



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060205

DOM
2018-01-26
Stockholm

Mål nr
F 6436-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-06-15 i mål nr F 7466-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

YB

Ombud: Jur.kand. LK

Motpart

1. AD

2. NN

Samma adress

Ombud för 1 och 2: PA och ÅR

SAKEN

Fastighetsreglering berörande A m.fl. i Strängnäs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

- Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut den 12 december 2016 i ärende D 15596, utom beslutet om kostnadsfördelning i punkten 1, beslutar Mark- och miljööverdomstolen att servitut, i domen benämnt kajplatsservitutet, till förmån för C/D belastande A ska

Dok.Id 1378050

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.hovratt@dom.se www.svea.se		

inrättas och att det servitut som redovisas i Lantmäteriets akt 04-ÖVE-197 ska upphävas. Förrättningen återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

2. AD och NN ska solidariskt ersätta YB för hennes rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 89 649 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker. Av beloppet avser 53 600 kr ombudsarvode.

 3. AD och NN ska solidariskt ersätta YB för hennes rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 56 966 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker. Av beloppet avser 35 150 kr ombudsarvode.
-

BAKGRUND

Efter ansökan av YB, ägare till fastigheterna B och C/D (gemensam ägovidd, anges som fastigheten i fortsättningen) i Strängnäs kommun, om bildande av servitut för rätt till brygga/kajkant och väg (i fortsättningen benämnt kajplatsservitut) på fastigheten A samt upphävande av befintligt servitut ställde Lantmäteriet in förrättningen på grund av att båtnadsvillkoret inte ansågs vara uppfyllt. Lantmäteriet beslutade vid samma tillfälle att förrättnings-kostnaderna skulle fördelas genom att ägarna till fastigheten A, ägaren till fastigheterna B och C/D samt ägaren till fastigheten E ska stå för 6 000 kr vardera (punkt 1) och resterande kostnader ska fördelas mellan ägarna till fastigheterna A och ägaren till fastigheterna B och C/D med en tredjedel respektive tvåtredjedelar (punkt 2).

Fastigheterna C/D och B är samtaxerade och omfattar enligt taxeringsuppgifterna en mindre bostadsbyggnad m.m., 12 ha betesmark, 4 ha skogs-impediment och 62 ha skogsmark. Fastigheterna som gränsar mot Mälaren ligger på norra delen av ön L och har tillgång till dels en brygga på egen mark i öster, L-bryggan, dels ett servitut till förmån för fastigheten B för väg, uppläggnings- och landstigningsplats vid T-udden i söder (Lantmäteriets akt 04-ÖVE-197.1).

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

YB har yrkat bildande av ett nytt servitut belastande A för rätt till väg till ångbåtsbryggeplatsen enligt den sträckning som framgår av karta i Lant-mäteriets ersättningsutredning, se bilaga B, samt nyttjande av kaj. Hon har yrkat i första hand den sträckning på kartan som benämns som nr 1 och i andra hand den sträckning som benämns nr 2. Området för nyttjande av kaj har vid den syn som hållits preciserats till en yta, norr om träbryggan, med en bredd om 5 meter längs kajkanten och en längd om 20 meter.

För det fall att yrkandet om bildande av nytt servitut bifalls har hon yrkat att befintligt servitut upphävs. Hon har även yrkat att förrättningskostnaderna i Lantmäteriet enligt punkten 2 delas lika mellan parterna samt ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i Mark- och miljööverdomstolen. Därutöver har hon yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska pröva båtnadsvillkoret och inte återförvisa målet i den delen.

NN och AD har bestritt bifall till överklagandet. De har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

YB har hänvisat till vad hon tidigare anfört i målet samt lagt till i huvud-sak följande: Mark- och miljödomstolens bedömning är baserad på antagandet att om en fastighet redan har tillgång till brygga kan det normalt inte vara av väsentlig betydelse att tillskapa ytterligare en sådan rätt genom inrättande av ett nytt servitut. Antagandet är sannolikt baserat på praxis främst i fråga om gemensamhetsanläggning för brygga som uteslutande berör fastigheter vars ändamål är fritids- och permanent-boende (se bl.a. NJA 1975 sid. 146, RH 2006:7 och RH 2006:15). Det saknas dock en analys av vilken funktion ångbåtsbryggan (kajplatsservitutet) fyller för YBs fastigheter och om denna funktion sannolikt kan uppnås på annan plats. YB har jord- och skogsbruksfastigheter belägna på en ö utan fast landförbindelse. Dessa fastigheters behov kan inte jämföras med fastigheter vars ändamål är fritids- eller permanentboende där behovet av brygga är anläggande med personbåt. En jord- och skogsbruksfastighet belägen på en ö är i behov av en större brygga/lastkaj som medger anlöpning av färja eller fartyg med större djupgående, och utlastning av tung transport såsom jord- och skogsbrukets maskinpark, vilken kontinuerligt behöver uppgraderas, eller avverkad skog.

YB har låtit en sakkunnig besiktiga fastigheterna och avge ett utlåtande om förutsättningarna för att inrätta ett kajplatsservitut. Av utlåtandet framgår att båtnadsvillkoret är uppfyllt. Hon vill särskilt framhålla att en jord- och skogsbruksfastighet måste vara tillgänglig året om och att vintertid är tillgängligheten till L-torps egna

stränder obefintlig på grund av osäkra isar. Det innebär dessutom en marknadsvärdesminskning att sälja en jord- och skogsbruksfastighet som inte är nåbar året om.

Möjligheterna att anlägga en landstigningsplats vid T-udden är begränsade och förenade med stora kostnader. Det krävs omfattande muddringsarbeten och idag saknas ordentlig väg sista biten ned till vattnet.

L-bryggan är belägen utanför ett alkärr och vägen till bryggan saknar bärighet. Alkärr är dessutom mycket skyddsvärda och möjligheterna att få erforderliga dispenser och tillstånd där är i princip obefintliga.

AD och **NN** har anfört bl.a. följande: Det som **YB** kallar för ångbåtsbryggan (kajplatsservitutet) är inte och har aldrig varit en gemensam-hetsanläggning. Den brygga som uppfördes 2014 är en allmän brygga som vem som helst får använda enligt de regler som gäller för allemansrätten. Det är en helt annan sak att kräva servitut för skogs- och jordbrukstransporter för tre olika fastigheter. Före 1960-talet har det på platsen för den nya bryggan funnits en brygga som använts för ångbåtstrafik men den har sedan 1960-talet varit helt förfallen. Ett stort arbete till en stor kostnad har lagts ned på att bygga upp den brygga som finns idag. Av ingivna bilder framgår att **YB** inte använt bryggan för de ändamål som hon anför att hennes fastigheter är beroende av.

YBs uppgift om att bryggan skulle ha funnits där sedan 1700-talet motsägs av Lantmäteriets utredning. Enligt den utredningen var det först 1951 som något som liknande en väg gick ner till bryggan. Under den tid som **SR** ägt marken har **YB** inte haft någon rätt att använda platsen. Platsen har dessutom varit en inhägnad fårhage och idag är marken helt igenvuxen.

YBs fastigheter omfattar 81 hektar med 3,8 kilometer strandlinje. Hon har en naturhamn som är en av Mälarens populäraste segelbåtsvikar och hon har en brygga som inte skötts om på många år. **YB** bor på **L** under sommarhalvåret och har tidigare haft ett par sommargetter och sommarfår. Det är inte samma sak som att ha ett aktivt jordbruk som kräver tvångsservitut för tunga transporter. Hennes

maskinpark är föråldrad och har inte använts på många år och hon uppger dessutom själv att jordbruket inte är av betydelse för hennes försörjning.

AD och NN är de enda åretruntboende på ön. De har och har haft ett antal hästar, ett tjugotal får, höns samt hund- och kattuppfödning. De fraktar både utrustning, material samt sina hästar och får med pråm från T-udden. L:s södra udde är dessutom den enda möjliga vägen vintertid eftersom det är där isen lägger sig först och blir starkast. Det är den väg som SR, fastighetens tidigare ägare, använt under alla år, med bil eller skoter. Det finns därför inget skäl för att YB inte skulle kunna nyttja det befintliga servitutet och använda södra udden när behov uppstår. Detta skulle dock kräva att den igenvuxna vägen tas upp igen. YB har dessutom en pråm som ligger tio meter från hennes brygga. De senaste 35 åren har hon även kunnat frakta de djur hon haft via sin egen mark.

Fastigheten F har en tomt på ca 2 500 m² och ett arrende på ca 10 000 m². YBs fastigheter omfattar 88 hektar mark. Den åverkan som ett servitut skulle kunna ha på fastigheten F område, t.ex. om YB skulle sälja sina tre fastigheter till olika ägare, är katastrofal. Värdet på hennes fastigheter skulle däremot öka om det fanns en helt nyanlagd brygga som nya ägare kan använda.

Vad gäller förrättningskostnaderna har YB drivit processen om tvångs-förfarande fram tills dess att SR framställde yrkande om ändring av befintligt servitut i juni 2016. Kostnaden för den del som hon ensam drivit ska inte belasta dem. Tvärtom borde YB betala en större del än de 2/3 som hon ålagts att betala.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Handläggning

Mark- och miljööverdomstolen har hållit sammanträde samt syn vid L-bryggan T-udden och vid platsen för det yrkade kajplatsservitutet.

Vid synen kunde iakttas att vid L-bryggan kan båtar med större djup lägga till men det saknas möjligheter att köra med tyngre fordon på den anslutande stigen genom alkärret. Landstigningsplatsen vid T-udden är kraftigt vassbevuxen och lång-grund. Vid platsen för det yrkade kajplatsservitutet kan fartyg med större djup lägga till och det finns möjligheter att relativt enkelt anlägga en väg som tål tyngre transporter.

Förutsättningar för prövningen

Fastigheterna brukas tillsammans men huvuddelen av arealen och byggnaderna ligger på fastigheten C/D, varför domstolen utgår från att prövningen av frågan om inrättande av servitut ska ske utifrån behovet för denna fastighet. Något själv-ständigt behov för den mindre fastigheten, B, att ha tillgång till denna typ av servitut har inte framkommit.

Syftet med kajplatsservitutet är att komplettera fastigheten med en traktorväg och en angoringsplats för båt med större djupgående för att kunna transportera tyngre gods under större delen av året.

Huvudfrågan i målet är om fastigheten C/D har ett väsentligt behov av ett sådant kajplatsservitut och, om så är fallet, om det finns förutsättningar att inrätta det på fastigheten A eller om det befintliga servitutet kan tillgodose funktionen.

Väsentlig betydelse och båtnadsvillkor

En förutsättning för att kunna bilda servitut genom fastighetsreglering är att servitutet är av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning (7 kap. 1 § första stycket fastighetsbildningslagen, FBL). Kravet på väsentlig betydelse syftar bl.a. till att skydda en enskild fastighetsägare mot att tvingas delta i ett servitutsförhållande eller en gemensamhetsanläggning om inte åtgärden är av mer påtaglig/väsentlig betydelse för en annan fastighet (jfr prop. 1969:128 s. B 545 och prop. 1973:160 s. 151 f.).

Frågan om ett servitut är av väsentlig betydelse för en fastighet ska göras med utgångspunkt i den härskande fastighetens, dvs. C/D, ändamål (se Bonde m.fl.,

Fastighetsbildningslagen [1 oktober 2017, Zeteo] kommentaren till 7 kap. 1 §). För att kravet på väsentlighet ska vara uppfyllt krävs inte att servitutet är oundgängligt för den härskande fastighetens funktion. Även om fastigheten redan är lämplig för sitt ändamål kan således en komplettering tillgodose genom servitutsbildning om det är fråga om en objektivt värdefull tillgång för fastigheten (se Hillert, Servitut, 3:e uppl., 1991, s. 48). Väsentlighetsvillkoret ska tillämpas restriktivt och utgångspunkten vid bedömningen är att en fastighets behov i första hand ska lösas inom den egna fastigheten.

Oavsett nuvarande ägares användning och behov har fastigheten C/D så mycket skogsmark att den får betraktas som en kombinerad fritids- och skogsfastighet. För att en sådan fastighet belägen på en ö långsiktigt ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt är den typ av servitut som det är fråga om både en nödvändig och värdefull tillgång.

Mark- och miljööverdomstolen finner att även om fastigheten har tillgång till vissa angränsningsplatser på ön är dessa inte av den beskaffenhet att de fyller samma funktion som det yrkade kajplatsservitutet. De åtgärder som krävs för att erhålla samma funktion är så omfattande att de framstår som orimliga framför allt ur markanvändnings- och strandsskyddssynpunkt men även av kostnadsskäl. Den enda tänkbara möjligheten som återstår är att inrätta kajplatsservitutet vid ångbåtsbryggan och därför får kravet på väsentlig betydelse anses vara uppfyllt även med beaktande av den restriktivitet som kravet på väsentlighet ger uttryck för.

Även om servitutet är av väsentlig betydelse för fastigheten C/D måste åtgärden totalt sett dessutom uppfylla det s.k. båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL. Enligt detta måste fastighetsregleringen medföra en mer ändamålsenlig markanvändning och fördelarna ska uppväga de med regleringen förbundna kostnaderna och olägenheterna.

Villkoret innebär i detta fall att marknadsvärdeökningen för fastigheten C/D genom tillgång till servitutet ska överstiga marknadsvärde-minskningen för den belastade fastigheten, A, samt kostnaden för

åtgärden. I kalkylen ska även hänsyn tas till de värdeförändringar som ett upphävande av det befintliga servitutet vid T-udden skulle medföra.

Både Lantmäteriet och YB har gjort översiktliga båtnadskalkyler genom att bedöma ingående fastigheters marknadsvärdeökningar respektive marknadsvärde-minskningar. Båtnad uppstår om marknadsvärdeökningarna överstiger summan av marknadsvärdeminskningarna och kostnaderna för att genomföra åtgärderna, normalt anläggnings- och förrättningskostnader.

Enligt Lantmäteriets utredning har värdeökningen för YBs fastighet upp-skattats till 40 000 kr, värdeökningen för fastigheten A, efter upphävande av servitutet vid T-udden, till 22 000 kr och värdeminskningen på grund av ny servitutsupplåtelse till 20 000 kr. Båtnaden har bedömts till ett negativt belopp om 48 000 kr efter avdrag för förrättningskostnader om 80 000 kr och för kostnader om 10 000 kr för anläggande av en enkel ny väg.

Enligt YBs utlåtande uppskattas marknadsvärdeökningen för hennes fastighet till över 500 000 kr, varav 230 000 kr avser värdeökningen av att få bättre tillgänglighet vintertid och resterande del avser huvudsakligen kostnader för muddring och brygga, värdeökningen för A efter upphävande av servitutet vid T-udden har uppskattats till 22 000 kr och värdeminskningen på grund av ny servitutsupplåtelse till 20 000 kr. Båtnaden har bedömts till 422 000 kr efter avdrag har för förrättningskostnader om 80 000 kr och för kostnader om 10 000 kr för anläggande av en enkel ny väg.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att såväl YB som Lantmäteriet har uppskattat att det totalt sett inte uppstår någon marknadsvärdeminskning för belastad fastighet, A. Kostnaderna för förrättningen samt anläggande av ny väg har uppskattats till ca 90 000 kr. Därmed torde båtnad uppstå om värde-ökningen för YBs fastigheter överstiger 90 000 kr med viss marginal.

Lantmäteriet har uppskattat värdeökningen för YBs fastighet till ca 40 000 kr huvudsakligen grundat på alternativkostnaden för en ny brygga. YBs

uppskattning om 230 000 kr grundas på att värdeökningen av att få bättre tillgänglighet vintertid bedöms motsvara fem procent av marknadsvärdet för hela fastigheten.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att även om det saknas underlag för någon säkrare bedömning av marknadsvärdeökningen för tillgång till plats för angöring av lite större båtar för en bebyggd skogsfastighet på en ö torde den dock rimligen uppgå till minst den storleksordning som krävs för att båtнад ska uppstå.

Sammanfattning

Eftersom övriga villkor till skydd för allmänna och enskilda intressen är uppfyllda finner Mark- och miljööverdomstolen att ett servitut vid ångbåtsbryggan ska inrättas med den omfattning som framgår av det vid synen preciserade yrkandet samt väg i huvudsaklig sträckning enligt alt. 1.

Det befintliga servitutet vid T-udden får betraktas som övergivet och ska därför upphävas enligt YBs yrkande.

Detta innebär att förrättningen ska återförvisas till Lantmäteriet för upprättande av karta och beskrivning, nytt kostnadsfördelningsbeslut punkt 2 samt beslut om ersättning m.m.

Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnader under punkten 1 har inte överklagats och ska därför fortsätta att gälla.

Rättegångskostnader

Enligt 16 kap. 14 § och 17 kap. 3 § FBL 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 ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas.

Parterna har stått i ett klart motsatsförhållande till varandra och det är därför skäligt med hänsyn till omständigheterna att AD och NN ska ersätta YB hennes rättegångskostnader.

YB har först i Mark- och miljööverdomstolen kommit in med ett preciserat yrkande av sina rättegångskostnader i *mark- och miljödomstolen*. Hon har uppgett att anledningen till detta är att hon inte bereddes tillfälle att ge in kostnadsräkning i mark- och miljödomstolen, trots att hon i yttrande till domstolen uppgav att hon yrkade ersättning för rättegångskostnader med ett belopp som senare skulle anges. Av mark- och miljödomstolens akt framgår att YB genom sitt ombud har beretts tillfälle att slutföra sin talan innan målet avgjordes och att ombudet kom in med ett yttrande som inte innehöll någonting om ersättning för rättegångskostnader. Emellertid framställde YB i yttrandet vissa yrkanden om målets fortsatta handläggning. Till yttrandet bifogades även ytterligare utredning. YB hade därmed visst fog för att anta att handläggningen av målet vid mark- och miljödomstolen ännu inte var avslutad. Det finns därför skäl att pröva YBs yrkande om ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen trots att det preciserade kostnadsyrkandet har framställts först i Mark- och miljööverdomstolen, se Peter Fitger m.fl., Rättegångsbalken (oktober 2017, Zeteo), kommentaren till 18 kap. 14 §).

YB har yrkat ersättning för rättegångskostnader i *mark- och miljödomstolen* med 89 649 kr, varav 53 600 kr för ombudsarvode och 36 049 kr för utlägg. Hon har yrkat ersättning för rättegångskostnader i *Mark-och miljööverdomstolen* med 56 966 kr, varav 35 150 kr för ombudsarvode och 21 816 kr för utlägg. Beloppen innefattar inte ersättning för mervärdesskatt, eftersom YB har rätt till avdrag för ingående mervärdesskatt och denna därför inte är en kostnad för henne.

AD och NN har inte vitsordat några belopp som skäliga. Med hänsyn till målets art och omfattning bedömer Mark- och miljööverdomstolen att yrkade belopp avseende rättegången i såväl mark- och miljödomstolen som Mark- och miljööverdomstolen är skäliga. Ränta utgår enligt lag.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsråden Hans Nyman, referent, och Christina Ericson.

Föredragande har varit Mathilde Degerfeldt.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-06-15
meddelad i
Nacka strand

Mål nr F 7466-16

KLAGANDE
YB

Ombud:
LK

MOTPARTER
1.AD

2.NN
Samma adress som 2

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2016-12-12 i ärende nr D15596, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Fastighetsreglering berörande A m.fl. i Strängnäs kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.

2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 502310

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

Målet handlar om fastighetsreglering som berör fastigheterna C/D, B och A i Strängnäs kommun. Fastigheterna är belägna på ön L i Mälaren. Ön saknar fast landförbindelse. För fastigheten B finns sedan 1929 ett servitut för att ta väg till landningsplatsen på öns södra udde, den plats som kallas T-udden. På L-fastigheten finns en brygganläggning som benämns L-bryggan. YB, ägare till fastigheterna L-torp och B, har hos lantmäterimyndigheten begärt att servitutet för B ska upphävas och att ett nytt servitut för väg

– för tillgång till den s.k. ångbåtsbryggan – ska inrättas till förmån för L-fastigheterna och B. Inom ramen för förrättningen har ägaren till fastigheten A begärt ändring av det befintliga servitutet.

I beslut den 12 december 2016 ställde lantmäterimyndigheten in förrättningen med hänvisning till att kraven i 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, inte var uppfyllda. Avseende förrättningskostnaderna beslutade lantmäterimyndigheten att samtliga berörda fastighetsägare skulle stå för 6 000 kronor vardera vilket motsvarar den del av kostnaderna för ärendet när det var ägnat att ske på frivillig basis. Därutöver skulle YB skulle stå för två tredjedelar av återstående kostnader och ägaren av A för en tredjedel.

YB har nu överklagat lantmäterimyndighetens beslut.

YRKANDEN M.M.

YB har yrkat bifall till sitt förstahandsyrkande vid lantmäteriet, dvs. att servitutet till förmån för B ska upphävas och att ett nytt servitut ska bildas till förmån för C, D och B – belastande A.

Hon har vidare yrkat att hon endast ska behöva stå för en mindre andel av förrättningskostnaderna. Utöver kostnaderna om 6 000 kronor bör hennes andel fastställas till hälften av det som återstår.

Hon har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN

YB har, utöver vad som anförts vid lantmäteriet, till stöd för sin talan anført i huvudsak följande.

Det finns förutsättningar för att bilda servitut eftersom man vinner en mer ändamålsenlig markanvändning och fördelarna överstiger de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Båtnadsvillkoret är alltså uppfyllt. Även i övrigt är villkoren för fastighetsreglering uppfyllda.

Bakgrund

Berörda fastigheter ligger på ön L cirka 15 km från S-holmen och är endast tillgängliga med egen båt. På L finns två jord- och skogsbruksfastigheter – L-torp (C, D och B med en total areal om 81 ha) och L-äng (A och Ö-L med en total areal om cirka 27 ha). YB äger L-torp där hon bedriver skogsbruk och mindre kreatursskötsel. På L finns en egentlig väg med bärighet för traktortrafik, vilken förbinder fastigheterna med varandra. Från denna väg ansluter väg till den brygga och kajplats som benämns Ångbåtsbryggan. Ångbåtsbryggan är sedan 1700-talet den allmänna gemensamma hamnen och infarten till gårdarna på ön.

Under 2014 gav fastigheten A in en ansökan om avstyckning av obebyggd lott för fritidsbostadsändamål. Eftersom den nya fastigheten, F, var lokaliserad mitt över vägen till Ångbåtsbryggan yrkade YB i första hand att ett nytt servitut till förmån för C, D och B belastande A och i andra hand fastighetsbestämning av ett befintligt servitut från 1929. Lantmäteriet beslutade den 11 december 2014 om

fastighetsbildning genom avstyckning och bildade servitut till förmån för väg för nybildade F belastande A. Man beslutade också om fastighetsbestämning av servitutet från 1929. Efter återförvisning meddelades ett nytt beslut den 20 augusti 2015 avseende avstyckningen som innebar att F inte kom att beröra strandskyddat område. Frågan om fastighetsbildning för servitut bröts ut från förrättningen för att handläggas separat. Fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft den 8 juni 2016.

I det nu överklagade beslutet bedömde lantmäteriet att YBs fastigheter inte hade servitut eller någon annan form av avtalsrättighet över A för väg ner till Ångbåtsbryggan och ingen rätt att använda bryggan eller kajplatsen för av- eller pålastning. Lantmäteriet bedömde också, mot bakgrund av en ersättningsutredning av lantmätaren DF, att det inte förelåg båtnad vare sig för YBsyrkande om att upphäva servitutet från 1929 för B och bilda nytt servitut för alla hennes fastigheter, eller för grannens yrkande om att ändra det befintliga servitutet så att sträckningen i stället gick runt gårdscentrat.

Det finns förutsättningar för servitutet

Lantmäteriet har bedömt att yrkat servitut medför en värdeökning för fastigheterna om sammanlagt 62 000 kr medan värdeminskningen och kostnaden för sakägarna uppgår till 110 000 kr. En negativ båtnad på 48 000 kr skulle alltså uppstå. Av den konstaterade värdeökningen består 40 000 kr av värdeökningen för YBs fastigheter, varav 5 000 kr består av skönmässigt förkortad väg till öns södra udde och 25 000 kr av besparad kostnad för anläggande av brygga för B, och 10 000 kr för sparad kostnad för upprustning av befintlig brygganläggning för fastigheterna C och D. De härskande fastigheternas värdeökning till följd av yrkat servitut kan dock inte stanna vid uppskattad kostnad.

Det befintliga vägservitutet från 1929 har betydligt lägre standard än det yrkade servitutet. Det fattas väg på en sträcka om hundra meter i en backe jämte mot stranden avslutande väg vilket innebär att en sådan måste nyanläggas. Varken platsen vid T-udden eller bryggan vid L-torp är i dag nåbara annat än till

fots. Ingen av platserna har grundförutsättningar för att bli anöringsplats för jord- och skogsbrukstransporter, utan kräver stora ingrepp. Primärt är det dock tillgången till Ångbåtsbryggan som utgör värdeökningen för fastigheterna, vilken vida överskrider den av lantmäternas uppskattade ökningen.

Ångbåtsbryggan har under mycket lång tid fungerat som L:s utskeppningsplats och införselport för varor till ön. Djup och bärighet vid brygga och kajplats medger anöring av färja eller fartyg med större djupgående och utlastning av tung transport. Ångbåtsbryggans kaj utgörs av en uppskattningsvis 10 x 15 meter stor stenfot av sprängsten och vägen därifrån vilar på morän. Väg och kaj har därmed full bärighet och kajen tillräckligt djup för alla farkoster. Platsen har sedan 1700-talet varit av avgörande betydelse för driften av jord- och skogsbruket på L-torp. Skogsbruket som i dag bedrivs på L-torp bedrivs både som rotpostförsäljning och i egen regi med traktor med tillhörande griplastare, timmerboggie och lunningsvinsch. Jordbruket omfattar sedvanliga traktortillbehör såsom harvar, plogar, slätterbalk, stor höräfsa m.m. Traktor med vagn används för alla transporter.

Anläggandet av en brygga och kajplats vid T-udden kan inte stanna vid 25 000 kr. Grundläggningsförhållandena vid udden är helt annorlunda och betydligt sämre än vid Ångbåtsbryggan. Omfattande muddring krävs där eftersom vattenområdet består av grund dy. Det krävs även uppbyggnad av en enkel kajkant och markarbeten i strandområdet för att åstadkomma bärighet i strandkanten. Transport av traktorredskap för jord- och skogsbruk kräver direktlastning från farkost till traktor, dvs. bärighet i strandkanten är nödvändig. Detta gäller även tunga transporter med traktor och vagn. Kostnadsberäkning har getts in, men kostnaden för brygga tillkommer. Inte heller upprustning av bryggan vid L-torp kommer att stanna vid 10 000 kr eftersom det är fråga om svåra grundläggningsförhållanden. En markfuktighetskarta har också getts in. Lantmäteriet har instämt i att kostnaderna som Sjögrävaren tagit upp i för sig är rimliga men bedömt att det blir fråga om en standardhöjning. Detta är felaktigt. Kostnaderna i beräkningen syftar endast till att åstadkomma en landstigningsplats

som överhuvudtaget kan nyttjas för YBs fastigheter och det kan därför inte vara fråga om standardhöjning.

Det bör även beaktas att arbetena vid såväl T-udden som L-torp omfattas av bestämmelser om strandskydd. Det måste därför bedömas som mycket osäkert om de överhuvudtaget kan tillåtas, vilket framgår av yttrande från Strängnäs kommun. Arbetena med att sätta bryggstolpar och muddring torde utgöra anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet. Även om arbetena kan stanna vid en anmälan måste sakkunnig anlitas för bedömande av arbetenas påverkan på omgivningen. Till detta kommer avgift för handläggning av dispens och vattenverksamhet. Med beaktande av kostnad för bortfraktande av muddermassor, ny brygga, prövning av vattenverksamhet och marknadspåverkan är båtnadsvillkoret uppfyllt med råge.

Vidare bör man beakta att vintertid är tillgängligheten till hela ön L begränsad till anknutningen till Vittingeholmsudden på grund av osäkra isar. Från V-holm kan man ta sig över sundet som gränsar mot A med iseka eller bryta isränna. Detta är endast möjligt där sundet är tillräckligt smalt, dvs. i sträckningen mellan As privata brygga och Ångbåtsbryggan. Med nuvarande vintrars dåliga isar finns ingen annan möjlighet. Förbindelsen mellan V-holm och T-udden är avbruten vintertid på grund av strömt vatten öster om udden. En jord- och skogsbruksfastighet som den som YBäger måste vara tillgänglig året om för att verksamheten ska kunna fortlöpa. Det innebär också en påtaglig marknadsvärdeminskning att sälja en sådan fastighet som inte är nåbar året om.

Lantmäteriet har vid besiktningen inför båtnadsvärderingen överhuvudtaget inte tittat på grundläggningsförhållandena på aktuella platser.

Det torde stå klart att yrkat servitut avseende väg och landningsplats på en ö utan landförbindelse är av väsentlig betydelse för fastigheternas ändamålsenliga användning. Även i övrigt är villkoren för fastighetsreglering uppfyllda.

Förrättningskostnader

YBs andel av förrättningskostnaderna bör, utöver kostnaderna om 6 000 kr, skäligen fastställas till hälften av de återstående förrättningskostnaderna.

Lantmäteriet har på eget initiativ tagit upp frågan om hävd i det slutliga avgörandet. Utöver det har man tagit ställning till YBs och grannens yrkanden om upphävande och bildande av servitut respektive ändring av servitut där ingendera part nått framgång. Att YBs yrkande har framställts före grannens bör inte ligga henne till last och vara avgörande för förrättningskostnadernas fördelning.

BEVISNING

YB har åberopat markfuktighetskarta, kostnadsberäkning från Sjögrävaren AB och ett utlåtande från UW, Forum Fastighetsekonomi AB. Hon har vidare yrkat att syn ska hållas i målet.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen, som inte anser att syn behövs, har avgjort målet utan sammanträde med stöd av 16 kap. 8 § FBL.

Ska ett nytt servitut bildas för C, D och B? Ett servitut syftar till att komplettera en fastighet och göra den lämplig för sitt ändamål. Enligt 7 kap. 1 § första stycket FBL ska servitut som bildas genom fastighetsreglering vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. Detta villkor är en skärpning av det allmänna krav som ställs i 5 kap. 4 § första stycket FBL som innebär att en fastighetsreglering måste medföra en mer ändamålsenlig markanvändning (se prop. 1969:128 s. B 545). Frågan om ett servitut är av väsentlig betydelse för en fastighet ska bedömas utifrån den härskande fastighetens ändamål. Kravet på väsentlig betydelse medför att den enskilde fastighetsägaren inte ska behöva tvingas in i ett servitutsförhållande om inte åtgärden är av påtaglig betydelse för en annan fastighet. Fastighetsägarens personliga förhållanden och behov har därför ingen avgörande betydelse för bedömningen.

Frågan i målet är om det för YBs jord- och skogsbruksfastigheter på L är av väsentlig betydelse att ett nytt servitut bildas i syfte att se till att dessa fastigheter får tillgång till Ångbåtsbryggan. För att det ska vara fråga om en sådan betydelse krävs alltså att detta är nödvändigt för att tillgodose fastigheternas ändamål. Enligt mark- och miljödomstolens mening är det i allmänhet av väsentlig betydelse för en jord- och skogsbruksfastighet belägen på en ö utan landförbindelse att ha en säkerställd tillgång till brygga. För det fall en fastighet redan har tillgång till brygga kan det dock normalt inte vara av väsentlig betydelse att tillskapa ytterligare en sådan rätt genom inrättandet av ett nytt servitut.

YB har gjort gällande att den brygga som finns på hennes egen fastighet (L-bryggan) liksom bryggan på T-udden, vilken hon har tillgång till genom befintligt servitut, inte kan användas för nödvändiga transporter. Detta dels eftersom det saknas tillräckligt bra väg till dessa bryggor, dels eftersom en användning av bryggorna också i övrigt skulle kräva omfattande arbeten. De åtgärder som skulle behöva vidtas kan också, enligt vad YB gjort gällande, komma i konflikt med strandskyddsreglerna. Mark- och miljödomstolen konstaterar att man i praxis på strandskyddsområdet bedömt att tillgången till båtplats för bostadsfastigheter på öar som saknar landförbindelse och reguljär båttrafik är ett tungt vägande behov. Det har vid bedömningen av om dispens har kunnat lämnas för sådana bryggor i första hand ansetts att samlokalisering bör ske, men det har inte ansetts rimligt att sökandena skulle behöva uttömma möjligheterna till att tvångsvis skaffa sig tillgång till båtplats (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 juni 2015 i mål nr M 11808-14). Vidare följer av 7 kap. 16 § miljöbalken att förbudet i 7 kap. 15 § samma balk inte gäller anläggningar och anordningar eller åtgärder som behövs för jord- och skogsbruket om de för sin funktion måste finnas eller vidtas inom strandskyddsområdet. Mark- och miljödomstolen bedömer mot denna bakgrund att bestämmelserna i 7 kap. miljöbalken inte medför att fastigheterna för sitt ändamålsenliga nyttjande har behov av det yrkade servitutet.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att L-fastigheten i sin helhet har strandkontakt och att det på fastigheten finns en befintlig brygga. För B finns ett servitut som säkerställer rätten att ta väg till landstigningsplatsen på öns södra del. Det finns alltså redan, utan att någon ny belastning för andra fastigheter måste inrättas, möjligheter att tillgodose YBs fastigheters behov. Även om användningen av dessa angöringsplatser kräver att åtgärder vidtas kan därför inte ett nytt servitut anses vara av väsentlig betydelse för fastigheternas ändamålsenliga användning. Eftersom denna grundförutsättning för bildande av servitutet saknas kommer domstolen inte in på frågan om båtnad och övriga förutsättningar för fastighetsregleringen. Överklagandet ska avslås.

Ska det befintliga servitutet upphävas?

YB har yrkat att servitutet till förmån för B ska upphävas. Det har inte framkommit att detta servitut skulle innebära sådana olägenheter för den tjänande fastigheten att det på den grunden ska upphävas. Inte heller bedöms servitutet sakna betydelse för den härskande fastigheten B. Mot bakgrund av detta och med beaktande av vad som anförts ovan under föregående rubrik ska YBs yrkande även i denna del avslås.

Förrättningskostnaderna

YB har yrkat att hon endast ska behöva stå för en mindre andel av förrättningskostnaderna och att hennes andel, utöver kostnaderna om 6 000 kronor, ska fastställas till hälften av det som återstår.

Enligt 2 kap. 6 § andra stycket FBL är det som huvudregel sökanden som ska betala uppkomna kostnader när en förrättning ställs in. YB har varit en av de sökande i ärendet och mark- och miljödomstolen konstaterar att en klart större del av lantmäteriets arbete lagts ned på hennes talan. Även med beaktande av att hävdfrågan inte utretts på hennes initiativ delar domstolen lantmäteriets bedömning att förrättningskostnaderna ska fördelas på så sätt att YB ska stå för två tredjedelar av dessa. Överklagandet ska därmed avslås även i denna del.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 6 juli 2017.

Åsa Marklund Andersson

Björn Hedlund

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Åsa Marklund Andersson, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.