



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060304

DOM
2017-06-19
Stockholm

Mål nr
F 11525-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-12-14 i mål nr F 2286-16, se bilaga A

KLAGANDE

KO

Ombud: Advokaten

MOTPART

Lysekils kommun
453 80 Lysekil

Ombud: Advokaten RH och jur. kand. ÅR

SAKEN

Fastighetsreglering för bildande av servitut berörande fastigheterna XXX och XXY i Lysekils kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom 2016-12-14 i mål nr F 2286-16 och Lantmäteriets beslut 2016-05-02 i ärende nr O133038 endast på så sätt att det grönmarkerade området benämnt "A" på karta (se domsbilaga B) undantas från det bildade servitutet.

Det ankommer på Lantmäteriet att föra in ändringarna samt rättelse enligt domskälen i förrättningsakten.

Dok.Id 1349210

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

KO har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra det område inom vilket servitutet får utövas på så vis att område A på av honom ingiven karta (se domsbilaga B) inte ska omfattas av servitut.

Lysekils kommun har medgett yrkandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

KO har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Överenskommelsen mellan honom och Lysekils kommun omfattar endast det område som Ortsbefolkningen redan tidigare tagit i anspråk för gångtrafik. Av aktbilaga PR3 framgår att han inte vill att det ska ligga ett servitut på den mark han använder som trädgård. Beslutet speglar inte den överenskommelse som träffades mellan honom och Lysekils kommun.

KO har till stöd för sin talan bifogat brev, köpebrev, fotomontage samt tomtkartor.

Lysekils kommun har anfört i huvudsak följande. Med hänsyn till parternas överenskommelse vid lantmäterisammanträdet (aktbilaga PR3) samt till förhållandena på plats anser kommunen att det aktuella servitutet kan nyttjas för sitt ändamål även vid inskränkning av servitutsområdet i enlighet med **KO** yrkande. Med anledning därav medger kommunen **KO** yrkande gällande fastighetsreglering på så sätt att område A i ingiven karta undantas från servitutet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Lysekils kommun har medgett att servitutet bildas i enlighet med **KO** yrkande. Några hinder mot att bilda servitutet på detta sätt föreligger inte. **KO** överklagande ska därför bifallas och underinstansernas avgöranden ändras på så sätt att

det grönmarkerade området benämnt "A" på karta, domsbilaga B, undantas från det bildade servitutet.

I beskrivningen, aktilaga BE1, anges att servitutet innebär rätt att använda område a för gångväg. Servitutsområdet på kartan, aktilaga KA1, saknar sådan beteckning och ska därför rättas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Henrik Löf, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Gösta Ihrfelt, referent, samt tf. hovrättsassessorn Elin Samuelsson.

Föredragande har varit Vilma Herlin.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-12-14
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 2286-16

KLAGANDE

KO Kamperrös 10
451 79 Grundsund

Ombud: Advokat ÅE

MOTPARTER

1. Lysekils kommun
453 80 Lysekil

2. BR

3. KR

Ombud för 2 och 3: Advokat SA

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2016-05-02 i ärende nr O133038, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsbestämning och fastighetsreglering för bildande av servitut
berörande fastigheterna XXX, XXZ och XXY i Lysekils kommun

Dok.Id 347072

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

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
2. Mark- och miljödomstolen förpliktar KO att ersätta BR och KR för rättegångskostnader med 9 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

BAKGRUND

Lantmäteriet avslutade den 2 maj 2016 en förrättning avseende fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande fastigheterna XXX, XXZ och XXY i Lysekils kommun, se **bilaga 1**. Lantmäteriet beslutade i fråga om fastighetsbestämning att gränsen mellan XXX, XXZ och XXY går rak mellan punkterna 31061 och 25695. Vidare beslutades att fastighetsreglering skulle ske enligt förrättningskarta och beskrivning (KA1 och BE1). Fastighetsregleringen innebar att ett servitut bildades som avsåg rätt att använda område a för gångväg. Härskande fastighet var den kommunala exploateringsfastigheten XXY och tjänande fastighet var XXX som ägs av KO. Fastighetsregleringen skedde efter muntlig överenskommelse vid sammanträde. Fastigheten XXZ ägs av makarna BR och KR.

YRKANDEN M.M.

KO (XXX) har överklagat Lantmäteriets beslut och yrkat i första hand att mark- och miljödomstolen återförvisar ärendet till Lantmäteriet med förskrift att hela gränsen mellan punkt 26695 och punkt 6313 bestäms samt att punkt 31061 märks ut. I andra hand har han yrkat att domstolen bestämmer hela gränsen mellan punkt 26695 och punkt 6313. KO har vidare yrkat att

domstolen ändrar det område inom vilket servitutet får utövas på så vis att område A inte omfattas av servitut, se **bilaga 2**.

BR och **KR** (XXZ) har bestritt KO talan i sin helhet.

Lysekils kommun har fått tillfälle att yttra sig men har inte avhört.

KO och makarna Rydevik har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN

KO har till stöd för sitt överklagande anfört bl.a följande.

Anledningen till att ärendet aktualiserats torde i allt väsentligt vara läget av punkt 31061. Av aktbilaga PR4 sid 2 framgår bl.a. att punkten 31061 ligger på rak linje mellan gränsmarkeringarna 6313 och 26695 och att någon markering av den nya punkten 31061 inte har gjorts med anledning av den trädgårdsanläggning i form av trappa som gör det svårt att markera med gränsrör. För att undvika framtida tvistigheter är det ytterst angeläget att läget av nämnda punkt markeras på ett stadigvarande sätt. Nämnda trädgårdsanläggning innebär inget hinder för att utföra detta. Av protokoll 2016-04-27 aktbilaga PR3 framgår även att ägaren till XXZ genom sitt ombud meddelar att det inte föreligger några problem med att ta bort några brädor. Detta medför att punkten skall märkas ut.

Av handlingar framgår att norra gränsen av XXX inte är lagligen bestämd. Gränsen har en total längd av 12,97 meter. Enligt beslutet har gränsens läge nu blivit bestämt på en sträcka av 10,28 meter på vilken fastigheten gränsar mot XXZ. Den återstående sträckan på 2,7 meter omfattas inte av fastighetsbestämmningsbeslutet, trots att läget av denna utgör en förutsättning för bestämning av gränsen i övrigt. Läget av punkten 31061 har bestämts vara på raklinjen mellan de två tidigare bestämda ändpunkterna (6313 och 26695) för norra

gränsen av XXX. Noteras bör även att den 2,7 meter långa gränssträckan utgör norra gränsen för det servitutsområde som tillskapats vid förrättningen. Gränser för servitutsområden skall normalt behandlas på motsvarande sätt som fastighetsgränser.

Inför införandet av fastighetsbildningslagen framhölls, att det kontradiktoriska förfarande, som innebär att domstolen enbart tar ställning till yrkanden som parterna framställer, inte alltid kan användas i förrättningsverksamheten. Ett sådant förfarande skulle nämligen bli alltför formbundet och komplicerat. Det skulle minska förrättningsmännens möjlighet att informellt förhandla med sakägare och själva ta initiativ till olika åtgärder.

Att bestämningen bör omfatta hela den tidigare icke lagligen bestämda gränsen är uppenbart. En sådan korrekt bestämning skulle inte ha förorsakat något merarbete. Det verkar inte troligt att berörda sakägare (främst kommunen) skulle vara av någon annan uppfattning än att fastighetsbestämningen skulle omfatta hela gränsen ifråga och därmed förhindra framtida tveksamheter.

Beskrivningen, aktbilaga BE1, borde beträffande XXX rättas och exempelvis formuleras på följande sätt: "Gränsen mellan XXY och XXZ, å ena sidan, och XXX, å andra sidan, går i rät linje mellan på varandra följande punkterna 6313, 31061 och 26695, se förrättningskarta aktbilaga KA".

Beträffande fastighetsregleringsbeslutet (nybildning av servitut) kan följande sägas. Enligt den överenskommelse som träffades vid sammanträde den 27 april 2016, (aktbilaga PR3, sid. 2) upplåter ägaren av XXX utan ersättning servitutsrätt avseende den mark som av tradition och ålder utnyttjats av ortsbefolkningen för gångtrafik. Det viktiga är enligt kommunen, att allmänheten har möjlighet att passera. Redovisningen på förrättningskartan är inte korrekt. Ett område som utgör gräsmatta har aldrig utnyttjats för nämnda ändamål och bör inte belastas av servitut. Detaljplanens intention kan inte vara annan än att säkerställa tidigare åtkomstmöjligheter.

Överenskommelsen mellan honom och Lysekils kommun omfattar endast det område som av ortsbefolkningen redan tidigare ianspråktagits för gångtrafik. Han har uppgett vid Lantmäteriet att han inte vill att det ska ligga ett servitut på den mark han använder som trädgård. Lantmäteriets beslut speglar inte den överenskommelse som träffats mellan honom och Lysekils kommun.

Makarna Rydevik har till stöd för sitt bestridande anfört bl.a. följande. Gränsen är korrekt bestämd mellan punkt 26695 och 31061. De är sökande till bestämning av gräns mellan XXZ och XXX. De har inget intresse av att gränsen bestäms mellan punkt 6313 och 31061, vilket avser gränsen mellan kommunens och KO fastighet. KO har inte heller under förrättningen framfört att det är av intresse för honom att gränsen bestäms mellan hans och kommunens fastighet. Om KO önskar att gränsen bestäms kan detta ske genom ansökningsförfarande. Det är inte nödvändigt att punkt 31061 märks ut särskilt, av skäl som redovisas i beslutet.

Beträffande fastighetsregleringen kan följande sägas. Servitutsområdet kan inte ändras på sätt som begärs eftersom det omfattas av överenskommelse mellan kommunen och KO. De hade den 2 februari 2016 ansökt om att servitut bildas till förmån för XXZ för att säkerställa tillfart till fastigheten över XXX. Skälet till ansökan var att fastighetsbestämningsärendet framskridit och det var klarlagt att fastighetsgränsen för XXX skulle komma att gå alldeles intill fasaden på deras byggnad. Kommunen motsatte sig vid samråd att det bildades enskilt servitut på område som i detaljplan var utsatt som x-område, dvs. mark för allmän gångtrafik. Detaljplanen var dock inte genomförd i denna del varför de bedömde att fastighetsbestämningen kunde medföra att de blev utan tillgång till tillträde till sin fastighet. Kommunen ansökte då om bildande av servitut för att genomföra detaljplanen. Vid sammanträde den 27 april 2016 träffade kommunen och KO överenskommelse om servitut med rätt för kommunen att använda område a (x-området) för gångväg, vilket framgår av aktbilaga PR 3 sid 3, 5:e stycket.

Område a utgörs av samma område som framgår av aktbilaga KA 1 och är i överensstämmelse med fastställt x-område i detaljplanen. Syftet med servitutet uppgavs vara att genomföra detaljplanen. Vid sammanträdet omnämndes aldrig att det grönmarkerade området i överklagandet, skulle undantas från servitutsområdet. Det är oriktigt beskrivet av KO att servitutsområdet skulle utgöras av "den mark som av tradition och ålder utnyttjats av Ortsbefolkningen för gångtrafik". Det som diskuterades var det område som utgjordes av gångväg på x-området i planen och som benämns område a, vilket även framgår av aktbilaga PR 4 sid 2, 4:e stycket sista meningen. Överenskommelsen är bindande och beständig och har legat till grund för deras återkallande av sin egen ansökan om bildande av servitut. Om överenskommelsen inte anses giltig blockeras XXZ:s tillträde till den trätrall som ligger innanför det grönmarkerade området och som bland annat tjänar som cykelparkering för XXZ. På detta ställe ligger också byggnadens huvudvattenkran. Det aktuella markområdet på XXZ är begränsat av den egna byggnaden i norr och väster, XXX i söder och en kraftig bergskant i öster. Enda möjliga angöring är över servitutsområdet. Det är givetvis så att allmänheten kan utnyttja det grönmarkerade området för gångtrafik, även om det är opraktiskt. Om kommunen finner att trappan ska breddas kommer det grönmarkerade området att behöva tas i anspråk.

De anser att med trädgård avses ett område med anlagd växtlighet, till prydnad eller för odling av frukt, grönsaker och bär. På den i målet ifrågasatta ytan är ingen växtlighet anlagd. Ytan brukas för allmän gångtrafik i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Vid sammanträdet diskuterades endast "trädgården" och anläggningarna i den södra delen av området som ligger i anslutning till KO byggnad. Den "trädgård" och nedgång till källare som diskuterades på sammanträde har efter KO önskemål undantagits från servitutsområdet. Detsamma gäller KO trappor. Inga av dessa anläggningar ingår därför i servitutsområdet, trots att de ligger inom detaljplanens x-område. Inom x-område får, enligt detaljplanen, ingen bebyggelse ske och marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik och underjordiska ledningar. KO önskemål har blivit

tillgodosedda och den mark som han använder som trädgård, trappa och källarnedgång belastas därför inte av servitut.

DOMSKÄL

Fastighetsbestämningen

Ansökan om fastighetsbestämning gjordes av makarna Rydevik och avsåg gränsen mellan deras fastighet och KO. Det var också detta som Lantmäteriet fastighetsbestämde. Det har inte funnits någon skyldighet för Lantmäteriet att utsträcka fastighetsbestämningen fram till punkt 6313 så att gränsen mellan KO fastighet och Lysekils kommuns fastighet inkluderades. Den gräns som har bestämts är ca 10 meter lång. Förrättningskartan innehåller sådana detaljer att det knappast kan råda någon ovisshet om gränsens sträckning och läget för den omarkerade gränspunkten 31061. Det saknas således skäl att återförvisa ärendet till Lantmäteriet i denna del. Inte heller finner mark- och miljödomstolen skäl att göra en sådan fastighetsbestämning, vilket KO yrkat i andra hand. KO har vidare gjort gällande att punkt 31061 borde ha märkts ut på plats av Lantmäteriet. Lantmäteriet har angett skäl för att så inte skett, nämligen att det finns en trappa på platsen. Domstolen finner inte skäl att göra annan bedömning än Lantmäteriet i denna sak.

Fastighetsregleringen

Fastighetsregleringen skedde efter en överenskommelse vid sammanträde hos Lantmäteriet (5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen). KO har inte visat att området för det servitut som bildades genom beslutet om fastighetsreglering avviker från vad parterna kom överens om vid sammanträdet hos Lantmäteriet. Servitutsområdet är också i sin helhet utlagt som ”Mark tillgänglig för allmän gångtrafik” i gällande detaljplan (1484-P87/5). Överklagandet ska således avslås också i denna del.

Rättegångskostnader

KO har inte haft framgång med sitt överklagande. Hans överklagande i fråga om servitutet berör emellertid inte makarna Rydevik på sådant sätt att de har rätt till ersättning för sina rättegångskostnader i denna del. Vad gäller de rättegångskostnader som belöper på fastighetsbestämningen (13 500 kr motsvarande 6 timmars arbete) anser domstolen att makarna Rydevik ska tillerkännas ersättning med skäliga 9 000 kr motsvarande 4 timmars arbete.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (DV 427)

Överklagande senast den 4 januari 2017

Stefan Mattsson

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Stefan Mattsson, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson.