



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060206

DOM
2017-10-06
Stockholm

Mål nr
F 8142-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-09-07 i mål nr F 322-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. DA

2. SA

3. HVB

4. IB

5. HVB

6. GJ

7. JL

8. LL

Dok.Id 1364043

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

9. KP

10. SET

11. BW

12. IW

Ombud för 1-12 :
Advokaten SA

13. KS

11. PS

12. SS

Ombud för 13-15:
Advokaten TU

Motpart
SJ

Ombud: ME

Ombud: JG

SAKEN

Fastighetsreglering berörande XXX, XXY, XXZ i Strömstad kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom i sin helhet och fastställer Lantmäteriets beslut den 7 december 2015 i ärende nr O132908.
 2. SJ förpliktigas att ersätta DA, SA, HVB, IB, HB, GJ, JL, LL, KP, SET, BW och IW för deras rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 124 625 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 7 september 2016 till dess betalning sker.
 3. SJ förpliktas att ersätta DA, SA, HVB, IB, HB, GJ, JL, LL, KP, SET, BW, IW för deras rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 101 250 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker, och KS, PS och SS för deras rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 21 000 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

DA, SA, HVB, IB, HB,

GJ, JL, LL, KP, SET,

BW och IW (A m.fl.)

har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och fastställer Lantmäteriets beslut den 7 december 2015 i dess helhet.

De har vidare yrkat, för det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att Lantmäteriets beslut är korrekt och att detaljplanen medger bildande av servitut, att övriga delar av målet prövas av domstolen.

De har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen befriar dem från att betala SJs rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och förpliktar SJ att ersätta deras rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen samt deras rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 101 250 kr, varav 20 250 kr utgör mervärdesskatt.

För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att målet kan prövas i sin helhet, har de bestritt SJs ersättningsanspråk.

KS, PS och SS (S m.fl.) har yrkat

att Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och fastställer Lantmäteriets beslut den 7 december 2015 i dess helhet.

De har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen befriar dem från att betala SJs rättegångskostnader i tidigare instanser och samt att SJ ska ersätta deras rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 21 000 kr inklusive mervärdesskatt.

SJ har motsatt sig ändring.

SJ har, för det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att rådande planförhållanden i och för sig medger officialservitut för brygga/båtplats m.m., yrkat att målet återförvisas till mark- och miljödomstolen för fullständig prövning av målets övriga delar.

SJ har vidare, för det fall Mark- och miljööverdomstolen efter undanröjande av mark- och miljödomstolens dom skulle fastställa Lantmäteriets beslut om bildande av servitut, yrkat ersättning för dessa servitut. Han har yrkat ersättning med 5 160 300 kr jämte ränta från den dag domen vinner laga kraft till dess betalning sker.

SJ har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 31 500 kr, varav 6 300 kr utgör mervärdesskatt.

UTVECKLAN AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A m.fl. har utöver vad som anförts vid mark- och miljödomstolen tillagt i huvudsak följande:

Servitutsområdena är isolerade från resten av Nordkoster. När området bebyggdes på 60- och 70-talet fraktades byggmaterialet sjövägen eftersom landvägen är otillgänglig. Redan vid den tiden anordnades bryggorna för att underlätta transporter till bebyggelsen. Sjövägen är alltså den vanligaste och enklaste vägen att nå området. För att nå fastigheterna från färjeläget landvägen är det fråga om en ca 25 minuter lång vandring över hala klippor och på vissa ställen mycket kuperad terräng. Det går inte att köra en skottkärra landvägen, utan bagage måste bäras för hand eller i ryggsäck. Fastigheterna har använts i drygt 50 år utan att de aktuella tilläggsplatserna ifrågasatts. Det är av väsentlig betydelse att fastigheterna får fortsätta ha möjligheten att ha en praktisk tillfart och att denna möjlighet säkerställs genom servitut.

Den ersättning som Lantmäteriet har fastställt är rimlig, trots att A m.fl. redan betalt för rättigheten en gång. Någon ytterligare ersättning till SJ ska därför inte utgå.

Mark- och miljödomstolens bedömning av planen är felaktig. På plankartan finns i högra hörnet en rektangel och där anges Allmän plats ”park”. För den aktuella planen finns ingen ofärgad ”allmän plats-park” överhuvudtaget, förutom det vattenområde som mark- och miljödomstolen bedömt som parkområde. En allmän plats är avsedd endast för den användning som bestämmelsen anger. Planen behöver dessutom ge utgångspunkter för beräkning och fördelning av kostnader för anläggning och drift av den allmänna platsen. I detta fall görs det genom ett tillägg där det anges att för det område som har markerats såsom allmän plats (grön färg) föreslås förordnande jml. 113 § BL. Om även vattenområdet skulle anses vara parkmark saknas utgångspunkter för beräkning och fördelning av kostnader för anläggning och drift.

I planbeskrivningen står följande: ”Tillfarten till planområdet sker enklast från sjösidan. Tilläggsplatser för båtar kunna lätt anordnas i denna del inne i de mindre vikarna längs stranden. Från landsidan är området svårtillgängligt”. Det är just dessa tilläggsplatser som de söker servitut på för att säkerställa pågående markanvändning. Anledningen till ansökan är att nuvarande ägare till stamfastigheten anser att tilläggsplatserna är olovliga. Om det vore så att planförfattaren ansett att vattenområdet där tilläggsplatserna kunde anordnas var allmän plats, skulle planförfattaren aldrig beskrivit möjligheten att anordna tilläggsplatser.

En gemensamhetsanläggning inrättades i januari 2013 för att genomföra planen vad avser det markerade grönområdet. Vid mark- och miljödomstolens prövning av gemensamhetsanläggningen angavs att hela området som var planlagt som allmän plats, park tagits i anspråk för anläggningen. Det är obegripligt att mark- och miljödomstolen nu konstaterar att det finns ytterligare allmän platsmark i samma planområde.

Tilläggsplatserna ingår inte i någon hemfridszon och inte heller någon avhållande effekt på allmänhetens möjligheter att vistas i området. Servituten ligger relativt långt ifrån varandra med geografiska hinder. Om Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att mark- och miljödomstolens tolkning av detaljplanen är riktig gör de gällande att åtgärderna är begränsade och ryms i begreppet liten avvikelse.

S m.fl. har anfört i huvudsak följande:

De ansluter till vad övriga klaganden anfört i frågan om plantolkning.

Såsom Högsta domstolen funnit i rättsfallet NJA 2008 s. 55 har allmänheten rätt att beträda mark utanför en bostadsbyggnads hemfridszon eller fastställda tomtplats oavsett om det där finns en brygga, sjöbod eller liknande anläggning. Nu aktuella bryggor ligger inte i anslutning till tomtmark. Det rättsfall som noterats av SJ saknar bäring på förhållandena på platsen eftersom bryggan i det refererade avgörandet låg i anslutning till tomtmark och därigenom ansågs verka avhållande.

Vidare bör det vara ostridigt att det inom område som omfattas av planbestämmelse om allmän platsmark regelmässigt förekommer anordningar för samfärdsel såsom vägar, parkeringsplatser, trottoarer, cykelvägar, bryggor m.m. Boverket anger i sina anvisningar att inom område med sådan planbestämmelse kan markreservat inrättas för dessa anläggningar. Till detta kommer att ett s.k. § 113-förordnande typiskt sett sker för att säkerställa möjligheten till det nyttjande som nu är satt i fråga i form av bryggor m.m. vilket inte påverkar allmänhetens tillträde till den allmänna platsmarken. Att det inte finns något särskilt förordnande om bryggplatserna beror sannolikt på att det ansågs obehövt eftersom ett § 113-förordnande redan fanns på plats. Plantolkningen ska i första hand avgöras i enlighet med vad planförfattaren anfört och lagt till grund för sitt beslut, dvs. att tilläggsplatser för båtar lätt anordnas i enlighet med nu överklagat servitut.

SJ har hänvisat till vad han har anfört tidigare med i huvudsak följande tillägg:

Den rättsligt fastställda byggnadsplankartan är den svartvita. Detta följer dels av den svartvita kartans tjänsteanteckning från 27 oktober 1956, dels av länsstyrelsens resolution i ärendet (§10). Färglagd karta har inte bäring på mer än frågan om det s.k. § 113-förordnandets utbredning. Vad motparterna anfört med hänvisning till den färglagda kartan bör därför kunna lämnas utan avseende.

Den i målet aktuella byggnadsplanen är framtagen och fastställd utifrån det regelverk som följde av 1947 års byggnadslag (BL) och byggnadsstadga. Av betydelse för plan-tolkningen blir då även Kungliga Byggnadsstyrelsens Publikationer 1950:2 med ”Anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till detalj-planeförslag”. Anvisningarna tydliggör bl.a. att allmän plats och andra områden i en byggnadsplan avgränsas i förhållande till varandra genom en s.k. områdesgräns, att vatten och vattendrag i en byggnadsplan kan hanteras som ett specialområde (vatten-område) samt att vatten och vattendrag i en byggnadsplan kan läggas ut som allmän plats, t.ex. som park. Till ytterligare stöd för att mark- och miljödomstolen gjort en riktig bedömning åberopas kartunderlagen från två angränsade byggnadsplaner från 1954 och 1962. Underlagen visar praktisk tillämpning från närområdet under den aktuella tidsepoken och att all planmässig reglering av vattnet mellan Nord- och Syd-koster har präglats av både noggrannhet och konsekvent hantering. Om plan-myndigheten hade avsett att reglera vattnet inom aktuell byggnadsplan på annat sätt än som allmän plats skulle byggnadsplankartan ha försetts med ytterligare en eller flera områdesgränser.

Det är servitutens samlade påverkan som ska bedömas i första hand. Där ingår även de enskilda anläggningar i form av trappor, soldäck och spänger som flertalet brygg-innehavare uppfört som komplement till bryggornas egentliga funktion.

Han vidhåller att Mark- och miljööverdomstolens uttalande att en brygga har avhållande effekt även på det rörliga friluftslivet i omgivande vattenområden har betydande relevans även på detta mål (MÖD 2011:34). I rättsfallet NJA 2008 s. 55 skiljer sig omständigheterna markant och ger inte någon självklar ledning för detta mål. I domskälen framgår dock att Högsta domstolen ansåg en brygga avhållande för allmänhetens tillträde, låta vara att allmänheten fortfarande äger färdas fritt om bryggan skulle anläggas.

Vad gäller frågan om fritidsfastigheternas tillgänglighet går lejonparten av sträckan från färjeläget via YYZ, vilken har hög standard och i vilken plan-områdets samtliga fastigheter ingår. Den otillgänglighet som beskrivs uppstår således först vid gränsen till planområdet. Tillgänglighetsfrågan kan alltså hanteras i den för

planområdet särskilt inrättade gemensamhetsanläggningen YYZ. Skulle yrkade fastighetsbildningsåtgärder medges får det i stället till följd att planområdet även fortsättningsvis behåller dess nuvarande nivå av avskildhet mot Nordkosters övriga landområden. Den rättsligt icke bindande planbeskrivningen bör lämnas utan avseende. I sammanhanget noteras att motparterna och båtturen allmänhet i övrigt har rätt att tillfälligt angöra stranden och att möjlighet finns att arrendera båtplats i Nordkosters småbåtshamn (jfr MÖD 2005:19).

Om Mark- och miljööverdomstolen ändå anser att viss vikt bör läggas vid planbeskrivningen hävdas att motparterna övertolkar ordet "tilläggsplats" eftersom de finner ordet synonymt med orden "brygga" eller "bryggplats". Ordet "tilläggsplats" i planbeskrivningen ska i stället tolkas mycket snävt. Uttrycket bör inte ges en mer vittgående innebörd än "en i berg fastsatt ankringsögla" samt möjligen även "en i vattnet på lämpligt ställe utplacerad ankringsboj" eller dylikt.

När det gäller grunderna för ersättningsyrkandet respektive fördelningen av det totala beloppet på respektive motpart åberopas vad som har anförts i tidigare skrivelser till Lantmäteriet 2015-11-12 inklusive värdeutlåtandet från Forum Fastighetsekonomi 2015-11-11.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Fastighetsägarna till XXY och 1:187- 1:194 har ansökt om nybildning av servitut för båtplatser inom fastigheten XXX. Samtliga båtplatser och bryggor är befintliga.

Överensstämmelse med gällande detaljplan

Området omfattas av en byggnadsplan från 1956 och denna gäller som en detaljplan. Fastighetsbildning får därför inte ske i strid mot planen. Om syftet med planen inte motverkas får dock mindre avvikelser göras, se 3 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

I byggnadsplanen finns ett s.k. § 113-förordnande. Detta innebär att länsstyrelsen med stöd av 113 § byggnadslagen (1947:385) har förordnat att ägaren av fastigheten - XXX utan ersättning ska upplåta all den inom samma fastighet belägen, obebyggda mark, som i byggnadsplanen upptagis som allmän plats, och som angivits med grön färg i till ärendet fogad kopia av ovannämnda byggnadsplan. Allt landområde inom planområdet som inte utgörs av kvartersmark är grönfärgat på byggnadsplanen. Som mark- och miljödomstolen också kommit fram till innebär detta att landområdet utgör allmän plats och ingår i § 113-förordnandet.

Frågan är om vattenområdet inom planområdet också utgör allmän plats. I teckenförklaringen på plankartan finns i högra hörnet en rektangel där Allmän plats ”park” anges. Rektangeln är gul/ofärgad. Den allmänna platsen på planen har ingen begränsningslinje vid strandlinjen utan den enda avskiljande linje som finns är plangränsen en bit ut i Kstersundet. Vattenområdet är också gult/ofärgat.

Planbestämmelserna är alltså oklara, varför planen måste tolkas. Plantolkning innebär att med ledning av intentionerna i planen eller bestämmelserna översätta planens linjer och bestämmelser till gränser och rättigheter av olika slag på marken. Detta förfarande inrymmer ett visst tolkningsutrymme, se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 3 kap. 2 § första stycket.

Till byggnadsplanen finns en beskrivning som anger följande: ”Tillfarten till området sker enklast från sjösidan. Kstersundet är smalt men relativt djupt längs mellersta och östra delen av planområdet. Segelleden går sålunda här tätt intill norra stranden. Tilläggsplatser för båtar kunna lätt anordnas i denna del inne i de mindre vikarna längs stranden. Från landsidan är området svårtillgängligt. Till området leder ett par mindre gångstigar, som endast till stora kostnader kunna göras framkomlig för fordon”. Denna beskrivning tyder på att de sedan länge anlagda bryggplatserna är förenliga med detaljplanen. Planbeskrivningen är visserligen inte rättsligt bindande men beskriver hur det var tänkt att området som detaljplanen omfattade skulle användas.

Förutom själva planen och planbeskrivningen finns anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. från Kungliga byggnadsstyrelsens i publikation 1950:2. När det

gäller områdesbeteckningar framgår det av dessa anvisningar att det finns tre olika beteckningar: *allmän plats*, som kan vara vägmark eller park eller plantering, *byggnadsmark* samt *specialområden*, som inte behöver nämnas i byggnadsplanen men om sådana områden tas med kan det t.ex. vara vattenområde, som anges som V eller Vb.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att vattenområdet i byggnadsplanen saknar områdesbeteckning och att användningen därmed inte har reglerats i planen. Det finns därför inget hinder enligt 3 kap. 2 § FBL att inrätta servitut för båtplatser och bryggor. Den omständigheten att servituten i viss mån tar i anspråk mark som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap förändrar inte den bedömningen.

Mark- och miljööverdomstolen finner att utredningen i målet är tillräcklig för att pröva övriga frågor här.

Förutsättningar i övrigt för fastighetsreglering

Servitut som bildas genom fastighetsreglering ska vara av väsentlig betydelse för härskande fastighets ändamålsenliga användning, leda till en mer ändamålsenlig markanvändning och fördelarna med regleringen ska överväga de kostnader och olägenheter som den medför. Vidare ska servitutet vara av stadigvarande betydelse för härskande fastighet.

Båtplatserna och bryggorna är befintliga och har såvitt framkommit i målet funnits på samma plats under lång tid. Tillgängligheten till fastigheterna är begränsad och det får därför anses vara av väsentlig betydelse för fastigheterna att ha fortsatt tillgång till en tillfart från sjösidan. Båtplatserna och bryggorna ligger inte i anslutning till bostadsfastigheterna, utan är avskilda med olika långt avstånd av allmän plats, parkmark. Denna mark utgör en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighet där samtliga berörda fastighetsägare deltar. Båtplatserna och bryggorna bedöms inte ha någon avhållande effekt på allmänhetens möjligheter att vistas i området. Upplåtelseerna får därmed anses innebära en ändamålsenlig markanvändning.

Mark- och miljööverdomstolen finner, i likhet med Lantmäteriet, att de yrkade åtgärderna ska medges. Överklagandena ska därmed bifallas och Lantmäteriets beslut fastställas.

Ersättning för servitutsupplåtelse

Den värdering som SJ har åberopat i målet utgår från att berörda områden inte redan har ianspråktagits. Av utredningen framgår att områdena har ianspråktagits sedan lång tid tillbaka. Det är också ostridigt att markområdet omfattas av ett § 113-förordnande, varför fastighetsägaren endast har rätt till ersättning för upplåtelse i vattenområdet. Mark- och miljööverdomstolen gör ingen annan bedömning än den som Lantmäteriet har gjort när det gäller ersättningens storlek och Lantmäteriets ersättningsbeslut ska därför 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 rättegångskostnader. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnader. Bestämmelsen gäller enligt 17 kap. 3 § FBL även för rättegången i Mark- och miljööverdomstolen.

Eftersom parterna har stått i klart motsatsförhållande till varandra i målet bör deras kostnader fördelas enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken. SJ har förlorat målet och ska därför ersätta As m.fl. för deras rättegångskostnader både i mark- och miljödomstolen och i Mark- och miljööverdomstolen. SJ ska även ersätta Ss för deras rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. De yrkade beloppen har vitsordats av SJ som skäliga i och för sig och ska därför utdömas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Karina Liljeroos, hovrättsrådet Christina Ericson, referent, och tf. hovrättsassessorn Erika Löwhagen.

Föredragande har varit Linda Ålander.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-09-07
meddelad i
Vänersborg

Mål nr F 322-16

KLAGANDE OCH MOTPART
SJ

Ombud: ME

Ombud: JG

KLAGANDE OCH MOTPARTER
1. DA

2. SA

3. HVB

4. IB

5. HB

6. GJ

7. JL

Dok.Id 326729

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänersborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

8. LL

9. KP

10. SET

11. BW

12. IW

Ombud för 1-12: Advokaten SA

MOTPARTER

1. KS

2. PS

3. SS

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut av den 7 december 2015 i ärende nr O132908, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering berörande XXX, XXY, XXZ

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen upphäver samtliga beslut utom beslutet om fördelning av förrättningskostnad och ställer in förrättningen.
 2. DA, SA, HVB, IB, HB,
GJ, JL, LL, KP,
SET, BW, IW, KS,
PS och SS ska solidariskt ersätta SJ
för dennes rättegångskostnader med 123 066,25 kr (varav 24 613,25
kr utgör moms), jämte ränta enligt lag.
-

BAKGRUND

Lantmäteriet beslutade den 7 december 2015 om fastighetsreglering berörande XXX, XXY, XXZ. Fastighetsregleringen innebär inrättande av fem servitut för båtplats och ett servitut för brygga. Samtliga servitut belastar XXX. Lantmäteriet beslutade samtidigt att ersättning ska utgå till den tjänande fastighetens ägare med belopp som sammanlagt uppgår till 504 000 kr. Lantmäteriet beslutade vidare att förrättningskostnaderna ska betalas av ägarna till XXY och XXZ med 1/9 per fastighet.

YRKANDEN M.M.

SJ (ägare av XXX) har överklagat Lantmäteriets beslut och i första hand yrkat att Lantmäteriets beslut undanröjs och att förrättningen ställs in. I andra hand har han yrkat att Lantmäteriets beslut ändras så att han tillerkänns ersättning med sammanlagt 5 160 300 kr kronor.

Han har vidare yrkat ersättning för rättegångskostnader med totalt 123 066,25 kr, varav 24 613,25 kr utgör moms. Av kostnaden avser 63 000 kr arvode för 35 timmar à 1 800 kr, 2 051 kr flyg t o r Uppsala – Landvetter, 2 202 kr hyrbil t o r Landvetter – Nordkoster och 31 200 kr värdering utförd av Forum Fastighetsekonomi.

Han har vitsordat det av DA, SA, HVB, IB, HB, GJ, JL, LL, KP, SET, BW och IW yrkade beloppet för rättegångskostnader som skäligt i och för sig.

DA (1/2-ägare av XYY), **SA** (1/2-ägare av XYY), **HVB** (ägare av XZX), **IB** (ägare av XZZ), **HB** (ägare av XYX), **GJ** (1/2-ägare av YXX), **JL** (1/2-ägare av XYZ), **LL** (1/2-ägare av XYZ), **KP** (1/2-ägare av YXX), **SET** (ägare

av YYY), **BW** (1/2-ägare av XXY) och **IW** (1/2-ägare av XXY) har överklagat Lantmäteriets beslut och yrkat att ersättningsbeslutet ska undanröjas och att ingen ersättning ska utgå, att det fastställs att servitut för båtplats till förmån för XZZ omfattar befintlig anläggning på land och vattenområde på motsvarande sätt som för övriga servitut samt att SJ svarar för skälig del av förrättningskostnaden.

Vidare har de yrkat ersättning för rättegångskostnader med 124 625 kr, varav 24 925 kr utgör moms. Av kostnaden avser 99 000 kr arvode för 55 timmars arbete och 700 kr resa Uddevalla – Nordkoster.

De har motsatt sig vad SJ yrkar i målet och yrkat att SJs överklagande ska avslås. Vad gäller SJs yrkande om rättegångskostnader har den värdering som utförts av Forum Fastighetsekonomi inte varit relevant för prövningen av målet och kostnaden kan inte medges. Ombudens nedlagda tid har varit skälig. Det har dock inte varit nödvändigt att anlita ombud utanför orten och därför kan inte medges kostnad för flygresor och hyrbil samt den restid detta har medfört.

KS, PS och SS, ägare av XZY,
har motsatt sig ändring av Lantmäteriets beslut i enlighet med vad SJ yrkat.

De har inte motsatt sig en ändring i enlighet med vad DA, SA,
HVB, IB, HB, GJ, JL,
LL, KP, SET, BW
och IW har yrkat.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Till stöd för sin talan har **SJ** anfört i huvudsak följande.

Det föreligger hinder mot fastighetsbildning och förrättningen borde därför ha ställts in i ett tidigt skede. Hindren består dels i att den beslutade fastighetsbildningen strider mot den för området gällande byggnadsplanen. Genom fastighetsbildningsbeslutet har enskild rätt i form av officialservitut med ändamålet ”båtplats” upplåtits inom mark- och vattenområden som enligt byggnadsplanen är utlagda som allmän plats. Av beskrivning och förrättningskartor följer att flertalet båtplatsservitut även omfattar stora ytor för (ospecificerade) anordningar på land.

Han åberopar vad han tidigare uppgett till Lantmäteriet den 3 augusti 2015, under rubriken ”2. Angående den yrkade fastighetsbildningens planstridighet” och tillägger följande. Bedömningen av om fastighetsbildning strider mot plan eller inte sker genom plantolkning. Vid plantolkning är det nödvändigt att beakta vilka delar av planhandlingarna som är rättsligt bindande varvid enbart karta och bestämmelser anses ha direkt rättsverkan. Med andra ord är de gränser mellan kvartersmark och allmän plats som framgår av karta och bestämmelser rättsligt bindande för fastighetsbildningsmyndigheten vid prövningar enligt 3 kap. 2 § FBL. Av beslutshandlingarna, PR4 s. 2, framgår att Lantmäteriets bedömning om planenlighet enbart beaktar den s.k. planbeskrivningen. Lantmäteriet har med andra ord inte beaktat att plankartan och bestämmelserna uppenbart visar på motsatt förhållande. Han gör således gällande att Lantmäteriet har lagt en felaktig plantolkning till grund för sitt beslut

Att användningsgränser mellan allmän plats och kvartersmark värnas strikt av fastighetsbildningsmyndigheterna är för övrigt en fråga av betydelse också för en vidare krets av personer än enbart kretsen av (klagoberättigade) sakägare i den förrättning där frågan aktualiseras, jfr NJA 1990 s. 800. Det noteras att Lantmäteriet inte samrått frågan med planmyndigheten.

Vad Lantmäteriet anfört om att bryggor utgör ett normalt inslag i skärgården och därför inte kan anses medföra hinder för allmänhetens tillträde till berörda områden motsägs av Mark- och miljööverdomstolens avgörande MÖD 2011:34. Lantmäteriets bedömning i denna fråga torde blivit annorlunda om beslutande

tjänsteman hade bildat sig en på egna iakttagelser grundad uppfattning om rådande grad av privatisering via en syn eller förrättningsammansattnade på plats före fastighetsbildningsbeslutet.

Vid bildande av officialservitut genom fastighetsreglering ska, utöver de särskilda servitutsvillkoren i 7 kap. FBL, även de generella fastighetsregleringsvillkoren i 5 kap. FBL och de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL vara uppfyllda. Förrättningen ska inte bara besvara frågan om servitutet kan anses vara av väsentlig betydelse för härskande fastighet utan även leda fram till underbyggda ställningstaganden i frågor rörande bl.a. servitutets verkningar för såväl tjänande fastighet som för fastighetsindelningen i stort.

Ifrågavarande servitut saknar väsentlig betydelse för fastigheternas ändamålsenliga användning. Givet fastigheternas användning (ändamål) som fritidsbostäder och att fastigheterna tillkommit genom avstyckning enligt gällande ”Byggnadsplan för fritidsområde å del av fastigheten XXX...” har fastigheterna redan befunnits vara lämpliga för fritidsändamål utan de nu yrkade servitutsrättigheterna. I detta avseende har ingen ändring inträffat.

Av HD-praxis följer även att en rättsligt säkrad båtplats/brygga inte utgör något generellt krav för att en ö-fastighet ska kunna anses vara lämplig för fritidsändamål (NJA 1975 s. 146). I stället är frågan om väsentlighet en bedömning från fall till fall, där alternativa möjligheter att nå en fastighet genom kollektiva färdmedel som t.ex. pass- eller linjebåt väger tungt. Möjligheten till person- och godstransporter mellan Nordkoster och fastlandet med t.ex. Kosterbåtarna måste betraktas som synnerligen goda. Vid akuta sjukdomsfall finns även ambulanshelikopter respektive sjöambulans med möjlighet till strandangöring att tillgå via räddningstjänsten.

Angående erforderliga landtransporter till och från färjeläget noteras vidare att Nordkoster har ett vägnät, YYZ, fram till XXX. Vägnätet förvaltas av Nordkoster vägförening, på vars hemsida verksamheten sammanfattas enligt följande: ”Nordkoster är vandringsens ö varför användandet av motordrivna

fordon ska minimeras. Beslut har tagits på årsmöte att all fordonstrafik, förutom mopeder (två- och trehjuliga) ska vara förbjuden. Endast fordon med tillstånd får framföras på vägnätet. Tillstånd begärs och kan erhållas, om uppsatta kriterier uppfylls, av styrelsen.”

Verksamhetsbeskrivningen återspeglar Nordkosters rekreationsbetonade karaktär, till gagn för såväl de fritidsboende som för den besökande allmänheten och det rörliga friluftslivet. I denna kontext är det helt felaktigt att beskriva fritidsfastigheterna som otillgängliga i negativ bemärkelse. Tvärtom kan fastigheterna sägas ha exakt den grad av tillgänglighet som generellt sett eftersträvas och värdesätts av dem som önskar ett fritidsboende i lugnt och ostört läge på Kosteröarna. Utifrån ett både rättsligt och praktiskt perspektiv bör hänsyn även tas till den nyinrättade gemensamhetsanläggningen YYZ.

Tillsammans med YYZ ger dessa två anläggningar berörda fastighetsägare både rättsligt inflytande och faktisk möjlighet till underhåll och förbättring av de vägar och gångstråk som leder mellan färjeläget och aktuella fritidsfastigheter.

Som förlaga och mer relevant bedömningsnorm för situationer när ett bryggsservitut faktiskt är av väsentlig betydelse för en fastighets ändamålsenliga användning kan det i Lantmäteriets handbok refererade rättsfallet 84:77 lyftas fram. Föremål för bedömning var en fastighet utan fast förbindelse med fastlandet. Fastigheten användes som helårsbostad av en ägare som var i behov av möjligheten till fiske som ett tillskott till den dagliga försörjningen. Efter en helhetsbedömning ansågs fastigheten vara i behov av servitut för brygga och båthus. Omständigheter av denna art föreligger dock inte i denna förrättning.

Sammantaget når motparternas servitutsyrkanden knappast ens upp till frågan om bryggorna är av väsentlig betydelse för fastigheternas ändamålsenliga användning. I stället synes frågan mera handla om huruvida fritidsfastigheternas ägare, på annans bekostnad, kan tillförsäkras ytterligare en bekvämlighet genom ett tvingande beslut

från Lantmäteriets sida. I ljuset av regeringsformens egendomsskydd bör svaret bli nekande och förrättningen ställas in.

Inom område med detaljplan får fastighetsbildning inte ske i strid med planen. För det förrättningsaktuella området gäller en byggnadsplan som delar in området i kvartersmark och allmänplatsmark. Allmänplatsmarken delas även in i två områden varav det ena, landområdet, berörs av ett s.k. § 113-förordnande medan det andra, vattenområdet, inte berörs av förordnandet. Att det relevanta vattenområdet likafullt utgörs av allmän plats framgår dock otvetydigt av plankartan.

Av Boverkets allmänna råd, ”Boken om detaljplan och områdesbestämmelser” följer att ”Med allmän plats avses i PBL ett område som är allmänt tillgängligt och avsett för gemensamma behov. Detta innebär bl.a. att det inte får stängas av för allmänheten. [...] En allmän plats, t.ex. en gata, torg, park och naturmark, får heller inte fastighetsindelas på sådant sätt att enskild rätt uppkommer.”

Av övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (PBL) framgår att gällande byggnadsplaner ska gälla som detaljplaner enligt PBL. Ett officialservitut är otvivelaktigt en fastighetsbildningsåtgärd som ger upphov till enskild rätt. Eventuella beslut i enlighet med motparternas yrkanden kan således inte heller uppfattas på något annat sätt än som i strid med gällande byggnadsplan. Beaktas därutöver även byggnadsplanens byggnadsreglerande bestämmelser, meddelade för att minska en oönskad siluettverkan, kan även diskuteras om inte ett antal lantmäterisanktionerade båt- och badbryggor med olovligen vidhängande markanläggningar i form av trappor, soldäck och terrasseringar för blommor, uteplatser osv. även strider mot byggnadsplanens syfte av denna orsak.

Flertalet bryggor, för sin funktion och pga. terrängens branta lutning ner mot vattnet, förutsätter kompletterande trappor. Av denna anledning är det inte möjligt att fatta något väl underbyggt beslut kring bryggorna utan att samtidigt även ta ställning till övriga anslutande anläggningar på land. De för privat bruk bekostade och utförda anläggningarna på land ingår inte i YYZ.

Överhuvudtaget synes Lantmäteriet inte alls beakta vilken privatiserande effekt som ett beslut i enlighet med ansökan skulle innebära för Ostronpallen, för XXX.

Av handlingarna i ärendet följer också anledning att ifrågasätta om Lantmäteriet ens uppmärksammat den tydliga konflikt som råder mellan Ostronpallens huvudsakliga (och från allmän synpunkt önskvärda) funktion som ett öppet och fritt tillgängligt område respektive framställda yrkanden om servitut. Utöver de oönskade verkningar som ett servitutsbeslut uppenbart skulle ge upphov till på land bör i sammanhanget uppmärksammas att även en bryggas avhållande effekt för det rörliga friluftslivet i omgivande vattenområden ska beaktas enligt Mark- och miljööverdomstolens praxis, se MÖD 2011:34.

Ställs den privatiserande effekten i relation till XXX:s ändamål som allmän plats strider varje beslut om officiälservitut för brygga inte bara mot gällande byggnadsplan utan även mot 5 kap. 4 och 8 §§ FBL. Även med hänsyn till att förrättningen brister i det s.k. båtnadsvillkoret och det s.k. fastighetsskyddet ska förrättningen alltså ställas in.

Vid frånvaro av positivt planstöd framstår det som anmärkningsvärt att fördela $\frac{3}{4}$ av vinsten till tillträdande fastighetsägare. För att uppnå ett minimum av skälighet i ärendet bör förhållandet i stället vara det omvända, dvs. att $\frac{3}{4}$ av vinsten ska gå till avträdande fastighetsägare. Med hänvisning till bifogat värdeutlåtande konstateras att den totala marknadsvärdeökningen för samtliga härskande servitutsfastigheter även med återhållsamhet kan bedömas till 6 800 400 kr. Återhållsamheten följer av att servitutens positiva värdepåverkan endast relaterats till fastigheternas objektivt fastställda taxeringsvärde. Relaterat till Lantmäteriets egen marknadsvärdesbedömning om 4 500 000 kr/fastighet skulle den totala marknadsvärdesökningen i stället bli 10 125 000 kr. Med avdrag för förrättningskostnad om 100 000 kr och nedanstående marknadsvärdesminskning återstår då en vinst om 6 160 400 kr. Tre fjärdedelar av 6 160 400 kr uppgår till 4 620 300 kr.

Av värdeutlåandet följer även att den totala värdeminskningen för tjänande fastighet kan bedömas till 540 000 kr utifrån förlorad möjlighet till framtida arrendeintäkter. Såsom ägare av XXX yrkar han därför ersättning om totalt 5 160 300 kr. Hur denna ersättningslikvid lämpligen fördelas mellan de tillträdande fastighetsägarna kan utläsas av bifogat värdeutlåtande. Avslutningsvis noteras att ägarkollektivet bakom härskande servitutsfastigheter likafullt gör en samlad nettovinst om drygt 1,5 miljoner kr. Följaktligen föreligger inga skäl för jämkning nedåt av ersättningsyrkandet. Detta blir ännu tydligare om yrkandet, för jämförelsens skull, även relateras till en marknadsvärdesökning om 10 125 000 kr.

För det fall domstolen finner att de överklagade officialservituten kan bestå återstår frågan om ersättning till honom, den tjänande fastighetens ägare. Han har i skrivelse till Lantmäteriet den 12 november 2015 yrkat en total ersättningslikvid om 5 160 300 kr och där även redogjort för yrkandets grunder. Denna skrivelse tillsammans med värderingen från Forum fastighetsekonomi åberopas i dess helhet.

Av beslutshandlingarna framgår att Lantmäteriet lagt stor vikt vid att landområdet omfattas av ett s.k. § 113-förordnande med följd att "...markägaren utan ersättning ska upplåta mark för de berörda fastigheternas behov". Lantmäteriet konstaterar således att det "...endast är berört vattenområde som bryggorna upptar som ska värderas". Vad gäller frågan om det aktuella § 113-förordnandets rättsliga verkan anser han att den ersättningsrättsliga princip som underbygger förordnandet endast avser situationer när mark avstås för allmänt ändamål och att förordnandet därför ska lämnas utan beaktande, eftersom frågeställningarna rör upplåtelser till förmån för enskilt intresse. När Lantmäteriet först väljer att fatta beslut till förmån för enskilt intresse inom allmän plats och sedan även väljer att tillämpa den ersättningsrättsliga princip som 113 § byggnadslagen ger uttryck för leder förfarandet alltså fram till dubbla övertramp.

Till styrkande av de värdeförändringar som föranleds av Lantmäteriets beslut åberopar han PM med "Ersättningsbedömning berörande fastigheterna XXX m.fl. Strömstad kommun" från Forum Fastighetsekonomi.

I ansökan om lantmäteriförrättning har motparterna med bindande verkan åtagit sig att stå för hela förrättningskostnaden i enlighet med 5 kap. 18 § första stycket punkten 4 FBL. För det fall att förrättningen kan anses ha blivit onormalt kostsam beror detta inte på hans rimliga försök att tillvarata sin egen rätt utan i stället på flertalet handläggningar etc. från Lantmäteriets sida. Han har inte heller någon nytta av fastighetsbildningen varför ett åläggande för honom att betala del av förrättningskostnaden skulle vara oskäligt, jfr 5 kap. 13 § FBL.

Han bestrider motparternas ostyrkta påstående om att ersättning utgått för ”bryggrättigheter” i samband med att ifrågavarande markområden avyttrades från den ursprungliga ägaren och sedan avstyckades från stamfastigheten i enlighet därmed. Av avstyckningsakterna med dess bilagerade köpebrev följer att endast utfart över befintlig väg och, i något fall, rätt till vatten ur stamfastighetens brunn följde med köpen. Någon annan rättighet eller delaktighet i styckningsfastighetens ägor, tilllydenheter, rättigheter eller förmåner följde således inte med de sålda områdena. Förrättningsakterna 14-TJÄ-717 och 14-TJÄ-842 åberopas till styrkande härav. Vad gäller påstådda handläggningsfel från fastighetsbildningsmyndigheten i samband med 1960 och 1964 års avstyckningar gör han tvärtom gällande att aktuella markområden blev korrekt avstyckade i enlighet med gällande byggnadsplan och, just därför, utan några servitut för brygga.

Vid bildandet erhöll fastigheter rätt till landväg mot färjeläget vilket senare omvandlats till delaktighet i de två gemensamhetsanläggningar som förbinder aktuella fastigheter med färjeläget och den därvid belägna båthamnen. Nord-Koster är en bilfri ö och fastigheterna är i denna kontext att betrakta som varaktigt lämpliga alltsedan dess tillblivelse och utan bryggor. Registerkartan över Nord-Koster torde även ge vid handen att flertalet av öns fastigheter saknar egen fastighetsrättslig tillgång till vattnet i form av egen brygga eller dylikt. Det finns inget hinder mot att berörda fastighetsägare, med samma rätt som den båtburna allmänheten i övrigt, tillfälligtvis angör XXX från sjösidan om så undantagsvis skulle behövas för lastning eller lossning av mer skrymmande gods. Problemet är i stället

ett begränsat antal möjliga angöringsplatser jämte den privatisering av dessa få angöringsplatser som de ifrågavarande bryggsservituten ger upphov till. Genom servituten utesluts med andra ord övrig allmänhet från dessa angöringsplatser. I sammanhanget noteras att motparterna själva lyfter fram att området i fråga är planlagt som "naturområde".

Under alla förhållanden har de ursprungliga anläggningarna utökats över tid och därigenom omvandlats till "privatiserade rum" i naturlandskapet genom bl.a. omfattande altan- och trappkonstruktioner i anslutning till bryggorna. Även denna smygande utökning/omvandling har skett utan markägarens tillstånd.

Han bestrider att ifrågavarande bryggor och tilläggsplatser är att se som fastighetstillhör till motparternas fastigheter eftersom vare sig bryggorna eller de anslutande anläggningarna har uppförts med stöd av servitut, jfr 2 kap. 1 § andra stycket JB.

Möjlighet finns att göra om en av bryggorna till brygga som behövs för ambulanstransporter m.m., Lantmäteriet borde ha beaktat detta och utrett frågan om gemensamhetsanläggning, vilket skulle vara mindre ingripande.

Vad gäller valet av "kalkylränta" har han efter övervägande valt att vidhålla tidigare framställt ersättningsyrkande även om en lägre kalkylränta i intervallet 2-4 % torde resultera i ett högre ersättningsbelopp.

Till stöd för sin talan har **DA, SA, HVB, IB, HB, GJ, JL, LL, KP, SET, BW** och **IW** anfört i huvudsak följande.

Fastighetsbildningsbeslutet är korrekt bortsett från ersättningsbeslutet, vilket är felaktigt. Vid avstyckningen ingick brygg rättigheter i köpeskillingen och det är fel att behöva betala för rättigheten två gånger. Det är oskäligt att 25 % av vinsten,

drygt fyrtio år senare, ska tillfalla XXX. Vid tiden för avstyckning var det lantmätarens skyldighet att säkerställa tillfart, eftersom tillfart är av väsentlig betydelse för fastigheterna. Att rättigheten inte säkerställts är felaktig handläggning av dåvarande lantmätare. Bryggorna har funnits alltsedan avstyckning och aldrig varit ifrågasatta. XXX har inga förlorade hyresintäkter eftersom bryggorna och tilläggsplatser är fastighetstillbehör till respektive avstyckning och är uppförda och ägs av respektive fastighet. XXX har aldrig haft möjlighet att bygga några egna bryggor, eftersom de aktuella bryggorna byggdes med dåvarande fastighetsägarens tillåtelse och funktionen egen båtplats ingick i köpet av respektive fastighet.

XXX har ingen värdeminskning, då den saknar marknadsvärde. Fastigheten är belastad med detaljplan som anger naturområde, den har inga byggrätter och inga bygglov kan förväntas på den. Att beräkna marknadsvärdesminskning på en förlust av möjliga hyresintäkter är oskäligt och felaktigt eftersom dåvarande markägare redan upplåtit rätt att ha brygga och denna rättighet ingick i köpeskilling vid köp av fastigheten. XXX saknar möjlighet att hyra ut bryggplats eftersom bryggor hörde till fastigheterna.

Åsatt tomtvärde 4 500 000 kronor för respektive avstyckning är felaktigt. Samtliga avstyckningar saknar väg, avlopp, rinnande vatten och soptömning. När fastigheterna köptes var köpeskillingen mellan 50 000 kr och 300 000 kr. De vitsordar att värdet ökar på respektive fastighet genom att rättigheten säkerställs genom förrättningen, värdeökningen är dock orsakad av dåvarande lantmätarens felaktiga handläggning och borde ha varit säkerställd långt tidigare.

Angiven kalkylränta på 5 % är felaktig. Rimlig kalkylränta är 2-4 %.

Servitutsbeslutet omfattar inte den fastighet som har befintliga tilläggsplatser iordningställda på land, utan att regelrätt brygga i vattnet behövt anordnas. Säker befintlig tilläggsplats för XXX är genom befintliga spänger och

fästöglor på land. Dessa borde ha säkerställts med servitut vid den nu överklagade förrättningen.

SJ har orsakat merkostnader i förrättningen. Det har hållits tre sammanträden och Lantmäteriet har haft besiktning minst två gånger på grund av SJs invändningar.

Beslutet strider inte mot detaljplanen. Vattenområdet utgör inte allmän plats ("park") i detaljplanen, båtplatserna ligger inte på land och således inte heller på allmän plats. Lantmätaren har gjort en riktig plantolkning eftersom servituten är utlagda i vattenområdet. Det bestrids att plankarta och bestämmelser uppenbart skulle visa på att lantmätarens tolkning är felaktig. Av plankartan framgår tydligt att Allmän plats "park" är utlagt på land och inte i vatten. Området är tydligt markerat och beskrivet. Det finns ingen tveksamhet kring vad som är allmän plats "park". Det har inte skapats någon enskild rätt i form av officialservitut på land och på allmän plats. Servitutsbeskrivningen är tydlig och beaktar endast befintliga bryggor som har funnits på samma plats och utan att vara ifrågasatt under lång tid. Den del av bryggorna som ansluter mot land ansluter till allmän plats, med enskilt huvudmannaskap. Allmänheten har alltjämt allemansrättslig tillgång till området och den allmänna platsen. Den eventuella hemfridszon som finns berör inte de befintliga bryggorna. Bryggorna har ingen avhållande effekt på allmänheten att färdas fritt i området. Eventuell hemfridszon finns kring byggnaderna, men inte vid bryggorna som har funnits före strandskyddsreglernas tillkomst.

Om det vore så att vattenområdet utgör allmän plats, har dåvarande ägaren av XXX redan upplåtit vattenområdet utan ersättning. Det var en förutsättning för att skapa byggrätterna i planen att all den inom samma fastighet belägna obebyggda mark, som i byggnadsplanen upptagits som allmän plats, ska upplåtas som allmän plats, utan ersättning. Markägaren har genom byggrätterna i planen redan fått sina ekonomiska intressen tillgodosedda. Detaljplanen har genomförts vad gäller förvaltningen av allmän plats. Det har inrättats en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening som syftar till att säkerställa

deltagande fastigheters intresse av att landvägen ha tillträde till sina fastigheter. Enligt domen, som har vunnit laga kraft, motsvaras det område som har tagits i anspråk, av den planlagda allmänna platsen. De förstår därför inte vad SJ menar med att det är uppenbart att vattenområdet utgör allmän plats. Om det vore så att även vattenområdet utgör allmän plats har detta alltså redan tagits i anspråk och förvaltas av en samfällighetsförening. I den servitutsförrättning som är genomförd för att fastigheterna ska få en tryggad tillfart till fastigheterna anges inte om tillfarten ska ske via land eller vatten.

Den värdering som SJ hänvisar till är inte komplett. Den beskriver inte eller beaktar att detaljplanen reglerar att det landområde som servituten berör är avsatt som allmän plats "park" och att det finns ett gällande § 113-förordnande för den allmänna platsen. Värderingen prövar överhuvudtaget inte att marken saknar marknadsvärde och berör inte heller att den belastas av servitut till förmån för YXY. Den beaktar inte heller att dåvarande markägare redan erhållit kompensation för upplåtelsen genom erhållna byggrätter i planen. Att nuvarande fastighetsägare, utan framgång, försökt förmå kommunen att ändra planen och tillskapa ytterligare byggrätter inom allmän plats "park" omnämns inte. Den beskriver inte att bryggorna har funnits under lång tid utan att vara ifrågasatta och att detaljplanen anger att tillfart till området enklast sker från sjösidan samt att tilläggsplatser för båtar lätt kunna ordnas inne i de mindre vikarna längs stranden. Den ortsprissökning som utförts är inte relevant eftersom de sökta objekten har helt andra förutsättningar, bl.a. på grund av att de sökta objekten har tillfarten till fastigheten säkerställd på ett helt annat sätt än vad deras egna fastigheter har. Servitutsupplåtelseerna medför inte minskad rådighet över området för tjänande fastigheten XXX. Det är dessutom svårbegripligt hur värderaren ställer sig till SJs påstående om att vattenområdet utgör allmän plats och om det i så fall beaktats vid värderingen. Det måste ifrågasättas om det ens är möjligt att arrendera ut mark som är avsatt som allmän plats. Värderaren har i vart fall inte resonerat kring den frågan. XXX har inte haft rådighet över området sedan bryggorna byggdes vid avstyckning och med dåvarande fastighetsägares

tillåtelse och accept. Det är ett konstruerat resonemang som värderaren gör när denne gör gällande att SJ kunna arrendera ut båtplatserna.

Det vitsordas att SJ äger vattenområdet där bryggorna befinner sig. Vattenområdet har dock upplåtits för bryggändamål sedan lång tid tillbaka av dåvarande fastighetsägare, vilket SJ känt till. Bryggorna var upptäckbara när han förvärvade parkmarken och vattenområdet den 4 juni 2005 och han har kunnat se att bryggorna funnits under lång tid.

Samtliga bryggor har tillkommit före 1972, före nya jordabalkens tillkomst och då var det möjligt med muntliga servitut. Bryggorna har uppförts med stöd av muntliga servitut. Fastighetstillhörighet omfattar även anläggningar som tryggas genom servitut men som uppförts innan servitutets uppkomst och det är applicerbart här. Bryggorna kom dit före avstyckningarna. För att bygga husen var man tvungen att transportera dit byggmaterial och enda sättet var att bygga en brygga. AA köpte XYY år 1966 och då ingick brygga och möjlighet att dra upp flatbottnad eka.

Om mark- och miljödomstolen skulle finna att servitutsområdet ingår i allmän plats ska ersättningsbeslutet undanröjas.

Lantmäteriet har haft samråd med kommunen. Det finns inget som styrker att samråd genomförts med kommunen, men protokollen redovisar inte allt.

Bryggorna har funnits i ca 50 år. Om det vore landskapsbildsskydd hade garanterat kommunen eller länsstyrelsen ingripit mot bryggorna långt tidigare.

KP har uppgett att det är lika långt att gå ner till bryggan som till s:2, men det faller sig mer naturligt att exempelvis gäster kommer med båt sommartid. Han går den gula stigen sommartid och den blåa stigen vintertid, när det är halt.

KS, PS och SS har anfört i huvudsak följande.

De har valt att inte överklaga, mot bakgrund av en önskan att få saken ur världen och i en anda av sparsamhet med tid och kostnader både för sin egen och för samhällets del. De vill understryka att de delar inställningen att SJ bör svara för en skälig del av förrättningskostnaderna, då han genom sitt sätt att driva ärendet på flera punkter orsakat extra kostnader och tidsutdräkt.

Båtplatsen var en del av köpesumman då deras far förvärvade fastigheten 1962. Båtplatsen är en nödvändig förutsättning för tillfart till och för nyttjande av fastigheten för avsett ändamål som fritidshus. De har nyttjat båtplatsen i alla år sedan 1960-talet och har aldrig haft någon som helst kontakt med den nuvarande ägaren SJ. Det har framkommit att både frågan om samfällighet och servitut för brygga på grund av ett förbiseende av Lantmäteriet inte skedde, såsom borde ha skett, i samband med avstyckningen av tomterna 1956 ute på Ostrepalten. Detta gäller för deras fastighet, såväl som de övriga fastigheterna. Och det var en förutsättning för att själva avstyckningen skulle kunna äga rum att dessa saker ordnades i samband därmed.

I nära samband med denna fråga ligger frågan om utgångspunkten för beräkningen av vinst pga. tillskapandet av servitut i det aktuella ärendet. De anser inte att det är rimligt att ta dagens värden som utgångspunkt då staten genom lantmätaren borde ha ordnat dessa frågor i samband med förrättningen 1956. De vill också understryka att den första lantmätaren, innan bytet av ansvarig lantmätare ägde rum, angav till dem att utbredningen av upplåtelsen kunde påverka ersättningens storlek, varför deras ansökan blev synnerligen anspråkslös i termer av kvadratmeter etc.

Framkomligheten för allmänheten hindras inte på något sätt med anledning av servitutet då allmänheten främst hindras från att promenera i strandkanten pga. att stranden är brant och otillgänglig och i praktiken omöjlig att gå längs med i anslutning till utbredningen av deras fastighet. Hinder för rörligt friluftsliv i

omgivande vattenområden uppstår inte alls med anledning av servitutet, då fritidsbåtar under alla år stundom lagt till såväl öster som väster om servitutet (där vattendjupet medger tilläggning av fritidsbåtar), även om det sker sällan pga. terrängens branta lutning, avsaknaden av kvällssol liksom tillgången till ideala angöringsplatser tvärs över sundet på Sydkoster och i hela den närliggande Kusterskärgården.

De motsätter sig i princip såväl myndighetens beräkning av tomtvärden på 4 500 00 kr som SJs åberopade marknadsvärde, eftersom jämförbarhet inte alls föreligger mellan fastigheterna på Ostrepalten och övriga fastigheter på Koster pga. brist på väg vare sig för fotgängare eller fordon av typen cykel och moped som annars är vanliga transportmedel på Koster, vatten, avlopp, sophämtning, snöröjning, gatubelysning etc. Därtill är läget mot havet oskyddat och det skapar stora svårigheter att disponera fastigheten annat än under sommarhalvåret. Värdet av deras fastighet kan, med anledning av detta, mycket väl ligga under taxeringsvärdet. De menar att värderingen är synnerligen svår att göra eftersom det inte finns aktuell information om försäljningsvärden för fastigheter som liknar deras. Detta framgår också tydligt av det underlag för värdering som företetts av SJ. Vidare bestrider de påståendet att arealen skulle motsvara marknadens uppfattning om värde med tanke på att deras fastighet har extremt få, om alls några, plana arealer och att man snarare behöver klättra än gå i vanlig bemärkelse på tomten.

De tillbakavisar utgångspunkterna för resonemanget som SJ anför gällande värdering. Taxeringsvärdet för tomten är högre för XZY pga. större närhet till stranden (strandklass), men detta betyder inte att den procentuella värdeökningen därmed också ska vara större. Den ska vara den samma. Det stämmer inte att värdeökningen är större för en brygga med endast en fastighet som nyttjar, utan att XZY, som har minst upplåten yta för servitut, skulle betala mycket mer än grannfastigheterna framstår som helt orimligt. Graden av rådighet över stranden är inte värdepåverkande. XXX är allmän plats varför det inte följer någon skillnad i rådighet över stranden utefter tomtens ev.

närhet till strand. Härvidlag råder det inte någon som helst skillnad mellan YXZ och de andra fastigheterna i området vad gäller värdeökning med anledning av servitutsupplåtelse. De vitsordar därför Lantmäteriets beräkningsmodell för ersättning gällande servitut, dvs. att en schablonberäkning görs, och att en skillnad inte görs mellan de olika fastigheterna i området härvidlag.

De bestrider att XXX med anledning av servitutet drabbas av en marknadsvärdesminskning, eftersom båtplatsen utgör ett fastighetstillbehör och eftersom fastigheten saknar marknadsvärde.

Vad beträffar arrenderesonemanget är siffran helt tagen ur luften. SS erbjöds i november 2015 en plats inne i Strömstad, med tillgång till el och sötvatten, med en årsavgift på 1 400 kr/år. För de nu aktuella bryggorna ställs inget till förfogande och placeringen är ur alla möjliga tillgänglighetsperspektiv inte jämförbar.

Det tar ca 30 minuter att ta sig längst ut till Ts brygga.

DOMSKÄL

Som bevisning i målet har följande bevisning åberopats.

PM med ”Ersättningsbedömning berörande fastigheterna XXX m.fl.

Strömstad kommun” från Forum Fastighetsekonomi, förrättningsakterna 14-TJÄ-717 och 14-TJÄ-842, ett fotografi samt ett flygfoto, ”Förslag till byggnadsplan för fritidsområde å del av fastigheten YZZ¹⁹ och samf. väg”, upprättad år 1954 samt Vänersborgs tingsrätt, mark- och miljödomstolens dom av den 21 februari 2014 i mål F 813-13.

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på berörda fastigheter.

Inledning

Vid fastighetsreglering – som vid all fastighetsbildning – gäller de inledande bestämmelserna i 1 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL), de grundläggande bestämmelserna i 2 kap. och lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL. I 5

kap. FBL finns de allmänna bestämmelserna för fastighetsreglering. Vad gäller servitut är också 7 kap. FBL och 14 kap. jordabalken tillämpliga.

Fastighetsägarna till XXY och XXZ har ansökt om nybildning av servitut för båtplatser inom fastigheten XXX. Samtliga båtplatser och bryggor är befintliga sedan tidigare.

Vid prövning av huruvida beslutad fastighetsreglering uppfyller de materiella kraven är det lämpligt att först utgå från 3 kap. FBL för att sedan, om prövningen utfaller positivt i denna del, övergå till att pröva utifrån bestämmelserna i 5 kap. och 7 kap. FBL.

Detaljplanen

År 1956 antogs en byggnadsplan (numera benämnd detaljplan) för området. Det upprättade planförslaget syftar enbart till fritidsbebyggelse. Av byggnadsplanebestämmelserna framgår vidare att inom bebyggelseområdet får inte uppföras byggnad vars användande påkallar anläggande av avloppsledning. Inom tomtplatsen får endast en huvudbyggnad i en våning jämte ett uthus uppföras med en sammanlagd byggnadsyta av högst 60 m².

I beskrivningen till planen står följande. ”Tillfarten till området sker enklast från sjösidan. Kustersundet är smalt men relativt djupt längs mellersta och östra delen av planområdet. Segelleden går sålunda här tätt intill norra stranden. Tilläggsplatser för båtar kunna lätt anordnas i denna del inne i de mindre vikarna längs stranden. Från landsidan är området svårtillgängligt. Till området leder ett par mindre gångstigar, som endast till stora kostnader kunna göras framkomlig för fordon”.

Vidare står i beskrivningen till planen att det upprättade planförslaget syftar uteslutande till fritidsbebyggelse. Med hänsyn härtill förutsätts att gemensamma anordningar för området kunna göras mycket enkla. Det har således inte ansetts erforderligt, att för fordon framkomliga vägar utbyggas inom området.

Vilka områden är utlagda som allmän plats i detaljplanen?

Av § 10 i byggnadsplanebestämmelserna anges att länsstyrelsen med stöd av 113 § byggnadslagen, funnit skäligt förordna att ägaren av fastigheten XXX ska utan ersättning upplåta all den inom samma fastighet belägna, obebyggda mark, som å byggnadsplanen upptagits som allmän plats, och som angivits med grön färg å en till ärendet fogad ozalidkopia av ovannämnda byggnadsplan.

Allt landområde inom planområdet som inte utgörs av kvartersmark är grönfärgat på byggnadsplanen. Att detta område utgör allmän plats och ingår i § 113-förordnandet torde vara helt ostridigt. Frågan är huruvida vattenområdet inom planområdet också utgör allmän plats.

Av teckenförklaringen på plankartan framgår att allmän plats markeras så som ofärgad med en viss begränsningslinje. Plangränsen går en bit ut i Kstersundet. Den allmänna platsen på planen har ingen begränsningslinje vid strandlinjen, där det grönfärgade området slutar, utan den enda begränsningslinje som finns är plangränsen. Vattenområdet har ingen självständig beteckning utan är ofärgat vilket enligt planens teckenförklaring symboliserar allmän plats på detaljplanen. Dessa omständigheter talar mycket starkt för att vattenområdet inom planen också ingår i området för allmän plats.

Plangenomförandet

XXY bildades genom avstyckning år 1962, de övriga fastigheterna i planområdet bildades år 1964. Vid bildandet erhöll XXY samma rätt som kan tillkomma stamfastigheten, att för utfart från byggnadsplaneområdet begagna befintliga och blivande vägar. De övriga styckningslotterna erhöll officialservitut innebärande rätt att för utfart färdas över styckningsfastigheten samt rätt att anlägga och underhålla brunn på styckningsfastigheten. De officialservitut som bildades var överenskomna i de köpehandlingar som låg till grund för avstyckningen.

Varken i köpeavtalen eller i den efterföljande förrättningen framgår något om rätt till brygga och båtplats. Detta kan tolkas som att det vid denna tid inte bedömdes

finnas behov av servitut för båtplats och brygga eller att sådana servitut inte var planenliga.

År 2014 inrättades en gemensamhetsanläggning, YXY, omfattande landområdet, lika med 113 §-förordnandet, inom planområdet avseende grönområde. Utöver att sköta området gavs också rätt att hålla gångstigar öppna och att det får anläggas enklare spänger över blötområden så det går att förflytta sig torrskodd inom området.

Bedömning av de beslutade servitutens planmässighet

Av 3 kap. 2 § FBL framgår att inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras. Huvudsyftet med en detaljplan är att reglera markens användning och bebyggelse.

I planbeskrivningen anges, som tidigare nämnts, att tillfarten till området sker enklast från sjösidan och att tilläggsplatser för båtar kunna lätt anordnas i denna del inne i de mindre vikarna längs stranden. Planbeskrivningen är dock inte rättsligen bindande utan är en beskrivning av planens omfattning, beskaffenhet, syfte m.m.. Planbeskrivningen och illustrationer är inte bindande vid prövningen av 3 kap. 2 § FBL, oberoende av hur detaljerade de är med avseende på fastighetsindelningen. Detaljplanekartan med tillhöriga bestämmelser ger inte stöd för att planen medger servitut för båtplats respektive brygga.

Samtliga servitut tar både vatten och, i olika grad, markområde i anspråk på XXX. De anläggningar som för ett servituts utövande uppförs inom servitutsområdet tillhör fastigheten som servituten är till förmån för. Planområdet är kuperat och strandlinjen mot Kustersundet är brant, innebärande att det även utanför det beslutade servitutsområdet har anlagts trappor och spänger för att kunna ta sig från fastigheten till bryggan. Dessa anläggningar är enskilda men omfattas inte av det beslutade servitutsområdet.

Domstolens tolkning av planen är att både det grönmarkerade landområdet och vattenområdet inom planområdet utgör allmän plats. Mindre avvikelse från en plan får ske bara i den mån allmänna och enskilda intressen inte påverkas alls eller endast marginellt. Uppförda anläggningar inom servitutsområdena är enskilda och hör till respektive fastighet. Att upplåta officiälservitut för sex bryggor med tillhörande vatten- och landområde inom allmän plats, där landdelen även ingår i YXY, kan inte bedömas vara en mindre avvikelse från planen. SJs förstahandsyrkande ska därför vinna bifall.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

Vid en inställd förrättning ska enligt 2 kap. 6 § andra stycket FBL sökanden betala uppkomna lantmäterikostnader. Lantmäteriet har beslutat att förrättningskostnaderna ska betalas av fastighetsägarna till XXY, XXZ med $\frac{1}{9}$ per fastighet. Samtliga fastighetsägare är sökanden till förrättningen och det föreligger inga särskilda omständigheter att fördela betalningsskyldigheten på annat sätt än Lantmäteriet har beslutat om.

Sammanfattning

Lantmäteriets beslut, förutom beslutet om fördelning av förrättningskostnad, ska undanröjas och förrättningen ställas in.

Rättegångskostnad

Enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL får mark- och miljödomstolen, 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 (RB) tillämpas i fråga om rättegångskostnader. Bestämmelsen har i praxis tillämpats så att om parterna står i klart motsatsförhållande och det inte föreligger några särskilda omständigheter, ska fördelningen av rättegångskostnaderna ske enligt den i 18 kap. 1 § RB föreskrivna bestämmelsen om förlorande parts skyldighet att ersätta motpartens rättegångskostnader.

Mark- och miljödomstolen finner att den situationen är för handen i målet i och med att samtliga motparter har motsatt sig vad SJ har yrkat.

SJ får genom mark- och miljödomstolens dom anses ha vunnit målet.

Mark- och miljödomstolen finner det därför skäligt att motparterna ersätter SJ för dennes rättegångskostnader. Om Lantmäteriets beslut överklagats endast av DA, SA, HVB, IB,

HB, GJ, JL, LL, KP,

SET, BW och IW skulle

endast SJ ha stått i ett tydligt motpartsförhållande till dessa, inte KS,

PS och SS. Emellertid har den del av SJs

talans som har bäring på de övriga klagandenas yrkande om att ändra

ersättningsbeslutet lika väl haft bäring på hans eget andrahandsyrkande, vilket skulle ha berört KS, PS och SS om det

prövats. Således saknas anledning att behandla de sistnämnda annorlunda vad gäller den del av rättegångskostnaderna som hänger samman med ersättningsyrkandena.

Återstår gör den del av kostnaderna som härrör från yrkandet om att SJ

ska bära hela förrättningskostnaden. I ljuset av hur parternas fört och utvecklat sin talan anser mark- och miljödomstolen att den delen är försumbar. Samtliga SJs motparter ska därför solidariskt bära ersättningsansvaret för dennes rättegångskostnader, i enlighet med 18 kap. 9 § RB.

Av det yrkade beloppet, 123 066,25 kr har DA, SA, HVB,

IB, HB, GJ, JL,

LL, KP, SET, BW och

IW vitsordat 63 000 kr avseende nedlagt arbete av ombudet. KS,

PS och SS har inte vitsordat något belopp

såsom skäligt i och för sig.

Av 18 kap. 8 § RB framgår att ersättning för rättegångskostnad fullt ska motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt.

Det belopp som inte vitsordats av DA, SA, HVB,

IB, HB, GJ, JL, LL,

KP, SET, BW och IW,
hänför sig till den värdering som utförts av Forum Fastighetsekonomi
som de menar inte varit relevant för prövningen av målet samt den merkostnad de
menar att det medfört att anlita ombud utanför orten, nämligen kostnaden för
flygresa och hyrbil samt restid.

Domstolen noterar härvid att SJ är boende i Stockholm och att han
således anlitat ombud i närheten av den egna bostadsorten. Vad som yrkats i
ersättning för resor är kostnaden för resan till sammanträdet och synen om
sammanlagt 4 253 kr (2 051 kr flyg t o r Uppsala – Landvetter, 2 202 kr för hyrbil
från Göteborg). Domstolen anser inte att dessa resekostnader är oskäligen. Mot
bakgrund av talans utformning, såväl SJs yrkanden som de andra
klagandenas yrkanden, anser domstolen att kostnaden för värdering, 31 200 kr, varit
skäligen påkallad för tillvaratagande av SJs rätt. Det sammanlagda
kostnadsyrkandet, 123 066,25 kr, bör också ses i ljuset av de övriga klagandenas
kostnadsyrkande, nämligen sammanlagt 124 625 kr.

Mark- och miljödomstolen anser sammanfattningsvis att det belopp, för vilket SJ
har yrkat ersättning, i sin helhet får anses vara skäligen påkallat för
tillvaratagande av hans rätt och han ska därför ersättas fullt ut i enlighet med sitt
yrkande.

Av 18 kap. 8 § RB följer vidare att ersättning för rättegångskostnad även ska
innefatta ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen då målet avgörs till dess
betalning sker.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 28 september 2016

Christina Olsen Lundh

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Christina Olsen Lundh, ordförande,
och tekniska rådet Sören Karlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen
Marina Fagermoen.