



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060202

DOM
2018-07-06
Stockholm

Mål nr
F 8030-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-09-02 i mål nr F 1789-15, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. LC,
2. Dödsboet efter IC, samma adress som 1

Ombud för 1 och 2: GL

Motpart

1. HM,
2. KN,
3. BN, samma adress som 2
4. ON,
5. GA,
6. MAD,
7. EE,
8. LG, samma adress som 5
9. MG,
10. MG,
11. GG,
12. CH,
13. MJ,
14. UJ, samma adress som 13

Dok.Id 1414119

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 09:00–16:30
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

15. AL, samma adress som 12
16. EL,
17. HL, samma adress som 16
18. UN, samma adress som 4
19. CN,
20. GN, samma adress som 19
21. IR,
22. SR, samma adress som 21
23. SEGR,
24. GS,
25. VRS, samma adress som 24
26. PS,
27. IW, B
28. MK,
29. SGRÖ, samma adress som 28
30. DP,
31. YL, samma adress som 30
32. JBH,
33. LB, samma adress som 32
34. YA,
35. GS, samma adress som 34
36. H L H,
37. CMKH,
38. PS,

39. LSV,

40. KS,

SAKEN

Fastighetsreglering berörande X, Y, Z och A m.fl. i Kungsbacka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom på följande sätt:

a) Mark- och miljööverdomstolen upphäver Lantmäteriets beslut den 22 april 2015 (ärende nr N13731), utom beslutet om kostnadsfördelning, och ställer in förrättningen.

b) HM, KN, BN och ON ska ersätta L

C och dödsboet efter IC för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med sammanlagt 158 578 kr, varav 155 453 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 2 september 2016 till dess betalning sker.

2. HM, KN, BN och ON ska ersätta L

C och dödsboet efter IC för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med sammanlagt 60 305 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker. _____

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

L C och **dödsboet efter IC** (L C m.fl.) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska avslå ansökan om fastighetsreglering och ställa in förrättningen. De har i andra hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bestämma den ersättning som ska betalas för vart och ett av de lokaliserade servituten till 250 000 kr eller det lägre belopp som domstolen finner skäligt. L C m.fl. har slutligen yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förplikta H M, KN, BN och ON att ersätta deras rättegångs-kostnader såväl i mark- och miljödomstolen som här.

HM, KN, BN och ON (HM m.fl.) har motsatt sig ändring.

Av **övriga motparter** som getts tillfälle att yttra sig, **nr 5–29 och 32–35**, har vissa förklarat att de inte anser sig berörda eller har några synpunkter i målet medan andra inte har avhört.

Under målets handläggning i Mark- och miljööverdomstolen har hela eller andelar av vissa förmånsfastigheter, med motsvarande servitut som fastigheterna tillhörande HM m.fl., fått nya ägare. Mark- och miljööverdomstolen har inte funnit skäl att ge de nya ägarna, **nr 30, 31 och 36–40**, tillfälle att yttra sig över överklagandet (15 § andra stycket 1 lagen om domstolsärenden).

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

L C m.fl. har hänvisat till det som anförts i underinstanserna och sammanfattningsvis tillagt följande: Kajen uppfördes av Intresseföreningen Korshamn som tidigare administrerade hamnanläggningen. När kajen uppfördes var det oklart var gränsen går mellan X och den samfällda marken B. Avsikten var att båthamnen skulle iordningställas på den samfällda marken. Kajanläggningen uppfördes inte med stöd av de nu aktuella servituten som inte ger någon sådan rätt. Servituten ger inte heller rätt till en permanent båtplats utan endast tilläggsplats där

väder och vind från ett tillfälle till annat tillåter. Det finns omkring 25 fastigheter som har servitut på X med samma lydelse som de nu aktuella servituten.

L C m.fl. har åberopat skriftlig bevisning.

HM m.fl. har utöver vad de anfört i mark- och miljödomstolen sammanfattningsvis tillagt följande:

Servitutshavarna har använt båtplatser i Korshamn från 1950-talet och fram till 2012 då tvisten om bättre rätt till området på X prövades. Hamnen tillkom efter en överenskommelse mellan dåvarande markägare och Intresseföreningen Korshamn. Servitutshavarna uppförde och finansierade kajen vid sina respektive båtplatser. Inledningsvis disponerade intresseföreningens medlemmar sina båtplatser enligt muntliga avtal, men efter att Korshamns Samfällighetsförening bildats 1998 upprättades skriftliga hyreskontrakt för respektive båtplats. Det är därför naturligt att de nu aktuella servituten lokaliseras till det markområde på X som ligger inom Korshamn. På så sätt kan hamnanläggningen användas på samma sätt som tidigare.

Servituten innebär en rätt till båtplats, dvs. en permanent och skyddad plats som är försedd med förtöjningsanordningar. De flesta båtplatser i Korshamn motsvarar den standard som gällt i området sedan sent 1940-tal/tidigt 1950-tal. Det har inte förekommit att båtar dragits upp på den övriga stranden av X som är mycket olämplig att lägga till vid, eftersom den är långgrund och har stenig botten. Den så kallade Stenviken är inte heller lämplig eftersom den ligger mycket utsatt mot det öppna havet. Det enda tänkbara området för båtplatser på X är den del som ligger i Korshamn och som är bebyggd med kaj bakom en skyddande pir. Även innan betongpirarna och kajerna byggdes var Korshamn mycket väl skyddad jämfört med den intilliggande stranden.

HM m.fl. har åberopat skriftlig bevisning och film.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Från fastigheten X, som numera ägs av L C och dödsboet efter IC, har sedan slutet av 1930-talet avstyckats ett stort antal fastigheter. Till förmån för omkring 25 av dessa, däribland Y (ON), Z (KN och BN) och A (HM) bildades i samband med avstyckningarna officialservitut avseende rätt att nyttja stamfastighetens strand för bad och såsom tilläggsplats för båt. Den del av X som ligger vid havet ansluter i norr till Korshamn där fastigheten gränsar till samfälld mark, B. Den samfällda marken förvaltas sedan 1998 av Korshamns samfällighetsförening. I Korshamn finns en kajanläggning som till större delen är uppförd på den samfällda marken. En del av kajanläggningen, med sju båtplatser, är belägen på fastigheten X.

Med anledning av vissa oenigheter om rätten till båtplatserna vid kajanläggningen på X har bl.a. de nu aktuella servituten varit föremål för fastighetsbestämning. I ett beslut år 2000 bestämde Lantmäteriet var fastighetsgränsen vid Korshamn mellan X och den samfällda marken B går. I beslutet angavs också att med fastigheterna Y, C, D, E, A, F och G följer rätt till tilläggsplats för båt på X. Därefter har bl.a. ON, KN och BN fört civilrättslig talan mot L C och IC om bättre rätt på grund av servitutsrätten till den del av strandområdet av X som ligger inom Korshamn. Deras talan ogillades av såväl Varbergs tingsrätt som Hovrätten för Västra Sverige. Samtliga avgöranden har vunnit laga kraft.

Servituten till förmån för Y, E och A innebär rätt till tilläggsplats för båt på X, vilket fastslagits vid fastighetsbestämningen år 2000. Servituten är olokaliserade. Det innebär att de kan göras gällande längs med hela strandlinjen på X, dvs. både inom det område av fastigheten som ligger i Korshamn och vid stranden i övrigt. Servituten ger därmed inte förmånsfastigheterna någon ensamrätt till en specifik del av den belastade fastigheten. Frågan i detta mål är om de olokaliserade servituten genom fastighetsreglering kan ändras till att gälla specifika båtplatser vid kajanläggningen på X.

Ändring av servitut genom fastighetsreglering kan avse begränsning, flyttning eller annan ändring av det område där servitutet utövas samt meddelande av nya eller ändrade föreskrifter i fråga om utövningen som föranleds därav. Servitutsbelastningen får dock inte ökas eller minskas i nämnvärd mån (7 kap. 3 § första stycket fastighetsbildningslagen, FBL). Om servitut inte är lokaliserat, kan ändringen innebära att ett särskilt utövningsområde inom fastigheten anvisas. Det kan i detta fall ifrågasättas om lokalisering av de aktuella servituten kan ske utan att servitutsbelastningen ökar i nämnvärd mån. Hur det än förhåller sig med den saken konstaterar Mark- och miljööverdomstolen följande.

Enligt 7 kap. 4 § första stycket FBL krävs för att ett servitut ska få ändras att det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med detaljplan eller områdesbestämmelser och att olägenheten kan undanröjas genom ändringen. Enligt samma bestämmelses andra stycke får ett servitut också ändras om det efter servitutets tillkomst inträtt ändrade förhållanden och ändringen skulle innebära väsentlig fördel för den tjänande eller den härskande fastigheten utan att för den andra medföra olägenhet av betydelse. Är inte dessa förutsättningar uppfyllda får servitut ändras bara om berörda sakägare kommer överens om det.

Det har inte gjorts gällande att de aktuella servituten hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten X eller användningen av fastigheten enligt detaljplan eller områdesbestämmelser. Det som HM m.fl. anfört i målet innebär inte heller att det efter servitutens tillkomst inträtt sådana ändrade förhållanden som krävs för att servituten ska få ändras. Det saknas därmed förutsättningar att ändra servituten. Mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut, utom beslutet om fördelning av förrättningskostnader, ska därför upphävas och förrättningen ställas in.

Rättegångskostnader

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. Detta gäller enligt 17 kap. 3 § FBL även i fråga om rättegången i Mark- och miljööverdomstolen. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna.

Med hänsyn till att L C m.fl. och HM m.fl. står i ett klart motsatsförhållande till varandra är det skäligt att förlorande part ska ersätta vinnande part för rättegångskostnader i enlighet med huvudregeln i 18 kap. 1 § rättegångsbalken. HM m.fl. är förlorande part. De ska därför ersätta L C m.fl. för deras rättegångskostnader i såväl mark- och miljödomstolen som Mark- och miljööverdomstolen, om kostnaderna var skäligen påkallade för att tillvarata klagandenas rätt. L C m.fl. har yrkat ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 158 578 kr och i Mark- och miljööverdomstolen med 60 305 kr. Begärd ersättning har inte vitsordats av HM m.fl. Med hänsyn till målets omfattning och beskaffenhet får de yrkade beloppen anses skäliga.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand, Birgitta Bylund Uddenfeldt, referent, och Ingrid Åhman samt tekniska rådet Karina Liljeroos.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-09-02
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 1789-15

KLAGANDE

1. IC

2. LC

Ombud för båda: GLB

MOTPART

1. HM

2. KN

3. BN

4. ON

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2015-04-22 i ärende nr N13731, se bilaga 1

SAKEN

fastighetsreglering berörande X, Y, Z och A m.fl. i Kungsbacka kommun

Dok.Id 326002

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

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

L och IC yrkar att ansökan om fastighetsreglering avslås (vilket måste förstås så att förrättningen ska ställas in; MDs anm.) och att de får ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

I andra hand, om mark- och miljödomstolen skulle finna att lokalisering av servitut genom fastighetsreglering ska ske, yrkar L och IC att den ersättning som sökandena ska betala till L och IC bestäms till 250 000 kronor per servitut eller det belopp som domstolen finner skäligt och att någon jämkning med hänsyn till värdet av befintliga servitut inte ska göras.

De har utvecklat sitt överklagande enligt i huvudsak följande.

Det föreligger inte skäl att lokalisera servituten genom fastighetsreglering

För att ändra ett servitut genom fastighetsreglering krävs enligt fastighetsbildningslagen att vissa grundläggande villkor är uppfyllda. Nedan redogörs för på vilket sätt reglerna i fastighetsbildningslagen utgör hinder mot fastighetsreglering på sätt som yrkats i ONs m.fl. ansökan.

Ang. 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen

5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen innebär ett skydd för de fastigheter som berörs av fastighetsbildning.

Om fastighetsreglering genomförs i enlighet med ansökan skulle det innebära att ägarna till X till stor del förlorar rådigheten över den enda del av fastigheten där kaj har anlagts. Nuvarande förhållanden innebär en oinskränkt dispositionsrätt för ägarna till X till denna del av fastigheten (detta framgår även av nedan redovisade dom). För det fall de i nuläget platsbestämda servituten skulle ändras genom reglering på sätt som yrkats i ONs m.fl. ansökan till att avse just detta område, skulle ägarna gå förlustiga detta område.

Huruvida Cs har eller inte har utnyttjat området för båtplats saknar bety-

delse, Vad som är väsentligt är att fastigheten i sig förlorar ett område som lämpar sig att användas som permanent båtplats och ägarna till fastigheten förlorar möjlighet att nyttja nämnda område för det ändamålet. Att fastigheten är taxerad som lantbruksenhet saknar betydelse. På fastigheten finns bostad och fastigheten har givetvis lika stor nytta av båtplats som de sökande påstår sig ha. Det ska också framhållas att Cs använt området på så sätt att det har upplåtits åt Korshamnns samfällighetsförening att disponera och förhandlingar pågår sedan en tid tillbaka om att upplåta detta område till tredje part. Detta nyttjande skulle hindras om servituten blir lokaliserade.

Ang. 7 kap. 4 § 1 st. fastighetsbildningslagen

Ändring kan enligt 7 kap. 4 § 1 st. fastighetsbildningslagen komma ifråga om ett servitut hindrar ett ändamålsenligt nyttjande av den tjänande fastigheten eller om servitutet hindrar den tjänande fastighetens användning enligt detaljplan. Den bestämmelsen tar sikte på den tjänande fastighetens användning och för att ändring ska kunna ske med stöd av denna bestämmelse krävs att servitutet hindrar ett ändamålsenligt nyttjande av X. Ett exempel på när en servitut kan ändras enligt denna bestämmelse är om det finns ett vägservitut över fastighet som enligt detaljplan är avsedd för bostadsändamål och servitutet hindrar att fastigheterna bebyggs. I ett sådant fall kan servitutet ändras på sätt som gör att fastigheten ändå kan användas enligt detaljplanen. För att N m.fl. skulle kunna få en ändring av servituten till stånd med stöd av denna bestämmelse skulle alltså krävas alltså att servituten hindrar en ändamålsenlig användning av X. Servituten såsom de är, olokaliserade, gör inte det. Tvärtom ska dock framhållas att om servituten lokaliseras förlorar fastigheten X i ändamålsenlighet.

Ang. 7 kap. 4 § 2 st. fastighetsbildningslagen

Ändring av servitut kan också komma ifråga enligt 7 kap. 4 § 2 st. fastighetsbildningslagen om ändrade förhållanden har inträtt efter servitutets tillkomst om ändringen av servitutet innebär väsentlig fördel för den tjänande eller härskande fastigheten och utan att medföra olägenhet av betydelse för den andra. Det är sökanden som måste visa att ändrade förhållanden föreligger. I praxis har bland annat en

sådan omständighet som att en väg byggts på annat ställe än vad som följer av ett tidigare servitut inte ansetts utgöra sådana ändrade förhållanden som gör att det tidigare servitutet kunde ändras. Dvs. en ändrad användning utgör inte sådana ändrade förhållanden. Se t.ex. rättsfallet RH 2007:29.

Något ändrat förhållande som skulle motivera en ändring av servituten har inte anförts. Oavsett om det skulle komma att anföras något sådant "ändrat förhållande" krävs dessutom att ändringen, lokaliseringen, inte medför olägenhet av betydelse för ägarna till X. En lokalisering skulle medföra olägenhet av betydelse.

En lokalisering av servituten skulle innebära en olägenhet jämfört med platsbestämda servitut som de är i dagsläget. Cs har rätt att disponera över området vid kajen på det sätt man finner lämpligt, de olokaliserade servituten ger inte servitutshavarna företräde till det området, det har fastslagits i domstol. Cs för förhandlingar med tredje part om att upplåta det område av X där den befintliga kajen ligger. En lokalisering av servitut i enlighet med föreliggande ansökan skulle omintetgöra sådan upplåtelse och därmed drabba Cs som ägare till X ekonomiskt.

Dessutom skulle Cs fastighet, som inte har tillgång till annan båtplats, drabbas negativt på så sätt att den tillgång till båtplatser som nu finns genom den anlagda kajen försvinner. Vidare har Cs möjlighet att upplåta, permanent eller för viss tid, området mot betalning. Den möjligheten skulle försvinna om regleringen på sätt som framgår av det överklagade beslutet fastställs.

Ang. 7 kap. 3 § fastighetsbildningslagen

Enligt 7 kap. 3 § fastighetsbildningslagen får inte en ändring av ett servitut innebära att servitutsbelastningen ökas eller minskas i nämnvärd mån och ändringen får heller inte medföra att servitutet ges ett annat innehåll, se t.ex. prop. 1969:128 del B s. 1138. Om de nuvarande servituten, som av domstolarna konstaterats vara olokaliserade och mer av naturen att kunna nyttjas tillfälligtvis utmed hela strandlinjen, istället lokaliseras till att bli permanenta, och till en viss plats bestämda, innebär det att det i praktiken blir fråga om en helt ny typ av servitut. Servitutsbelastningen

ökas påtagligt på det sättet att det i så fall skulle finnas ett område utmed stranden som var förbehållet enbart för servitutens utnyttjande, dvs. tvärtemot vad domstolarna tidigare har funnit beträffande de aktuella servituten.

En sådan "ändring" som ju i praktiken innebär att det blir fråga om ett helt nytt servitut, får inte ske med tillämpning av reglerna om ändring av servitut. Istället skulle då krävas att det tidigare servitutet upphävs och ett nytt bildas. I det sammanhanget ska sägas att det inte föreligger några förutsättningar för att bilda något nytt servitut.

Innebörden av Lantmäteriets beslut från år 2000

I Lantmäteriets beslut bestämdes dels var gränsen mellan samfälligheten B och X går, dels att med vissa angivna servitut följer rätt till tilläggsplats för båt på X. Något annat än detta följer inte av beslutet och något annat än detta har därför inte heller rättskraft, oavsett vad som angivits som skäl för beslutet. I beslutet anges inte att ett visst område (annat än fastigheten X) är avsett för nyttjande av servitut. Genom beslutet bestäms gräns mot samfälligheten B, således var servituten inte får nyttjas eftersom de inte får nyttjas på B. Bakgrunden till beslutet var att det innan var oklart var den gränsen gick, således var servituten inte fick nyttjas.

Mot beslutet såsom det kom till uttryck, dvs. var gränsen mot B går (den gränsen var tidigare oklar) och att med servituten följer rätt till tilläggsplats för båt på X (att notera är att det inte i beslutet anges att det är en begränsad del av X), har Cs inte haft synpunkter även om Cs inte delar lantmätarens personliga reflektioner som angivits i domskälen. Att enbart överklaga ett besluts domskäl, men inte själva beslutet i sig, låter sig inte göras och Cs har som ovan nämnts inte haft invändningar mot beslutet i sig eftersom det inte innebär att servituten lokaliserats och ej heller innebär att visst område av X blivit förbehållet för servituts nyttjande. Cs uppfattning om innebörden Lantmäteriets beslut delades av Hovrätten för Västra Sverige som avgjorde målet i dom den 20 mars 2013 i mål T 4689-11. ON och K och BN överklagade nämnda dom till Högsta domstolen som dock beslutade att inte meddela prövning-

stillstånd, dvs. att Hovrättens för Västra Sverige dom fastställdes. Mot denna bakgrund saknas skäl att fästa vikt vid annat än vad som faktiskt kommit till uttryck i Lantmäteriets beslut. Det är således fel, att som Lantmäteriet gjort i detta ärende, lägga till grund det tidigare beslutet och anse att ett område för nyttjande av servitut därigenom blivit bestämt.

Innebörden av Hovrättens för Västra Sverige dom den 20 mars 2013 2013 i mål T 4689-11

I rubricerat mål yrkade ON och K och BN i huvudsak att de skulle förklaras ha bättre rätt till den del av X som ligger inom den anlagda kajen och att nämnda område inte skulle få tas i anspråk av Cs eller Kors-hamns samfällighetsförening.

I målet prövades innebörden av Lantmäteriets beslut från år 2000 och domstolarna kom fram till att beslutets innebörd inte var något annat än vad som anges i själva beslutet oaktat vad som angivits under rubriken Skäl eller i övrigt i beslutsunderlaget. Det är således inte på något sätt så att Lantmäteriets beslut innebär att "servitutsområdet" bestämts att vara det område av strandlinjen som ligger inom kajen. Domstolen prövade och fann att servituteten inte var lokaliserade på annat sätt än att de kan utnyttjas utmed hela Xs strandlinje mot havet. Vidare kom domstolen fram till att servitutshavarna inte har någon bättre rätt till strandlinjen än vad markägarna har. Någon särskild del av strandlinjen, enbart förbehållen för servitutens utnyttjande, finns alltså inte. Domstolarna fann vidare att Cs inte var förhindrade att disponera över området utmed kajen.

ON och K och BN gjorde gällande att deras påstådda rätt till platsen inom kajen grundades dels på lantmäteriets beslut från 2000, dels på ett påstått muntligt avtal (på samma sätt som ON anfört i detta ärende), dels genom själva anläggandet av kajen som ON anfört att han deltagit i. Domstolen har rättskraftigt prövat alla dessa frågor och kommit fram till inget av dessa påståenden gjort att ON eller K och BN har bättre rätt till vare sig den del av strandremsan där en kaj uppförts eller någon annan del heller. Av

detta följer att ägarna till X äger disponera över även den del av X där kajen uppförts, på sätt de själva vill och detta utan hinder av i fastigheten gäl-lande servitut.

Ersättningsanspråk

För det fall reglering i enlighet med Lantmäteriets beslut skulle fastställas förlorar Cs möjligheten att permanent eller tillfälligtvis upplåta området till annan. Sådan upplåtelse kan ske mot ersättning. Genom en fastighetsreglering i enlighet med ansökan skulle Cs förlora möjligheten att upplåta båtplats utmed kajen. Cs skulle därigenom drabbas av skada för varje servitut som lokaliseras. I enlighet med reglerna i fastighetsbildningslagen ska varje servitutshavare som får sitt servitut lokaliserat därför ersätta Cs.

När det inte finns några servitut som är lokaliserade till det område som ligger inom kajen har Cs möjlighet att mot ersättning upplåta det området. Storleken på den ersättning en nyttjanderättshavare skulle vara beredd att betala torde uppgå till det belopp med vilket värdet på den egna fastigheten ökar. Cs har uppdragit åt fastighetsmäklaren TG att värdera tillgången av ett lokaliserat servitut för en fastighet i området.

Såsom ovan har framgått har domstolarna i den tvist som förevarit angående de aktuella servituten kommit fram till att servituten inte ger företräde till visst område framför ägarna. Servituten som sådana ger alltså inte rätt till någon viss platsbestämd lokalisering enbart anvisad åt dem. Servituten är alltså istället av den karaktär att de ger rätt att lägga till med båt utmed stranden där möjlighet för det från tid till annan finns.

Fastighetsmäklaren TGs slutsatser är att ett lokaliserat servitut vid en kaj i det aktuella området innebär ett ökat fastighetsvärde på uppskattningsvis 250 000 +/- 50 000 kronor. Det torde således vara vad en fastighetsägare är beredd att betala för ett sådant servitut och således vad Cs hade kunnat få i ersätt-

ning om Cs hade upplåtit permanent båtplats vid kajen. Det är således Cs skada, och servitutshavarnas nytta, om Lantmäteriets beslut fastställs. TG har också funnit att det är svårbedömt om servituten så som de är idag, platsbestämda inom Xs strand, överhuvudtaget medför något värde alls. Någon reducering av den ersättning som servitutshavarna ska utge ska därför inte göras. Ersättningen till Cs ska därför, om beslutet om lokalisering står fast, bestämmas till 250 000 kronor per servitut som lokaliseras.

Mot bakgrund av ovanstående ska Lantmäteriets beslut om lokalisering av servituten upphävas. I vart fall ska den ersättning som servitutshavarna ska betala sättas till ett väsentligen högre belopp.

L och IC har efter domsolens sammanträde och syn dessutom tillagt bl.a. följande. Kajen har uppförts av annan än ägarna till X. Kajen uppfördes genom föreningen Intresseföreningen Korshamn och utan markägarnas samtycke. Själva kajanläggningen måste anses utgöra lös egendom till den del den ligger på Cs mark (att den delen utgör lös egendom har också varit ostridigt även tidigare vilket framgår av domarna från tings- och hovrätten). Cs har som tidigare anförts, som fastighetsägare, full rådighet över det område där kajen är uppförd. Det är emellertid inte till detta markområde som sökandena vill ha sina servitut lokaliserade utan det är till själva kajanläggningen. Ingen del av det som nu utgörs av kaj är ursprunglig utan har anlagts vid anläggandet av kajen. Servitut kan inte upplåtas i annat än fast egendom. Eftersom själva kajanläggningen är lös egendom kan en lokalisering till kajen inte

Det bestrids att ON skulle ha uppfört del av kajanläggningen i egen regi. Det har skett genom Intresseföreningen Korshamn. Att han som medlem i föreningen kan ha hjälpt till med arbete och/eller finansiering gör inte att det är han som per son som har anlagt del av kajen. Intresseföreningen Korshamns medlemmar bestod av personer som hade olika anknytning till hamnen. Några hade servitut på stamfastigheterna i närheten, några hade fått en kvotdel i stamfastighetens andel i den

samfällda hamnen och några bodde i närheten och hade fått båtplats. Före ningen hade inte något avtal med markägare och betalade inte något arrende. Allt detta framgår av protokoll från sammanträde för att bilda Korshamns samfällighetsförening. Det är således inte så att anläggningen av kajen har skett som ett led i nyttjandet av servitut. Anläggningen har istället skett genom den förening som bildats för att tillgodose området med båtplatser, oavsett om medlemmen eller nyttjaren av båtplats haft servitut eller inte.

ON m.fl. har bestritt att Lantmäteriets beslut ändras i något avseende. Cs har enligt dem inte framfört några nya motiv, utan bara de som anförts tidigare och bedömts mindre viktiga eller irrelevanta av lantmätaren.

De har vidare utförligt redovisat sin syn på de historiska förhållandena som rör båthamnen och bakgrunden till bildandet av båtplatsservituten, men även - efter sammanträdet och synen - tillagt bl.a. följande.

För servitutsinnehavarna är det uppenbart att inget nytt eller löpande godkännande av servitutsanvändningen från nuvarande markägare är nödvändigt.

Anledningen till att driva frågan i domstol handlade primärt om att klara ut frågan mot tredje man som hyrde platser på X av Korshamns samfällighet.

Servitutsinnehavarna anser att hamnen uppförts och nyttjats med dåvarande markägarens Erik Cs samtycke. Först och främst genom servitut i samband med köp av tomter men dessutom genom markägarnas dåvarande representant som också var adjungerad till Intresseföreningens styrelse med en stående punkt på dagordningen där frågor kopplade till de berörda markägarna hanterades.

Cs använder ett slags Moment 22 resonemang när man beskriver kajen som skild från markområdet den ligger på. Servituten avser "tilläggsplats för båt" och

eftersom det upplåtits i samband med köp av inte exploaterade markområden så är det helt naturligt att en hamnanläggning uppförs därefter. Lantmäteriet har fastställt koordinater för servitutens belägenhet och då avser detta den faktiska rumsliga lokaliseringen och är inte enbart kopplat till den betongkaj som är uppförd i syfte att utöva servitutsrätten. En situation som dessutom varit rådande sedan sent 50-tal/tidigt 60-tal fram till 1998 då markägarna begärde och genomförde en förrättning eftersom de själva ville styra direkt över hamnområdet.

Cs återkommer till den skada som kommer att uppstå då servituten nu blivit lokaliserade. Servitutsinnehavarna menar att denna belastning på X funnits alltsedan servituten uppläts sent 1940-tal/tidigt 1950-tal, dessutom har samma belastning varit ett faktum sedan dess. Alltså uppkommer ingen ny skada i samband med förrättningens lokalisering av servitut. Däremot skapas tydlighet i vad som gäller och därmed en mer ändamålsenlig användning av servituten.

DOMSKÄL

Mycket har anförts i målet om historiska förhållanden och vad som lett fram till den tvist som uppenbarligen råder mellan de inblandade parterna i olika avseenden.

Frågan i målet är emellertid begränsad till om de olokaliserade officialservitut som tillkom i samband med avstyckning av ett antal fritidsfastigheter från X på 1940-talet kan ändras med stöd av nu gällande regler i FBL, så att ett särskilt utövningsområde inom fastigheten X anvisas.

I 5 kap. 8 § FBL anges att varje ingående fastighet genom fastighetsregleringen ska få sådan sammansättning och utformning att den inte lämpar sig mindre för det ändamål som den är avsedd att användas för. De skäl klagandena anförts är närmast av rent personlig karaktär och gör inte att deras fastighet (taxerad som lantbruksfastighet) blir mindre lämpad för sitt ändamål på ett sätt som kan anses strida mot bestämmelsen om fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL.

Av 7 kap. 3 § FBL och framgår att ett servitut som är olokaliserat kan ändras så att

ett särskilt utövningsområde inom fastigheten anvisas (se Bonde m.fl. Fastighetsbildningslagen, En kommentar, avsnitt 7:3:19). De aktuella servituten är klara och tydliga och innebär en rätt till tilläggsplats på X, samt att de enligt ordalydelsen kan nyttjas på Xs strand, dvs. de kan utnyttjas såväl på den del av Korshamn som tillhör X liksom på övriga delar av kustremsan på X

Det är således inte fråga om en ny typ av servitut som klagandena påstått och ändringen strider inte heller i övrigt mot 7 kap. 3 § FBL.

En lokalisering av servituten kan inte heller sägas hindra en ändamålenlig användning av X på det sätt som avses i 7 kap. 4 § FBL.

Det som i övrigt anförts som skäl mot Lantmäteriets beslut om fastighetsreglering ändrar inte mark- och miljödomstolens bedömning.

När det gäller den beslutade ersättningen för ändringen av servituten delar mark- och miljödomstolen Lantmäteriets bedömning.

Eftersom L och IC förlorar i mark- och miljödomstolen ska de svara för sina egna rättegångskostnader.

Sammanfattningsvis bör således den beslutade fastighetregleringen liksom ersättningsbeslutet stå fast, vilket leder till att överklagandet ska avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 23 september 2016.

Gunnar Bergelin

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Gunnar Bergelin, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Bergström.