har parterna gett in ytterligare skriftliga handlingar. Parterna har åberopat en stor del av materialet i målet som skriftlig bevisning. P R har bl a åberopat vittnesutsagor av Ö R, W M och N I i Västmanlands tingsrätts dom 2014-10-21, mål nr T 389-13. På begäran av A G har vittnesförhör hållits med K D, J D, A M och G R.

DOMSKÄL

Handläggning m.m.

Mark- och miljödomstolen har i målet hållit sammanträde och syn den 27 april 2016.

A G har anfört att LM:s prövning är bristfällig. Mark- och miljödomstolen finner att LM:s beslutsmotivering jämte protokollsanteckningar påvisar att LM gjort en självständig bedömning av omständigheterna i ärendet.

P R har, efter det att sammanträde med slutanföranden hållits, påstått att det föreligger hinder i målet. Hindren skulle enligt honom bestå i dels att han inte delgetts kallelse till sammanträdet, dels att vissa personer varit förhindrade att komma. Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att de påstådda hindren, om de hade förelegat, endast skulle ha kunnat innebära hinder för sammanträde. P R, som delgetts kallelse muntligen, närvarade dock personligen vid sammanträdet. Vidare var samtliga åberopade vittnen närvarande. Något hinder för sammanträdet förelåg inte och gjordes inte heller gällande vid

detta. Någon omständighet som skulle kunna utgöra hinder för målets avgörande har inte framkommit. P R invändning om rättegångshinder ska därför avslås.

Vidare har P R åberopat 43 kap. 10 § rättegångsbalken beträffande begränsning att åberopa omständigheter och bevisning i ett sent skede. Handläggningen av mål som överklagats till mark- och miljödomstolen sker dock inte enligt rättegångsbalkens regler, utan enligt lagen (1996:242) om domstolsärenden och, beträffande mål rörande fastighetsbestämning, enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Någon motsvarande bestämmelse finns inte i dessa lagar. P Rs begäran om att inte beakta sent åberopade omständigheter och bevisning lämnas därför utan avseende. Utöver det konstaterar domstolen att det inte har framkommit någon omständighet som talar för att A Gs processföring skett med syfte att överrumpla.

Fastighetsbestämning

Sämjeägoutbyte är en form av privat jorddelning som omfattar de fall då fastighetsägare av två intilliggande fastigheter kommer överens om att ändra läget för den gemensamma gränsen mellan fastigheterna.

Enligt 18 § JP gäller att om en fastighetsgräns oklandrat hävdats under minst 20 år i en annan sträckning än den skulle ha enligt lag så gäller den hävdade gränsen. Men detta endast om det framgår av omständigheterna att hävden är grundad på en överenskommelse om marköverföring, vilken före införandet av jordabalken, dvs. före år 1972, mellan fastighetsägarna på ömse sidor.

Målet handlar om ifall tidigare fastighetsägare kommit överens om att flytta gränsen mellan XXX och XXY på så sätt att gränsen skulle gå i mittlinjen av en hagtornshäck, parallellt med den lagligen bestämda gränsen, och att mark därmed överfördes från XXY till XXX. P R har påstått att ett en sådan överenskommelse träffats år 1945 mellan hans farfar S R och E B, dåvarande ägare till XXX respektive

XXY. A G har bestritt att sämjeägoutbyte skett och har vidare gjort gällande att P R fabricerat de dokument som han tidigare gett in.

Som framgår av 18 § JP behöver överenskommelsen om gränsjustering inte vara uttrycklig, utan det räcker att det genom utredningen indirekt kan påvisas att fastighetsägarna kommit överens om den ändrade gränssträckningen. Anledningen till varför beviskravet är satt så lågt beror på att det kan vara svårt att visa vad som skett långt tillbaka i tiden (NJA II 1971 s. 159 f).

I den tidigare lantmäteriprocessen från år 2011 uppgav P R att hagtornshäcken planterades år 1945 av båda ägarna gemensamt i syfte att utgöra tomtgräns och insynsskydd. P R har därefter, sedan det stått klart att hagtornshäcken funnits redan innan år 1945, ändrat sina uppgifter och har numera påstått att häcken fanns sedan tidigare men kompletterades i samband med en gränsjustering. Tillrättaläggandet ger anledning att betvivla lämnade uppgifter.

Enligt P R har den av honom påstådda överenskommelsen kommit till uttryck i form av ett skriftligt avtal år 1945. Han har uppgett att han erhöll avtalet i januari 1971 men att det förkommit. Uppgiften om förekomsten av ett skriftligt avtal stöds i viss mån av vad hans kusin Ö R uppgett i vittnesmål i det tidigare skadeståndsmålet från år 2014. Ö R uppgav då att han i december 1970 såg ett avtal som S R hade träffat med grannen om att häcken skulle utgöra gräns och även ett kvitto utvisande att farfadern betalat åtminstone en del av häcken. Ö Rs trovärdighet har inte ifrågasatts. En viss försiktighet är dock påkallad beträffande tillförlitligheten av de lämnade uppgifterna, då mer än 40 år förflutit sedan iakttagelsen ska ha ägt rum och även då ett släktförhållande föreligger med P R.

Även W Ms lämnade uppgifter i vittnesmål år 2014 får av samma skäl beaktas med viss försiktighet. Hennes uppgift om att hon ”hört talas om”

sämjedelning och betalning för mark ger dock föga stöd för att en ömsesidig överenskommelse om gränsjustering faktiskt träffats.

Vad N I vittnat om i det tidigare skadeståndsmålet ger också endast obetydligt stöd för att en överenskommelse träffats. Detta eftersom hon endast berättat om vad hon menar att hon hade hört G N, som förvärvade XXX av E Bs dödsbo, berätta för henne. Enligt N Is uppgifter ska G N ha påstått att han hittat ett avtal skrivet år 1945 mellan E B och S R, angående sämjedelning av mark vid gränsen. Såväl W Ms som N Is uppgifter är alltså inte baserade på några egna iakttagelser, utan på vad de hört någon annan berätta om.

Uppgiften om förekomsten av ett skriftligt avtal motsägs av vad J D, E Bs barnbarn och dödsbodelägare, vittnat om. Han har på ett trovärdigt sätt berättat att han skötte handhavandet av fastigheten XXY efter farmoderns bortgång och att farmodern, som enligt honom var en ordningsam affärskvinna, lämnat alla dokument rörande fastigheten i en pärm. Enligt J D fanns där ingenting som påvisade att någon överenskommelse om gränsjustering träffats. Någon omständighet som ger anledning att ifrågasätta tillförlitligheten i J Ds uppgifter har inte framkommit. Till detta kommer att E B i sitt testamente inte heller har nämnt något om gränsjustering eller markavstående då hon lämnat viljeförklaring beträffande fastigheten XXY.

Av utredningen framgår att P R i processen vid LM år 2011, och därefter i överinstanser, inte nämnt att den påstådda överenskommelsen om gränsjustering skulle ha skett i skriftligt avtal. I stället har han i inlägga särskilt påtalat att en sådan överenskommelse kan träffas formlost, även muntligen. Vidare framgår att han inte heller nämnt förekomst av annan skriftlig handling som skulle kunna påvisa hur de tidigare fastighetsägarna uppfattade läget, trots att lantmätaren uppmärksammade honom på att det skulle vara värdefullt med en sådan handling för bedömningen av om den påstådda överenskommelsen skett. Först efter det att LM,

och därefter även mark- och miljödomstolen, uttalat att P R inte förmått visa sämjeägoutbyte har han påstått att det funnits ett skriftligt avtal om detta och lagt fram skriftliga handlingar i form av vidimerade kopior till stöd för sin talan: ett intyg av E B från 1971, ett köpeavtal mellan S R samt A R och P R från december 1970 samt ett avtal mellan G N och P R från augusti 2004. Detta sena omnämnande och sena presentation av dessa skriftliga handlingar ger anledning att ifrågasätta dokumentens äkthet. Vad som ytterligare ger anledning till detta, och som berörs ovan, är att det enligt E Bs efterlevande inte påträffats något dokument bland hennes kvarlåtenskap som nämner något om att överenskommelse om gränsjustering med markavstående till grannfastigheten skulle ha skett.

Intyget av E B från 19 april 1971 är ställt till A R och P R. Enligt intyget meddelar E B att hon "... godkänt köpeavtalet 1945 med S R att tomtgräns ska gå i mittlinjen av häcken, från Arboga ån till S-gatan . Tomtgränsen ska gå 50 cm utanför Era byggnader är märkt med lantmäteridubb i sten kajen vid Arboga ån och hål i sten mur vid S-gatan ." Enligt vittnet K D, som av mark- och miljödomstolen uppfattats som trovärdig och tillförlitlig, skulle hennes farmor E B inte ha formulerat sig och skrivit "så illa" som intyget är utformat. Vidare känner hon inte igen underskriften som sin farmors. Även J D har vittnat om att det inte är farmoderns stil på namnteckningen. Mark- och miljödomstolen kan vid en jämförelse med E Bs testamente konstatera att det, såsom A G påtalat, finns en viss diskrepans mellan namnteckningarna på dessa handlingar. På testamentet är E Bs namnteckning sirlig och aningen framåtlutad, medan den på intyget är rundare och mer upprätt. Omständigheterna är sådana att det finns anledning att betvivla att E B avfattat och undertecknat handlingen.

Tilläggs klausulen i § 8 i köpeavtal från december 1970 anger att avtal träffats år 1945 med E B angående ändring av fastighetsgränsens sträckning till i mittlinjen av hagtornshäcken. Tilläggets utformning skiljer sig åt mot övrig

inskriven text i avtalet. P R har dock gett en rimlig förklaring till detta då han uppgett att övrig text varit förberedd och att tillägget skrivits dit senare samma dag, på en annan skrivmaskin och av en annan person. Enbart genom detta tillägg kan det dock inte anses visat att de tidigare fastighetsägarna varit ense om en gränsjustering.

Enligt avtalet mellan G N och P R från år 2004 har G N, dåvarande ägare av fastigheten XXY, godkänt placeringen av en luftvärmepump på fastigheten XXX, monterad på husgavel mot öster, dvs. mot XXY. I avtalet står vidare att marken närmast husgrunden tillhör XXX och att gränsen går i mittlinjen av häcken fram till S-gatan enligt gällande avtal med tidigare ägare. A G har ifrågasatt om underskriften i avtalet är G Ns. Genom jämförelse med andra handlingar som G N undertecknat har A G visat att underskriften skiljer sig åt mot hur G N annars har skrivit sin namnteckning. Det är dock inte osannolikt, såsom P R påpekat, att G N av t ex hälsoskäl kommit att skriva namnteckningen annorlunda på avtalet. Mark- och miljödomstolen finner dock att vad som uttalats i avtalet mellan P R och G N endast ger stöd för avtalskontrahenternas uppfattning om gränsförhållandena.

Enligt domstolens bedömning kan övriga skriftliga intyganden som lagts fram av P R, gjorda av personer som besökt eller nyttjat någon av fastigheterna, endast påvisa att fastighetsägarna anpassat sitt nyttjande av marken efter häckens placering.

Sammantaget bedömer mark- och miljödomstolen att, trots det lågt ställda beviskravet, utredningen i målet inte ger tillräckligt stöd för att det ska kunna anses visat att en överenskommelse om gränsjustering skett år 1945. Då det inte är visat att påstått sämjeägutbyte skett ska gränsen mellan fastigheterna ha den sträckning som lagligen bestämts. LM:s fastighetsbestämningsbeslut ska därför undanröjas.

A G har yrkat att mark- och miljödomstolen bestämmer gränsen mellan fastigheterna enligt vad som framgår av lantmäterikartorna från år 1924 och 1935. Enligt dessa utgörs gränspunkten i norr, mot Arbogaån, av borrhål i kajmur/stenmur och i söder, mot S-gatan, av byggnads-/hushörn. I sammanhanget noterar domstolen att på kartan från år 1935, jämfört med protokoll från mätningen, av förbiseende felaktigt markerat ”gränspunkt I = borrhål i stenmur” i hushörn vid S-gatan och ”gränspunkt II = hushörn” i kajkanten vid Arbogaån. Det ska uppenbarligen rätteligen vara tvärtom. A G har vid domstolens syn påvisat markeringar som hon menar utgör utmärkning enligt mätningarna.

Eftersom gränsen mellan fastigheterna lagligen har bestämts genom de tomtmätningar som gjordes år 1924 och 1935, ska gränsen bestämmas i enlighet med dessa. Förhållandena på marken äger enligt 1 kap. 3 § jordabalken vitsord framför andra uppgifter rörande gränsens sträckning. Om gränsens sträckning inte utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar. Metoden för att bestämma den lagligen bestämda gränsen i förevarande fall är därför att först se vilka markeringar som satts ut i laga ordning och som går att återfinna och, om några sådana markeringar inte finns eller är bristfälliga, använda sig av den sträckning som framgår av karta och handlingar för tomtmätningarna.

Domstolen har vid synen inte enkelt kunnat kontrollera att den utmärkning som påvisats av A G avser de gränspunkter som anges i förrättningskarta upprättad vid tomtmätningarna. Vidare har P R gjort gällande att man vid mätningarna haft felaktiga utgångspunkter. Fortsatt utredning och bestämning av gränspunkterna I och II bör därför företas.

Då annan gränsdragning ska gälla än vad LM beslutat om och domstolen inte utan olägenhet kan rätta LM:s fastighetsbestämningsbeslut föreligger skäl att återförvisa ärendet till LM.

Förrättningskostnader

Enbart ett beslut om fördelning av förrättningskostnader tas i en förrättning. Detta är lämpligt att fatta vid förrättningens avslutande. Mark- och miljödomstolen undanröjer därför det beslut som LM fattat beträffande förrättningskostnadernas fördelning och återförvisar prövningen även i denna del för ett nytt beslut i samband med förrättningens avslutande.

Rättegångskostnader

Enligt 16 kap. 14 § FBL kan mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att en sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. P R har förlorat målet vid mark- och miljödomstolen och ska därför ersätta A G för rättegångskostnader efter vad som är skäligt.

A G har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 96 660 kr, avseende ombudsarvode inklusive mervärdesskatt. P R har inte vitsordat skäligheten av dessa kostnader.

Domstolen finner att begärd ersättning för ombudskostnader, med hänsyn till utredningens omfattning, får anses skälig.

HUR MAN ÖVERKLAGAR se [bilaga 3](#)(DV 427).

Ett överklagande kan ske senast den 28 juni 2016. Prövningstillstånd krävs.

Agneta Staff

Björn Hedlund

I domstolens avgörande har deltagit tf. rådmannen Agneta Staff och tekniska rådet Björn Hedlund.