



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060205

DOM
2018-11-14
Stockholm

Mål nr
F 4020-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-04-05 i mål nr F 6040-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. UHR

2. LR

Ombud för 1 och 2: Jur.kand. ÅO

Motparter

1. DF

Ombud 1: SF

Ombud 2: Jur.kand. MS

2. IH

3. ML

Dok.Id 1415424

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
09:00–16:30

4. ÅPL

SAKEN

Fastighetsreglering avseende Vallerås A, B, C, D, E, F och F samt fastighetsbestämning avseende Vallerås E och F i Malung-Sälens kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar DFs yrkanden om att Lantmäteriets beslut om fastighetsbestämning ska fastställas och att UHR ska betala hela förrättningskostnaden.
 2. Mark- och miljööverdomstolen avslår UHRs och LRs överklaganden.
 3. UHR och LR ska ersätta DF för hans rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 58 615 kr samt ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom tills betalning sker. I beloppet ingår ombudsarvode med 39 750 kr och mervärdesskatt med 11 723 kr.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

LR och UHR har yrkat att Lantmäteriets beslut om fastighetsreglering i första hand ska undanröjas och i andra hand ska ändras på så sätt att Vallerås F även fortsatt ska gå över Vallerås F, men flyttas till någon av de alternativa placeringar som de föreslagit. De har även yrkat ersättning för rättegångs-kostnader.

UHR har vidare yrkat att Lantmäteriets beslut om fastighetsbestämning ska upphävas så att gränsen lämnas orörd i tidigare sträckning. Om fastighetsbestämningen står fast har hon yrkat att **DF** ska betala hela förrättningskostnaden.

DF har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. För egen del har han yrkat att frågan om fastighetsbestämning inte ska återförvisas, utan att Lantmäteriets beslut ska fastställas. Han har också yrkat att **UHR** ska åläggas att betala hela förrättningskostnaden. Slutligen har han yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

IH, ML och ÅPL har beretts tillfälle att yttra sig.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

LR och UHR har, utöver vad som anförts i mark- och miljödomstolen, anfört i huvudsak följande.

Höjdskillnaden mellan gårdstunet på Vallerås E och Sälenvägen är stor. Den alternativa utfartsvägen som går uppför slänten till bostadshuset är inte byggd för tunga fordon och har inte heller behövt vara det eftersom det är vägen genom Vallerås F som använts för tunga fordon. Det är inte ett bra alternativ att bygga om den eftersom en sådan utfart måste pålas för att klara av tunga fordon. **UHR** skulle dessutom tvingas riva delar av sin lada och ta bort delar av gårdstunet för att anpassa en sådan utfart till tunga fordon. Uppskattningsvis skulle en anpassning av den utfartsvägen kosta 600 000 – 1 000 000 kr. **UHR** har servitut för utfarten

genom Vallerås F, vilket är inskrivet i fastighetsregistret. LR har ett nyttjanderättsavtal med UHR om nyttjande av ekonomibyggnaden på hennes fastighet för förvaring av skogsmaskiner till sitt skogsföretag. Delägarna i Vallerås F kan ge ett servitut till en korsning över fastigheten så att fastigheten F får en förbindelse mellan tomterna.

LR och UHR har i Mark- och miljööverdomstolen gett in och åberopat servitutsavtal, utdrag ur fastighetsregistret och flygfoto.

DF har anfört i huvudsak följande.

Vägen på fastigheten Vallerås F har låg utnyttjandegrad. Den har använts både av delägare och av icke-delägare. Vägen avslutas med en häck på fastigheten Vallerås E. Från fastigheten Vallerås E finns en annan utfart som används. Det som UHR och LR anfört som stöd för sin talan avseende fastighetsregleringen är skäl som är till nytta för dem personligen, inte skäl som medför en objektiv förbättring av fastigheternas indelning. Det är inte möjligt att ha servitut i en samfällighet och det ingivna servitutsavtalet är därför ogiltigt.

Det finns inte längre skäl att återförvisa målet i den del det avser fastighetsbestämning. Vid tidpunkten för överenskommelsen mellan UHR och honom om var gränsen mellan fastigheterna Vallerås F och E går begicks misstaget att inte i överenskommelsen ta med punkten 5 på den karta som bifogades till överenskommelsen. Vid den syn som Mark- och miljööverdomstolen höll i målet invände inte UHR mot att punkten 5 på kartan skulle vara en del av parternas överenskommelse.

UHR har fördyrat förrättningen. Hon bör åläggas det fulla kostnadsansvaret för förrättningskostnaderna eftersom hon är förlorande sakägare och förrättningshandläggningen i hög grad är jämställd en domstolsprövning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

DF har inte överklagat mark- och miljödomstolens dom. Hans yrkanden om att Lantmäteriets beslut om fastighetsbestämning ska fastställas och att UHR ska betala förrättningskostnaderna har framställts efter överklagandefristens utgång och ska därför avvisas.

Mark- och miljööverdomstolen, som har hållit syn på berörda fastigheter, konstaterar att fastigheten Vallerås E är en bostadsfastighet vars behov av väg för transport av större skogsmaskiner inte kan anses överväga den nackdel som en sådan väg över Vallerås F innebär för den sistnämnda fastigheten. Detta gäller oavsett om vägen skulle gå i nuvarande sträckning eller flyttas till något av de alternativa lägen som UHR och LR föreslagit. Mot denna bakgrund och då den befintliga huvudutfarten mot sydväst får anses tillräcklig för att svara mot en bostadsfastighets behov instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens slutsats att det finns skäl för den beslutade fastighetsregleringen.

När det gäller frågan om fastighetsbestämning gör Mark- och miljööverdomstolen inte någon annan bedömning än mark- och miljödomstolen.

Detta innebär att LRs och UHRs överklaganden ska avslås.

Enligt 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen (1970:988) får domstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt tillämpas 18 kap. rättegångsbalken i fråga om rättegångskostnaderna. Med hänsyn till utgången i målet finner Mark- och miljööverdomstolen att UHR och LR ska ersätta DF för hans rättegångskostnader, vilka bedöms som skäliga.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Ingrid Åhman, tekniska rådet Börje Nordström samt hovrättsrådet Ralf Järtelius, referent.

Föredragande har varit Emilia Sjödahl.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-04-05
meddelad i
Nacka strand

Mål nr F 6040-16

KLAGANDE

1. LR

2. UHR

Ombud för 1-2: Jur kand ÅO

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 16 september 2016 i ärende nr W131427

SAKEN

Fastighetsreglering berörande Vallerås A, B, C, D, E, F och F samt fastighetsbestämning berörande Vallerås E och F i Malung-Sälens kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår begäran om syn.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet såvitt avser Lantmäteriets beslut om fastighetsreglering.
 3. Mark- och miljödomstolen undanröjer Lantmäteriets beslut om fastighetsbestämning, och fördelning av förrättningskostnader såvitt avser det beslutet, och visar förrättningen i dessa delar åter till myndigheten för förnyad prövning.
-

Dok.Id 487324

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

BAKGRUND

DF, ägare till fastigheten Vallerås F, ansökte den 10 september 2013 om fastighetsreglering för överföring av visst område av marksamfälligheten Vallerås F till sin fastighet. Vallerås F är samfällad för fastigheterna Vallerås A, B, C och H med ändamålet väg över gårdsskifte. Berörd del av Vallerås F delar Vallerås F i två lotter. DF kompletterade ansökan den 9 augusti 2014 med yrkande om att gränsen mellan Vallerås F och Vallerås E skulle bestämmas.

Lantmäteriet (LM) beslutade den 16 september 2016 om fastighetsreglering och fastighetsbestämning. Berörd del av Vallerås F (område 3 på karta i figur 1) överfördes genom fastighetsreglering till Vallerås F. Gränsen mellan Vallerås E och Vallerås F bestämdes. Samma dag beslutade LM även om tillträde, ersättning, fördelning av förrättningskostnaden och avslutande av förrättningen.

Figur 1 – del av förrättningskarta 2016-09-16



LM:s beslut har överklagats av LR, ägare till Vallerås C (och D), och UHR, ägare till Vallerås E.

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgjort målet utan att hålla sammanträde.

YRKANDEN M.M.

LR och UHR har yrkat att LM:s beslut om fastighetsreglering i första hand ska undanröjas, och i andra hand ändras på så sätt att Vallerås F ska vara kvar med sträckning över Vallerås F, men flyttas till något av tre föreslagna alternativa lägen. De har vidare yrkat att mark- och miljödomstolen ska hålla syn i målet.

UHR har yrkat att LM:s beslut om fastighetsbestämning ska upphävas. Hon har vidare yrkat att om beslutet om fastighetsbestämning ska stå fast, ägaren till Vallerås F, DF, ska åläggas betala hela förrättningskostnaden.

LR och UHR har anfört i huvudsak följande till stöd för sitt överklagande.

Fastighetsregleringen

Beslutet att reglera in den del av Vallerås F som går över Vallerås F är till stor skada för Vallerås C och Vallerås E. Den gemensamma vägen Vallerås F har använts av Vallerås C och Vallerås E ända från tiden före hemmansklyvningen och kommer även i framtiden att betjäna dessa fastigheter om den tillåts vara kvar. Ett fel begicks i samband med LM:s beslut om avstyckning av bl.a. Vallerås E och Vallerås F (tidigare del av Vallerås C respektive Vallerås B) då man inte tillförsäkrade fastigheterna utfartsrätt. Genom det överklagade beslutet har LR och UHR fått lämna ifrån sig åkermark respektive tomtmark för en ytterst blygsam ersättning för att tillförsäkra ägaren till Vallerås F, DF, en utstakad gräns och en odelad tomt.

I det överklagade beslutet har LM bedömt att den samfälliga vägmarken, i den del den överförs till Vallerås F, inte längre fyller något behov för deläggande fastig-

heter. Vidare har LM gjort bedömningen att höjningen av värdet på Vallerås F är betydligt större än minskningen av värdet på de delägande fastigheterna i Vallerås F.

I protokoll av den 20 maj 2016 (LM:s aktbil. PR4), upprättat i samband med sammanträde på förrättningsstället i Vallerås, beskriver LM den sista delen av den alternativa uppfartsvägen i sydväst upp på gårdstunet som brant och smal. LR och UHR samutnyttjar uthusen på Vallerås E enligt ett muntligt nyttjanderättsavtal. För LRs del handlar det om att förvara maskiner för skogsbruket i ekonomibyggnaden. Maskinerna kan köras dit endast över den samfällda vägen Vallerås F, som han äger en del i, då den andra uppfarten i sydväst upp till gårdstunet är för brant och smal för att användas för transporter med traktor och vagn.

Utan tillgång till skogsutrustningen på Vallerås E (traktor, timmersläp, sågar etc.) kommer den planerade driften av skogsbruket att försvåras eller till och med hindras fullständigt för nyttjanderättshavaren till ekonomibyggnaden på Vallerås E, LR. Det finns inga alternativa vägar till ekonomibyggnaden på Vallerås E och det saknas utrymme att anlägga annan väg. Dessutom skulle det bli för dyrt att bygga nya lador någon annanstans. Det har hela tiden varit LRs ambition att driva gården vidare efter sina morföräldrar och han ser gården som sin pensionsförsäkring. Genom överföringen av den del av den samfällda vägen Vallerås F till Vallerås F föreligger det en överhängande risk att denna planering måste ges upp och de stora investeringar han gjort i renovering av fastigheterna går förlorade.

Förutom den avsevärda påverkan på den pågående verksamheten på LRs fastigheter Vallerås C och Vallerås D som en marköverföring kommer att ha, borde det stå klart att om Vallerås F förs över till Vallerås F så kommer värdet på fastigheterna Vallerås C och Vallerås D liksom på UHRs fastighet Vallerås E att minska väsentligt.

För att minska de negativa verkningarna för de enskilda rättsägarna av överföring av samfällad mark från Vallerås F till Vallerås F, borde ett annat alternativ för

utfart från Vallerås E kunna bli aktuellt. Samtliga föreslagna alternativa sträckningar på utfart från Vallerås E är att föredra framför en överföring av samfälld mark från Vallerås F till Vallerås F. Alternativen till överföring av mark från Vallerås F innebär i korthet att den samfällda vägens sträckning i första hand bibehålls så som den används i dag med en dragning i närheten av uthuset på Vallerås F. I andra hand kan vägen förläggas till befintligt läge på förrättningskartan och i tredje hand kan utfartsvägen förläggas längs baksidan av uthuset på Vallerås F.

UHR har därutöver anfört följande. Det är av väsentlig betydelse för fastigheten Vallerås E att ha utfart mot norr. Då fastigheten handikappanpassades för hennes man besiktigade kommunen huset och tillfartsvägarna. Resultatet blev att handikappanpassningen kom till stånd med villkoret att den samfällda vägen Vallerås F ska användas av färdtjänstbil till och från bostadshuset. Då hon själv börjar bli äldre så återkommer frågan om behov av färdtjänst med tiden. Även möjligheten att röra sig till och från fastigheten med rollator blir då aktuell. Som läget är nu är det inte möjligt att ta sig till och från fastigheten med rollator via vägen i det sydvästra hörnet då den är oerhört brant. I en förlängning kan detta innebära att UHR kan tvingas flytta från huset om hennes hälsa inte tillåter att hon rör sig utan rollator eller färdtjänst.

Vidare har brandkåren varit på plats på fastigheten och haft synpunkter på vilken väg som är möjlig att nå byggnaderna på. Från brandkårens sida är man tydlig med att enbart tillfartsvägen i norr över samfällda vägen Vallerås F är möjlig att använda för brandkårens fordon. Likaså har alla leveranser i samband med renoveringen av gården kommit via den norra samfällda vägen eftersom lastbilarna inte kunde använda någon annan väg.

Fastighetsbestämningen

Fastighetsbestämningen har genomförts på felaktiga grunder. Skälet till att DF ansökte om fastighetsbestämning står troligen att finna i bristande information från mäklaren i samband med förvärvet av fastigheten. Exempelvis har DF trott att häcken mellan Vallerås E och Vallerås F tillhörde hans fas-

tighet trots att han upplystes om att den är planterad ca 1,5 meter in på Vallerås E på 1950-talet av ägarens föräldrar. Eftersom DF inte godtog dessa uppgifter begärde han hjälp från LM att förklara var gränsen går på den fastighet han köpt. Ägarna till fastigheterna Vallerås C och Vallerås D, LR, och Vallerås E, UHR, bistod LM och visade var gränserna runt DFs två tomter gick, både enligt karta och utifrån hävd.

Den tidigare ägaren till ValleråsF-2 har tagit mark i anspråk från Vallerås C för att stadga sitt hus och sin väg runt bostadshuset, därav vägens rundade form i förhållande till utseendet enligt äldre kartor. På andra sidan bostadshuset ville förre ägaren flytta Vallerås F från Vallerås F-2 närmare uthuset på Vallerås F-1 vilket ägarna till C och E accepterade. Så har dragningen av Vallerås F sett ut sedan 1950-talet. På den karta LM har ritat, har man flyttat Vallerås F längre in på Vallerås C, vilket medför att den brunn som tidigare låg på Vallerås C nu ligger på Vallerås F. Denna ändring av tomtgräns har aldrig diskuterats.

Fastighetsbestämningen har genomförts på felaktiga grunder. Överenskommelsen om gränsdragningen mellan fastigheterna var villkorad och ingick i en större process som utgjorde en del i ett helhetsgrepp för hela gården med alla berörda fastigheter. Det som skett vid gränsdragningen är att man tagit mark från C och E och fört över till F-2, vilket inte är att betrakta som en mindre teknisk jämkning.

Fördelning av förrättningskostnaderna

DF ska betala hela förrättningskostnaden för fastighetsbestämningen eftersom hans fastighet är den enda som har nytta av denna. Förrättningen har dessutom initierats av honom som ett led i ytterligare åtgärder. Då nyttan av åtgärden ligger hos honom som ett led i en process vars mål är inreglering av de delar av den samfälliga vägen Vallerås F som ligger på hans fastighet Vallerås F, är det skäligt att förrättningskostnaden till fullo belastar DF.

DOMSKÄL*Begäran om syn*

Mark- och miljödomstolen ska hålla syn på stället om det behövs, 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar. Mot bakgrund av målets beskaffenhet och den utredning som finns i målet bedömer domstolen att det inte behövs syn på stället. Yrkandet om syn ska därför avslås.

Fastighetsregleringen

Av fastighetsregistret framgår att fastigheten Vallerås F har en areal om 2 400 kvadratmeter och är typkodad som en bebyggd småhusenhet (typkod 220). Det är således fråga om en permanentbostad på en fastighet i tomtstorlek. Marksamfälligheten Vallerås F delar Vallerås F i två delar, utan förbindelse dem emellan, och går mellan de två byggnaderna på fastigheten. Det är för mark- och miljödomstolen tydligt att Vallerås F förbättras genom marköverföringen och att båtnad totalt sett uppstår genom den beslutade åtgärden. Domstolen gör således inte någon annan bedömning än vad LM gjort i denna del. Värt att förtydliga är att bedömningen av en fastighetsbildningsåtgärds lämplighet görs utifrån förutsättningarna för fastigheten och inte fastighetsägaren.

UHR har yrkat att om befintlig sträckning av Vallerås F inte bedöms kunna vara kvar, ska utfartsrätt mot norr för Vallerås E tillskapas i annan sträckning över Vallerås F. I denna del gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

Av utredningen i målet framgår att Vallerås E har sin huvudutfart i fastighetens sydvästra hörn, se figur 2.

Figur 2 – del av karta bilagd ansökan till LM



Via den sydvästra utfartsvägen nås även gårdstunet och uthus inom fastigheten, dock att vissa anpassningsarbeten och därmed förknippade kostnader kan uppstå i anslutning till detta. Såvitt utredningen i målet visar är det dock inte omöjligt att lösa utfartsfrågan genom huvudutfarten mot sydväst.

Domstolen gör således inte heller i denna del någon annan bedömning än vad LM har gjort. Vad UHR anfört rörande handikappanpassning och krav från räddningstjänsten förändrar inte denna bedömning.

Fastighetsbestämningen

LM har i det överklagade beslutet bestämt gränsen mellan Vallerås E och Vallerås F (se figur 1 ovan). Några andra gränser har inte varit föremål för fastighetsbestämning. Vad således UHR och LR har anfört rörande det östra området av Vallerås F och dess gräns mot Vallerås F, och även rörande mark inom Vallerås C, saknar betydelse för domstolens bedömning i detta mål.

LM:s beslut om gränsen mellan Vallerås E och F grundas såvitt framgår av förrättningsakten på en överenskommelse mellan DF och UHR. Av protokollet från förrättningsammansammanträde den 20 augusti 2014, framgår att parterna enades om att göra mindre jämkningar av den gränssträckning som framgår av bl.a. hemmansklyvningskartan (LM:s aktbil. PR2), och träffade den överenskommelse som framgår av LM:s aktbil. ÖK 1 jämte kartbilaga. LM:s beslut om fastighetsbestämning överensstämmer dock inte med den dokumenterade över-

enskommelsen. Nu redovisade oklarheter innebär enligt mark- och miljödomstolen att det föreligger ett fel i förrättningen. Domstolen kan inte utan olägenhet rätta felet varför domstolen, med stöd i 16 kap. 12 § FBL, undanröjer beslutet i den delen och visar frågan åter till LM för förnyad prövning.

Förrättningskostnaderna

Med den ovan redovisade utgången i målet undanröjer domstolen även beslutet om fördelning av förrättningskostnader hänförliga till fastighetsbestämningen, och visar frågan åter till LM för förnyad prövning.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 427).

Överklagande senast den 26 april 2017.

Karin Röckert

Björn Hedlund

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Röckert, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.