



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060305

DOM
2018-04-13
Stockholm

Mål nr
F 5114-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-05-11 i mål nr F 41-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. T.B.

2. H.S.

Adress som 1

Ombud för 1 och 2: Advokaten P.K.

Motpart *I.W.*

Ombud: Advokaten M.J.

SAKEN

Fastighetsbestämning m.m. berörande fastigheterna XXX och XXY i Botkyrka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

2. T.B. och H.S. ska solidariskt ersätta I.W. för

rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen med 60 000 kr, allt avseende ombudsarvode. Ränta på beloppet ska utgå enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 1403120

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

T.B. och **H.S.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, i första hand ska fastställa Lantmäteriets beslut och i andra hand ska återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

De har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria dem från skyldigheten att ersätta I.W.s rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och att domstolen ska förpliktiga I.W. att ersätta dem för deras rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i Mark- och miljööverdomstolen.

Om Mark- och miljööverdomstolen anser att mark- och miljödomstolens dom ska stå fast har de yrkat att domstolen ska befria dem från skyldighet att ersätta I.W.s rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och besluta att vardera parten ska stå sina egna kostnader i mark- och miljödomstolen, samt att I.W. ska ersätta dem för deras rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen i den del som avser frågan om rättegångskostnader här.

I.W. har motsatt sig **T.B.s** och **H.S.s** ändrings-yrkanden samt förtydligat att hennes yrkande att servitutet ska upphävas kvarstår för det fall att målet återförvisas.

Hon har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

T.B. och **H.S.** har utöver vad de tidigare anfört gjort bland annat följande tillägg och förtydliganden:

Angående frågan om bindande överenskommelse har träffats

Redan den 14 juli 2016 skickade lantmätaren ut ett förslag till det servitut som parterna vid förrättningsammansammanträdet kom överens om och en karta som utvisande servitutets nya sträckning. Servitutet mättes även ut på plats av Lantmäteriet den 20 september 2016. Lokaliseringen av servitutet var alltså väl känd för I.W. inför förrättningen, varför hon har haft skäligt rådrum. Vid förrättningsammansammanträdet hade parterna även en genomgång av den ändrade sträckningen på plats. Vidare företrädde I.W. av ett ombud och det fanns inget som indikerade att hon skulle behöva tid för att beakta de rättsliga konsekvenserna av överenskommelsen. Det var även tydligt att syftet med förrättningsammansammanträdet var att se om det gick att nå en överenskommelse om den utformning av servitutet som Lantmäteriet hade föreslagit. Hela diskussionen vid sammanträdet byggde på det utskickade förslaget. Förslaget överrumplade alltså inte I.W. eller ombudet.

Lantmätaren har förtydligat att beslutet att efter förrättningsammansammanträdet sända ut ett förslag på servitutets nya lydelse avsåg möjligheten att komma in med synpunkter på hur överenskommelsen hade nedtecknats, dvs. redaktionella synpunkter. Det är brukligt att Lantmäteriet sänder ut ett förslag innan beslut fattas. Det betyder inte att innehållet i beslutet kan ändras utan endast att parterna har möjlighet att komma in med synpunkter över vad som har noterats och hur det har formulerats. Vad parterna kom överens om kan utläsas ur protokollet från förrättningsammansammanträdet. För att bindande överenskommelse ska ha träffats om ett servituts omfattning krävs inte att parterna har kommit överens om kostnadsfördelningen avseende förrättningskostnader.

I.W. har inte angett att hennes accept vid sammanträdet var villkorad. Det finns därför ingen rätt för henne att ångra överenskommelsen. Sammanfattningsvis är I.W. bunden av sin accept och de har kunnat förlita sig på att den överenskommelse de ingått var slutlig.

Angående frågan om återförvisning

Det saknas skäl att återförvisa målet till Lantmäteriet. Det ankommer på mark- och miljödomstolen att utföra den utredning som behövs för att fatta beslut i målet. Mark-

och miljödomstolen har den sakkunskap som krävs och en prövning där kan ske utan olägenhet.

Det var Lantmäteriet som tog fram förslaget till det nya servitutet och det kan antas att det togs fram i syfte att undvika att behöva avslå I.W.s begäran om upphävande. Det får därför förutsättas att Lantmäteriet har gjort en bedömning av förslagets tillåtlighet i förhållande till fastighetsbildningslagen. Det får även förutsättas att förslaget utgjorde ett alternativ som Lantmäteriet skulle ha accepterat.

Angående fördelningen av rättegångskostnader

Oavsett utgången i målet saknas det skäl att låta dem ersätta I.W.s rättegångskostnader. Parterna ska i stället stå sina egna rättegångskostnader. Det finns inte ett direkt motpartsförhållande. De kan inte anses vara förlorande part eftersom mark- och miljödomstolens dom innebär att det ursprungliga servitutet består. Det ska även beaktas att samtliga åtgärder som vidtagits från deras sida har orsakats av I.W.s agerande och processförande. Hon har anhängiggjort ärendet hos Lantmäteriet, återkallat en accept och återkallat sin talan. De inlagor som hon har gett in är ostrukturerade och svårbegripliga. Hennes ombud har utan anledning blandat in andra mål mellan parterna i den nu aktuella processen. Det är därför inte skäligt att ålägga dem att ersätta I.W.s rättegångskostnader.

T.B. och H.S. har som muntlig bevisning åberopat vittnes-förhör med förrättningslantmätarna M.J. och H.R. samt med sitt tidigare ombud H.J..

I.W. har utöver vad hon tidigare anfört gjort bland annat följande tillägg och förtydliganden:

Angående frågan om bindande överenskommelse har träffats

Det är uppenbart att Lantmäteriets anteckningar inte återspeglar vad som sades vid förrättningsammansrådet. Hon accepterade aldrig det förslag som lades fram vid förrättningsammansrådet eftersom hon hela tiden har önskat att servitutet skulle upphöra. Hon övervägde heller aldrig förslaget eftersom kartmaterial saknades vid

förrättningen, trots att hon hade begärt att kartor skulle redovisa ändringen av servitutet. En sådan karta skickades ut först den 7 oktober 2016.

Parterna träffade ingen överenskommelse vid förrättningsammansamlingen och därför har hon inte behövt villkora sina synpunkter. Hon har under hela Lantmäteriets handläggning bestritt utvidgning av servitutet och vidhållit sin ansökan om att det befintliga servitutet skulle upphöra. Några villkor därutöver har hon inte ansett vara nödvändiga.

Lantmäteriets agerande efter förrättningsammansamlingen talar emot att parterna träffade en bindande överenskommelse. Det ska särskilt uppmärksammas att lantmätaren skickade ut sin nedteckning av sitt förslag till ny servitutstext som just ett förslag till parterna, som de kunde invända mot. Det sades inget om att det endast var redaktionella synpunkter som önskades. Detta innebär endast att lantmätaren tog ett steg för att försöka få parterna att enas, inte att överenskommelse träffades. Hon har dessutom lämnat sina synpunkter till lantmätaren innan tidsfristens utgång, vilket ytterligare visar att någon överenskommelse inte träffades. Först om hon hade accepterat lantmätarens förslag hade en överenskommelse träffats.

Angående frågan om återförvisning

Mark- och miljödomstolen kan inte rätta felen i Lantmäteriets förrättning utan olägenhet och därför var det korrekt av mark- och miljödomstolen att återförvisa målet för fortsatt handläggning.

Angående fördelningen av rättegångskostnader

Det är uppenbart att parterna har stått i ett motsatsförhållande till varandra. Hon har hela tiden velat att servitutet skulle upphöra medan T.B. och H.S. har motsatt sig ett upphörande av servitutet. Hon ifrågasätter påståendet om att samtliga åtgärder som vidtagits från T.B.s och H.S. skulle ha orsakats av henne. Hon bestrider att hennes ombud skulle ha brustit i sin hantering av målet. Sammanfattningsvis är det således inte oskäligt att låta T.B. och H.S. ersätta hennes rättegångskostnader.

I.W. har åberopat samma muntliga bevisning som vid mark- och miljödomstolen samt viss skriftlig bevisning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Bakgrund och utgångspunkter för prövningen

Som utgångspunkt gäller att de krav för fastighetsreglering som uppställs i fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, är tvingande och att Lantmäteriet är skyldigt att utreda om förutsättningarna för fastighetsreglering är uppfyllda. Det finns dock möjlighet att göra avsteg från vissa av de krav som skyddar enskilt intresse. Efter överenskommelse mellan ägarna av den härskande och den tjänande fastigheten får ett servitut ändras eller upphävas genom fastighetsreglering utan hinder av 4–7 §§ FBL (se 7 kap. 8 § FBL). För sådana överenskommelser gäller inte några formkrav. Om parterna under en förrättning ingår en överenskommelse är den i princip bindande och kan inte frånfallas ensidigt. Utrymmet för en fastighetsägare att frånträda en överenskommelse är starkt begränsad (se NJA 2014 s. 545).

Lantmäteriet har den 1 december 2016 genom fastighetsbestämning fastställt omfattningen och läget av ett vägservitut som belastar I.W.s fastighet XXX till förmån för T.B.s och H.S.s fastighet Näs XXY. Lantmäteriet har därefter beslutat om ändring av servitutet genom fastighetsreglering. Till grund för beslutet om fastighetsregleringen har Lantmäteriet lagt en överens-kommelse mellan parterna.

T.B. och H.S. har anfört att det var riktigt av Lantmäteriet att lägga en överenskommelse till grund för fastighetsregleringen då parterna, enligt deras uppfattning, har träffat en överenskommelse om ändring av vägservitutet vid Lantmäteriets sammanträde den 27 september 2016. I.W. har dock anfört att hon uppfattat det som att parterna endast var överens om ett förslag som de sedan haft möjlighet att lämna synpunkter i sak på.

Den fråga som Mark- och miljööverdomstolen först har att ta ställning till är därmed om det har varit riktigt av Lantmäteriet att lägga en överenskommelse mellan parterna till grund för sitt beslut om fastighetsreglering.

Finns det en överenskommelse mellan parterna enligt 7 kap. 8 § FBL?

Av protokollet från sammanträdet och av den muntliga bevisningen framgår att syftet med sammanträdet den 27 september 2016 har varit att försöka nå en överenskommelse mellan parterna. Som utgångspunkt för diskussionerna har parterna haft det förslag till lösning som Lantmäteriet skickade till dem efter det första sammanträdet den 27 juni 2016. Sammanträdet den 27 september samma år, som ägde rum på plats, har pågått både inomhus och utomhus. Parterna har på platsen för det befintliga vägservitutet diskuterat Lantmäteriets förslag till ändring av servitutet. I protokollet anges att båda parter har samtyckt till de förslag till ändring som förrättningslantmätaren presenterat.

Enligt Mark- och miljööverdomstolen har det inte framkommit något som talar emot den beskrivning av sammanträdet som finns i protokollet. Protokollet får därmed anses att på ett korrekt sätt återge vad som har hänt vid sammanträdet. Protokollets innehåll tillsammans med vittnesmålen från förrättningslantmätarna M.J. och H.R. talar med viss styrka för att parterna vid sammanträdet har varit överens om hur vägservitutet skulle utformas. Det e-postmeddelande som M.J. har sänt till parterna den 19 oktober 2016 ger vidare stöd för att hon vid denna tidpunkt var av uppfattningen att parterna hade kommit överens. Frågan är dock om det även för parterna var klart att de vid sammanträdet träffade en överenskommelse.

Protokollet från sammanträdet avslutas med att förrättningslantmätaren åtar sig att renskriva det genomgångna förslaget för servitutbeskrivning som det kommit överens om. Det anges att förslaget kommer att skicks till parterna, att båda parter kommer att få en vecka på sig att ge in synpunkter och att beslut kommer att fattas snarast om inga synpunkter behöver hanteras. M.J. har i sitt förhör uppgett att hon vid sammanträdet läste upp överenskommelsen samt förklarade att synpunkterna bara kunde avse redaktionella synpunkter. H.R. har inte säkert kunna säga om en överenskommelse lästes upp eller inte. H.J. har uppgett att hon är osäker

på i vilken utsträckning det var möjligt att lämna synpunkter på förslaget. I protokollet finns ingen överenskommelse återgiven. Det finns inte heller någon anteckning om att förrättningslantmätaren har läst upp en överenskommelse eller att parterna har upplysts om att möjligheten att lämna synpunkter endast avsåg redaktionella synpunkter. Det framgår inte heller om förrättningslantmätaren har redogjort för vilken rättslig betydelse en överenskommelse har.

Med hänsyn till att en överenskommelse enligt 7 kap. 8 § FBL innebär att en fastighetsreglering kan ske utan beaktande av de krav som ska skydda enskilda intressen och då en överenskommelse som huvudregel inte kan frånträdas, är det av betydelse att det för parterna är tydligt att en överenskommelse är bindande och vad den innebär. Vidare är det viktigt att lantmätaren försäkras sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse.

I detta fall ger utredningen i målet inte någon tydlig bild av hur sammanträdet den 27 september 2016 kom att avslutas. I stället ger protokollets innehåll visst stöd för den uppfattning som I.W. har fört fram. Det framstår därför inte som osannolikt att I.W. kan ha uppfattat det som att sammanträdet avslutades med att parterna gavs möjlighet att lämna synpunkter, även i sak, på det förslag som skickades ut efter sammanträdet. Någon överenskommelse enligt 7 kap. 8 § FBL kan då inte anses föreligga.

Målets fortsatta handläggning

Om mark- och miljödomstolen inte utan olägenhet kan rätta fel i förrättning, ska domstolen undanröja Lantmäteriets beslut och åtgärder i den omfattning de påverkas av felet samt återförvisa förrättningen till Lantmäteriet (16 kap. 12 § FBL).

Eftersom Lantmäteriet har lagt en överenskommelse till grund för sitt beslut om fastighetsreglering har myndigheten inte prövat I.W.s ansökan om upphävande av servitut. En prövning av om ett servitut kan upphävas ska ske med tillämpning av bestämmelser i både 5 och 7 kap. FBL.

Ställningstagandet att det inte finns en överenskommelse mellan parterna om att ändra servitutet innebär att prövningsramen har ändrats på ett sådant sätt att det inte utan olägenhet varit möjligt att pröva målet i mark- och miljödomstolen. Med hänsyn till instansordningen bör den fortsatta handläggningen ske vid Lantmäteriet som första instans.

Rättegångskostnader

Det är klart att parterna i denna process har stått i klart motsatsförhållande till varandra. Det saknas därmed skäl att ändra på vad mark- och miljödomstolen beslutat i fråga om rättegångskostnader.

T.B. och H.S. är tappande parter även i Mark- och miljööver-domstolen och ska därför ersätta I.W. för skäliga rättegångskostnader.

Prövningen i Mark- och miljööverdomstolen har avsett samma fråga som i mark- och miljödomstolen. Det kan därför antas att den arbetsinsats som målet krävt inte varit lika omfattande som i mark- och miljödomstolen. En skälig ersättning för arbetet i Mark- och miljööverdomstolen får anses uppgå till det av T.B. och H.S. vitsordade beloppet 60 000 kr inklusive mervärdesskatt.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Malin Wik, referent, tekniska rådet Börje Nordstedt och f.d. hovrättsrådet Eywor Helmenius.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Nathalie Sylvander



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-05-11
meddelad i
Nacka strand

Mål nr F 41-17

KLAGANDE

I.W.

XXX

Ombud: Advokaten M.J.

MOTPARTER

1. T.B.

del av XXY (1/2)

2. H.S.

del av XXY (1/2)

Ombud för 1 och 2: Advokaten P.K.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 1 december 2016 i ärende nr AB15280

SAKEN

Fastighetsbestämning m.m. berörande fastigheterna XXX och XXY i Botkyrka kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen undanröjer Lantmäteriets samtliga beslut och återförvisar förrättningen till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

2. T.B. och H.S. ska solidariskt ersätta I.W.

med 75 000 kr för rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen. Ränta på beloppet ska enligt 6 § räntelagen utgå från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 484497

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

Den 1 december 2016 avslutade Lantmäteriet (LM) en förrättning avseende fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande XXX och XXY i Botkyrka kommun. Genom beslutet klargjordes omfattningen och det exakta läget av ett utfartsservitut, belastande XXX till förmån för XXY, genom fastighetsbestämning och ändrades därefter genom fastighetsreglering.

Fastighetsregleringen skedde enligt LM:s beslut med stöd av träffad överenskommelse. LM beslutade även bl.a. om fördelning av förrättningskostnaderna. I.W. har överklagat LM:s beslut till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde i målet den 29 mars 2017.

Mark- och miljödomstolen har i beslut den 5 april 2017 avslagit I.W.s begäran om att inhämta vissa uppgifter från LM.

YRKANDEN M.M.

I.W. har *i första hand* yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av LM:s beslut, ska upphäva fastighetsbestämningsbeslutet, fastighetsbildningsbeslutet och beslutet om fördelning av förrättningskostnaderna.

För det fall mark- och miljödomstolen inte finner att handläggningen hos LM hade bort upphöra omedelbart efter hennes återkallande av ansökan, har I.W. *i andra hand* yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra fastighetsbildningsbeslutet så att det officialservitut som bildats innan år 2010 avseende väg för utfart till samfälld väg (XYX), i den del det belastar fastigheten XXX, ska upphöra samt att hennes betalningsansvar för uppkomna förrättningskostnader i ärendet ska begränsas till tre fjärdedelar av de totalt uppkomna kostnaderna till och med den 21 oktober 2016.

I.W. har *i tredje hand* yrkat att mark- och miljödomstolen, med undanröjande av LM:s beslut, ska återförvisa ärendet till LM för förnyad handläggning.

Vidare har I.W. yrkat ersättning för rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

T.B. och H.S. har motsatt sig ändring av LM:s beslut och har yrkat att I.W.s yrkanden ska avslås.

För det fall mark- och miljödomstolen skulle upphäva servitutet har T.B. och H.S. yrkat att samtliga förrättningskostnader vid LM ska belasta I.W.

Vidare har T.B. och H.S. yrkat ersättning för sina rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

GRUNDER M.M.

I.W. har till stöd för sin talan bl.a. anfört följande.

LM:s beslut ska i första hand upphävas

I ett ärende som detta, där den enskilde inger ansökan med yrkande om att viss åtgärd ska vidtas, är myndigheten förhindrad att besluta och verkställa beslut som sträcker sig utöver den enskildes yrkande i ärendet. Den enskildes yrkande utgör således ramen för myndighetens uppdrag. I.W. har inte begärt fastighetsbestämning och ett sådant beslut var både onödigt och obehövligt. Kostnader för onödiga och obehövligen beslut ska inte heller vara ersättningsgilla. LM har inte redogjort för skälen för kostnadsfördelningen.

Det var fel av LM att efter I.W.s återkallande av ansökan kontakta motparterna och ge dem möjlighet att lämna synpunkter och yrkanden.

LM har inte svarat på I.W.s frågor, inte lämnat vägledning för hennes ställningstagande under förrättningsgången, inte informerat om processen och inte kommunicerat alla handlingar med henne. Hon har därigenom betagits sin rätt och möjlighet att tillvarata sina egna intressen.

LM:s påstående att överenskommelse träffades under sammanträdet den 27 september 2016 är felaktigt och det har därför varit felaktigt av LM att grunda sitt fastighetsbildningsbeslut på en överenskommelse. I.W. lämnade den 3 oktober 2016 synpunkter på LM:s förslag, vilket tyder på att någon överenskommelse inte hade träffats på sammanträdet. I.W. har invänt mot förslaget i rätt tid och framhållit sin ovilja mot överenskommelsen. När förrättningslantmätaren den 4 oktober 2016 ringde upp I.W. vidhöll hon att servitutet skulle upphöra. I.W.s uppfattning har hela tiden varit att servitutet ska upphöra.

Förrättningslantmätaren har i e-postmeddelande den 19 oktober 2016 till bl.a. I.W. uppgett att LM:s bedömning var att ”det skulle varit svårt att upphäva servitutet enligt ursprungliga yrkandet”. Detta tyder på att LM har gått för långt och inte velat pröva frågan i sak utan bara köra på och få till en överenskommelse.

LM:s beslut ska i andra hand ändras

När servitutet ursprungligen bildades var det motiverat med hänsyn till den fastighetsindelning och utsträckning som då rådde. Nu är det emellertid obehövt med hänsyn till de nuvarande faktiska förhållandena på platsen, markens arrondering, utsträckning samt topografi och att det finns flera möjligheter för ägaren till fastigheten XXY att ordna med väg till/från sin fastighet. Fastigheten XXY är dessutom härskande i ett annat servitut som avser väg till/från fastigheten. Det finns två infarter till XXY – en som går till garaget på fastigheten och en infart som går till samma plats på fastigheten som det nu aktuella servitutet. Det finns en parallell väg in på XXY som slutar vid entrén till bostadshuset på fastigheten. Eftersom det finns ett servitut lokaliserat till en halv meter från nu aktuellt servitut är det aktuella servitutet onödigt. Samma effekt som nu aktuellt servitut ger kan uppnås om T.B. och H.S. grusar sin egen väg. En sådan väg, mellan vägen och bostadshuset på XXY, vore bättre än en väg mellan vägen och bostadshuset på XXX.

Det finns även en ramp för sjösättning och upptagning av båtar 4,2 km från fastigheterna, som möjliggör och förenklar för T.B. och H.S. att sjö- och torrsätta sin båt.

Såväl det ursprungliga som det nu tilltänkta servitutet utgör en större belastning på XXX än som kan motiveras av den begränsade nytta det utgör för XXY. Det hindrar vidare en ändamålsenlig användning av XXX genom den tilltänkta vägens utsträckning och dragning.

I.W.s kostnadsansvar för förrättningen ska inte överstiga tre fjärdedelar av kostnaden för nödvändiga och behövliga åtgärder i fastighetsregleringen. Hon har ingen betalningsskyldighet för kostnader som uppstått efter det att hon har återkallat sin ansökan.

LM:s beslut ska i tredje hand undanröjas och målet återförvisas

Efter att I.W. återkallat sin ansökan fick hon inte se T.B.s och H.S.s yrkande. LM:s beslut kan därför inte anses ha fattats behörigt. LM:s beslut är att anse som en otillåten utökning av servitutet till nackdel för fastigheten XXX. LM:s handläggning av servitutsärendet har varit så bristfällig och i väsentliga delar felaktig att saken inte kan prövas av mark- och miljödomstolen. Ärendet ska därför återförvisas till LM för förnyad handläggning.

T.B. och H.S. har till stöd för sin inställning anfört bl.a. följande.

Det finns ingen anledning att ifrågasätta vad som framkommit i LM:s protokoll och dagboksblad. Vid förrättningsammansättnaden den 27 september 2016 lämnade T.B. och H.S. ett anbud, som får anses utgöra en begäran om fastställelse av servitutet. Vid sammansättnaden träffade parterna en bindande överenskommelse enligt 7 kap. 8 § FBL, avseende servitutets utformning. I.W. har tidigare företrätt av ett ombud, S.L., som inte förstått att överenskommelser brukar ingås vid sammansättnaden. Såväl T.B. och

H.S. som LM har dock varit medvetna om att en överenskommelse träffades. I.W.s tidigare ombud tyckte enligt anteckning i LM:s dagboksblad att överenskommelsen var till fördel för I.W.. Det finns ingen anledning att ifrågasätta riktigheten i anteckningen.

Efter det att I.W. återkallat sin ansökan, har med stöd i 4 kap. 32 § FBL begärts att LM ska fastställa överenskommelsen. Laga förutsättningar för att fastställa överenskommelsen föreligger.

Grund för hävning av det tidigare servitutet föreligger inte. Servitutet nyttjas regelbundet av T.B. och H.S. och har gjorts så sedan deras förvärv av fastigheten XXY. Servitutet är ändamålsenligt. Behovet av servitutet för fastigheten XXY överväger behovet av servitutets upphörande för fastigheten XXX. T.B. och H.S. bestrider I.W.s påstående om att det andra servitutet skulle vara likvärdigt med nu aktuellt officialservitut.

Om mark- och miljödomstolen skulle finna skäl för att upphäva det ursprungliga servitutet så ska samtliga förrättningskostnader belasta I.W. eftersom åtgärden inte skulle vara till nytta för fastigheten XXY.

Ärendet ska inte återförvisas till LM. LM:s handläggning har inte varit felaktig eller bristfällig. LM har fullgjort sina skyldigheter vid sin handläggning. Mark- och miljödomstolen är behörig att pröva ärendet.

BEVISNING

I.W. har åberopat vittnesförhör med B.W. och S.L.. Hon har som skriftlig bevisning åberopat vittnesattest från S.L. den 20 december 2016, e-postmeddelande från förrättningslantmätaren den 19 oktober 2016, LM:s dagboksblad samt karta och överenskommelse från fastighetsreglering år 1995.

DOMSKÄL**LM:s förfarande efter återkallelsen**

I.W. har ifrågasatt att LM efter hennes återkallelse har gett hennes motparter möjlighet att yrka på en fortsättning av förrättningen. Mark- och miljödomstolen konstaterar att LM enligt förfaranderegeln i 4 kap. 32 § FBL har haft en skyldighet att underrätta T.B. och H.S. om återkallelsen. Först om T.B. och H.S. efter underrättelsen inte hade begärt att förrättningen skulle fortsätta, hade det funnits förutsättning för LM att ställa in förrättningen. LM:s förfarande med anledning av I.W.s återkallelse utgör därför inte skäl för mark- och miljödomstolen att undanröja LM:s beslut.

Beslutet om fastighetsreglering

LM har beslutat om ändring av servitutet genom fastighetsreglering med stöd av 7 kap. 3 § FBL samt en mellan parterna träffad överenskommelse. Frågan är om LM har haft grund för sitt beslut.

Rättslig utgångspunkt för prövningen

Vid ändring av servitut genom fastighetsreglering ska en prövning ske om villkoren i 5 och 7 kap. FBL är uppfyllda. Vidare ska vederbörlig hänsyn iaktas till egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 6 mars 2017 i mål nr F 9782-15).

Enligt 7 kap. 3 § FBL kan ändring av servitut genom fastighetsreglering avse begränsning, flyttning eller annan ändring av det område där servitutet utövas samt meddelande av nya eller ändrade föreskrifter i fråga om utövningen som föranledes därav. En förutsättning för en sådan ändring är att servitutsbelastningen genom ändringen inte ökas eller minskas i nämnvärd mån.

En ändring av servitut enligt 7 kap. 3 § FBL förutsätter också att de krav som uppställs i 7 kap. 4 § FBL är uppfyllda, om inte en överenskommelse om ändring av servitutet genom fastighetsreglering träffats mellan ägarna av den härskande och

den tjänande fastigheten i enlighet med 7 kap. 8 § FBL. Eftersom I.W. påstått att det inte träffats någon överenskommelse är en inledande fråga för mark- och miljödomstolen att utreda om det existerat en sådan överenskommelse.

Har överenskommelse träffats mellan parterna?

Av förrättningsprotokollet från den 27 september 2016 (LM:s aktbil. PR2) framgår att parterna under sammanträdet förklarade sig vara beredda att diskutera den av LM föreslagna lösningen som tidigare skickats ut (LM:s aktbil. 11). Förrättningslantmätaren förklarade vad förslaget innebar och parterna diskuterade under ledning av förrättningslantmätaren vissa detaljer i förslaget. Av protokollet framgår även att förrättningslantmätaren åtog sig att renskrivna det genomgångna förslaget för servitutsbeskrivning som ”det har kommits överens om”. Förslaget skulle skickas till parterna efter sammanträdet och parterna skulle få en vecka på sig att komma in med synpunkter. Av LM:s dagboksblad framgår av anteckning den 11 oktober 2016 att ”renskrivet förslag gällande vad som kommit överens om på sammanträde skickades till alla dagen efter sammanträdet”.

I.W. inkom den 29 september 2016 med synpunkter som innebar att förslaget skulle ändras så att vägen skulle gå två meter från hennes hus och två meter från hennes parkeringsplats och att vägen på dessa ställen därmed skulle vara tre meter bred.

Av LM:s dagboksblad framgår att förrättningslantmätaren den 4 oktober 2016 ringt I.W. och förklarat att synpunkterna utgjorde en väsentlig avvikelse från det som sakägarna hade kommit överens om på sammanträdet. Förrättningslantmätaren har efter telefonsamtal med I.W.s dåvarande ombud S.L. den 11 oktober 2016 antecknat att I.W. även haft synpunkter angående ett elskåp som påverkades av servitutet och önskade tillägg angående placering av grusspår. Ombudet har enligt LM:s dagboksblad den 31 oktober 2016 uppgett att han inte haft någon inverkan på I.W.s beslut om återkallelse eftersom att han också tyckte att överenskommelsen var till I.W.s fördel.

Av förrättningsprotokollet från den 1 december 2016 (LM:s aktbil. PR3) framgår att en muntlig överenskommelse träffades på sammanträdet den 27 september 2016.

Vid vittnesförhör med B.W. och S.L. i mark- och miljödomstolen har det bl.a. framkommit att det vid förrättnings-sammanträdet avslutande den 27 september 2016 fortfarande återstod detaljer att lösa. S.L. har uppgett bl.a. att I.W. i första hand ville att servitutet skulle upphöra och att hon i vart fall ville veta hur det av LM framförda förslaget skulle se ut på en karta innan hon kunde gå med på någon överenskommelse. LM åtog sig att ta fram ett sådant förslag på karta. S.L. uppfattade även förslaget om grusning av väg som en ökad belastning på I.W.s fastighet. B.W. har uppgett bl.a. att han inte uppfattade att någon form av överenskommelse träffades vid sammanträdet och att han protesterade mot förslaget om grusning av väg.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

LM har på flera ställen i förrättningsprotokollen och i dagboksbladet uppgett att en muntlig överenskommelse träffats. Mark- och miljödomstolen anser att uppgifter som antecknats av en tjänsteman hos en förvaltningsmyndighet såsom LM i regel bör kunna anses vara tillförlitliga. LM:s uppgift om överenskommelse motsägs dock dels av LM:s egna uppgifter om att det rört sig om ett förslag som förrättningslantmätaren åtagit sig att renskriva efter sammanträdet, dels av LM:s efterföljande förfarande med inhämtande av parternas synpunkter på förslaget. Hade en definitiv överenskommelse träffats vid sammanträdet så skulle det inte varit befogat av LM att skicka ut förslag till andra formuleringar i efterhand. Förrättningsprotokollet saknar en fullständigt formulerad överenskommelse med redogörelse för vad som skulle ske, mot vilken ersättning och på vems bekostnad samt notering om huruvida en del i överenskommelsen skulle vara att I.W.s ursprungsansökan om upphävande av servitutet skulle återkallas. Vad parterna yttrat vid förrättnings-sammanträdet synes endast ha varit uttryck för att vara välvilliga till att träffa en framtida överenskommelse, vilket även stöds av

B.W.s och S.L.s uppgifter. Sådana yttranden utgör inte, enligt mark- och miljödomstolens uppfattning, någon överenskommelse enligt 7 kap. 8 § FBL, och är inte bindande.

I.W. har, inom av LM utsatt tid för synpunkter, bemött den utskickade överenskommelseformuleringen med ett nytt förslag. Hon har därefter sagt sig inte vara intresserad av en överenskommelse eller av förrättningen över huvud taget. Någon överenskommelse, vare sig muntlig eller skriftlig, har inte träffats under eller efter förrättningsammansträdet. Det har därför varit fel av LM att som grund för sitt beslut hänvisa till en överenskommelse mellan parterna.

Förutsättningar för prövning utan överenskommelse

Eftersom någon överenskommelse inte finns, skulle LM ha prövat dels I.W.s yrkande om upphävande av servitutet, dels T.B.s och H.S.s yrkande om ändring av servitutet. För att servitutet ska kunna upphävas eller ändras genom fastighetsreglering krävs en prövning enligt 5 kap. 4–8 §§ FBL av om båtnad uppstår med regleringen som helhet, om regleringen är nödvändig för förbättring av en fastighet på ett sätt som utgör ett angeläget allmänt intresse, om servitutsändringen verkställts på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras, om någon av fastigheterna i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas samt att inget graderingsvärde ändrats så att avsevärd olägenhet uppkommer för fastighetsägaren. Om förutsättningarna enligt 5 kap. FBL är uppfyllda ska prövning ske enligt 7 kap. FBL.

Som konstaterats ovan har LM felaktigt fattat beslut med stöd av en överenskommelse och har inte i övrigt gjort den prövning som krävs enligt 5 och 7 kap. FBL. Mark- och miljödomstolen konstaterar att en prövning av yrkandena om upphävande respektive ändring av servitutet förutsätter en omfattande utredning av huruvida ovan nämnda villkor är uppfyllda. En sådan utredning bör enligt mark- och miljödomstolens mening ske hos LM som första instans. Eftersom fråga är om sådana fel i förrättningen som inte utan olägenhet kan rättas hos mark- och

miljödomstolen ska beslutet om fastighetsreglering därför undanröjas och förrättningen i denna del återförvisas till LM i enlighet med 16 kap. 12 § FBL för fortsatt handläggning.

Övriga beslut

LM har utöver fastighetsreglering även beslutat om fastighetsbestämning, tillträde, ersättning, kostnadsfördelning och avslutande av förrättningen.

LM får enligt 14 kap. 1 § FBL genom fastighetsbestämning pröva frågor om bl.a. huruvida ett servitut gäller och vilket omfång rätten har. Bl.a. får fastighetsbestämning tas upp till prövning om det behövs vid en fastighetsbildningsförrättning (14 kap. 1 a § FBL). Eftersom beslutet om fastighetsbestämning förutsätter ett behov i en fastighetsbildningsförrättning, och mark- och miljödomstolen nu upphävt beslutet om fastighetsreglering, ska även beslutet om fastighetsbestämning upphävas. Mark- och miljödomstolens undanröjande av dessa beslut medför även att LM:s övriga beslut ska upphävas.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen finner att LM:s samtliga beslut ska upphävas. Eftersom mark- och miljödomstolen inte utan olägenhet kan rätta till de brister som föranlett upphävandet, ska förrättningen återförvisas till LM för fortsatt handläggning.

Rättsgångskostnader

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 och i övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken (RB) tillämpas i fråga om rättegångskostnader.

Av 18 kap. 1 § RB följer att part som tappar målet ska ersätta motparten dennes rättegångskostnad, om inget annat är stadgat. T.B. och H.S. har därför, såsom tappande parter i målet, att ersätta I.W. för skäliga rättegångskostnader och har inte rätt att få ersättning för egna kostnader.

Ersättning ska enligt 18 kap. 8 § RB fullt ut motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande, jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för att ta tillvara partens rätt. På beloppet ska betalas ränta enligt lag från den dag då målet avgörs till dess betalning sker.

I.W. har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med sammanlagt 100 000 kr för 32 timmars arbete, varav 4 timmar avser inställelse vid sammanträde i mark- och miljödomstolen. T.B. och H.S. har vitsordat ett belopp om 50 000 kr som skäligt i och för sig.

Mark- och miljödomstolen ifrågasätter inte att I.W.s ombud har utfört arbete enligt den arbetsredogörelse som ingetts, men finner att den tidsåtgång som ligger till grund för den begärda ersättningen har varit orimligt hög med hänsyn till målets karaktär, omfattning och svårighetsgrad. Enligt mark- och miljödomstolens mening får skälig ersättning för arbetet vid mark- och miljödomstolen anses motsvara 24 timmars arbete, vilket innebär ersättning med 75 000 kr inklusive mervärdesskatt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV427)

Överklagande kan ske senast den 1 juni 2017.

Sanna Ordenius

Björn Rossipal

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Sanna Ordenius och tekniska rådet Björn Rossipal.