



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060305

**PROTOKOLL**  
2019-10-23  
2020-01-14  
2020-02-24  
Föredragning i  
Stockholm

Aktbilaga 28  
Mål nr F 1092-19

## RÄTTEN

Hovrättsrådet Fredrik Ludwigs, tekniska rådet Karina Liljeroos och  
tf. hovrättsassessorn Annika Grönlund, referent

## FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Referenten

## PARTER

### Sökande

1. A

2. B

3. C

Adress som 2

Ombud för 2 och 3: x

### Motparter

1. Fiskmyrans Tomtägarförening  
Dalagatan 9K  
113 61 Stockholm

2. Dödsboet efter D

## SAKEN

Återställande av försutten tid, domvilla och resning

## BERÖRT AVGÖRANDE

Lantmäteriets beslut den 18 januari 2018 i ärende nr AB162157

Dok.Id 1542541

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.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

Målet föredras varvid följande antecknas.

Vid en lantmäteriförrättning den 18 januari 2018 avstyckades fastigheten FA1 i Värmdö kommun och fastigheten FA2 bildades. Tillsammans med ett tiotal andra närbelägna fastigheter innehade stamfastigheten FA1 ett avtalsservitut med rätt att använda vägmark och strandområde. Servitutet belastade fastigheterna FA3 och FA4. A äger fastigheten FA3. B och C äger tillsammans fastigheten FA4. Vid lantmäteriförrättningen fördelades servitutet på så sätt att det gäller till förmån för såväl stamfastigheten FA1 som för styckningslotten FA2. Lantmäteri-myndighetens beslut vann laga kraft den 15 februari 2018.

**A, B och C** har ansökt om resning och återställande av försutten tid samt klagan över domvilla. De har även yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Till stöd för sin ansökan har de anfört i huvudsak följande: Lantmäterimyndighetens beslut att fördela servitutet på både stamfastigheten och avstyckningslotten är ett intrång i servitutet. Styckningslotten ägs av Fiskmyrans Tomtägarförening som har 54 medlemmar. Medlemmarna tillåts efter avstyckningen att nyttja servitutet. Servitutet riskerar därmed att överbelastas. Eftersom de påverkas av åtgärder i förrättningen borde de ha varit sakägare. Lantmäterimyndigheten har underlåtit att kommunicera med dem och de har därför inte kunnat ge sina synpunkter under förrättningen eller överklaga beslutet. Det finns skäl att bevilja deras ansökan om resning och klagan över domvilla. De fick kännedom om beslutet först den 12 december 2018 och bör ges ny tid att överklaga beslutet (återställande av försutten tid).

**B och C** har därutöver anfört följande: Lantmäterimyndigheten har i förrättningen fattat beslut om att servitutet ska tillfalla både stamfastigheten och avstyckningslotten. Om ett beslut i den frågan inte hade fattats, skulle servitutet efter avstyckningen endast hört till stamfastigheten, vilket inte hade förändrat förutsättningarna för deras fastighet eller rättsliga ställning. Genom förrättningen påverkas deras rättsliga ställning som fastighetsägare till en av de

belastade fastigheterna. För att Lantmäterimyndigheten ska få disponera över rättigheten så som skett krävs att åtgärden saknar betydelse för belastningen på den tjänande fastigheten. Den förutsättningen är inte uppfylld i detta fall. Ett stort överutnyttjande av servitutet orsakas eftersom styckningslotten ägs av en tomtägareförening med ett stort antal medlemmar. Medlemmarna har börjat nyttja servitutet över servitutets syfte och utöver hur det nyttjades innan Lantmäterimyndighetens beslut.

**Fiskmyrans Tomtagareförening** har motsatt sig sökandens samtliga yrkanden och har anfört i huvudsak följande: Servitutet har inte varit föremål för särskild prövning i samband med ärendet om avstyckning. Den nybildade fastigheten innebär inte någon ökad belastning på servitutet eftersom bebyggelsen fortfarande är densamma. Lantmäteriet har på inget sätt gjort intrång i eller missbrukat servitutet och inte heller felaktigt gett förmånsrättigheter till 54 fastigheter.

**Dödsboet efter D** har beretts tillfälle att yttra sig i målet men har inte inkommit med något yttrande.

Efter föredragning fattar Mark- och miljööverdomstolen följande

**BESLUT** (att meddelas 2020-03-03)

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar ansökan om återställande av försutten tid.
2. Mark- och miljööverdomstolen avslår ansökan om klagan över domvilla.
3. Mark- och miljööverdomstolen avslår ansökan om resning.

### **Skälen för beslutet**

#### Återställande av försutten tid

Den som vill ansöka om återställande av försutten tid kan göra detta inom tre veckor från det att förfallet upphörde (58 kap. 12 § rättegångsbalken). Samma frist gäller även

för ansökan om återställande av försutten tid för ett beslut av lantmäterimyndigheten (58 kap. 10 a och 13 §§ rättegångsbalken samt 42 § lagen [1996:242] om domstolsärenden).

Lantmäteriets beslut vann laga kraft den 15 februari 2018. Sökandena har uppgett att de fick kännedom om beslutet den 12 december 2018. Ansökan om återställande av försutten tid inkom till Mark- och miljööverdomstolen den 28 januari 2019. Eftersom ansökan om återställande av försutten tid inkom mer än tre veckor från det att förfallet upphörde har ansökan kommit in för sent och ska därför avvisas.

#### Klagan över domvilla

Ett avgörande som vunnit laga kraft kan undanröjas på grund av domvilla efter klagan av den vars rätt avgörandet rör. Det kan bl.a. vara fallet om avgörandet ges mot någon som inte varit rätteligen stämd eller fört talan i målet eller om någon som inte har varit part i målet lider förfång genom avgörandet. Domvilla kan också föreligga om det i rättegången förekommit något annat grovt rättegångsfel som kan antas ha inverkat på målets utgång. (42 § ärendelagen samt 59 kap. 1 § första stycket 2 och 4 samt 5 § rättegångsbalken).

A, B och C har gjort gällande att det var fel av Lantmäterimyndigheten att inte behandla dem som sakägare vid förrättningen. I en fastighetsbildningsförrättning ska Lantmäterimyndigheten i den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Sakägare ska kallas till lantmäterisammanträdet eller i vart fall ges möjlighet att yttra sig över ansökan (4 kap. 11, 15 och 18 §§ fastighetsbildningslagen [1970:988] FBL). Sakägare är den som berörs av förrättningen.

Den nu aktuella fastighetsbildningen innebär att från fastigheten FA1 avstyckas en lott som bildar den nya fastigheten FA2 samt att avtalsservitutet till förmån för FA1 fördelas såväl på stamfastigheten som på styckningslotten.

En del av styckningslotten är planlagd som allmän plats, park. Den del av styckningslotten som inte är planlagd består huvudsakligen av vägar och grönområden. Såvitt framgår av förrättningshandlingarna avser tomtägareföreningen att behålla grönområdena som rekreationsområden. Den efter avstyckningen kvarvarande delen av FA1 är inte planlagd i någon del och består efter avstyckningen av skogsmark.

Enligt 14 kap. 11 § jordabalken gäller att den fasta egendom som ett servitut avser inte får belastas utöver vad som följer av upplåtelsen till följd av ändring i fastighetsindelningen eller annan ändring i förhållandena. Ägaren till en fastighet som belastas av ett servitut kan vara sakägare vid en förrättning när hans eller hennes rätt berörs. Enbart den omständigheten att antalet härskande fastigheter ökar innebär dock inte att ägaren till den tjänande fastigheten blir sakägare i förrättningen (se rättsfallet NJA 1964 s. 277 och Beckman m.fl., Kommentaren till jordabalken, 2012, 14 kap. 11 §, s. 412). Skulle på grund av fastighetsbildningen servitutsbelastningen faktiskt öka, krävs en nybildning av servitutet enligt 7 kap. 1 § FBL (se a.a. s. 413.). Om inte annat särskilt bestäms vid avstyckning hör ett servitut även efter avstyckning till stamfastigheten (10 kap. 4 § andra stycket FBL).

När fråga uppstår i en avstyckningsförrättning om ett befintligt servitut ska fördelas också till en styckningslott, bör således en bedömning göras av om avstyckningen kan få som följd att belastningen på den tjänande fastigheten ökar. Anses detta bli följden får i princip åtgärden inte genomföras i förrättningen, om denna inte utvidgas till att omfatta också en nybildning av servitut. I sådant fall bör också ägare till tjänande fastigheter anses som sakägare.

Lantmäterimyndigheten har inte redovisat någon bedömning i frågan om fördelningen av servitutet till FA2 kan komma att öka belastningen på de tjänande fastigheterna eller någon annan motivering till fördelningen av servitutet. Inte heller har det funnits någon begäran om att servitutet ska fördelas på styckningslotten. Det är därför oklart vilka skäl som ligger till grund för att servitutet har fördelats till både stamfastigheten och styckningslotten.

Av betydelse för bedömningen av om belastningen ska anses öka på en tjänande fastighet som en följd av ett fördelningsbeslut vid en avstyckning får anses vara den ursprungliga servitutsupplåtelsens ändamål och omfattning samt den nya fastighetens ändamål.

I detta fall är det fråga om ett avtalsservitut från år 1937 genom vilket fastigheterna FA1 och FA5 -- FA6 gavs rätt att använda vägmark och strandområde på fastigheterna Brunn FA7 (numera FA4) och FA2, enligt markering på karta. Av kartan framgår att vägmarken leder till strandområdet. Närmare ändamål med servitutet anges inte i upplåtelsen. I en bilaga till Södra Roslags domsagas inskrivningsavdelning daterad 1993-05-17 förtecknas ”Fastighetsägare med tillträde till båt och badplatsen Fiskmyrans sjö enligt fastställelse av Södra Roslags domsagas inskrivningsavdelning av den 1937 04 14”, varvid även anges härskande och tjänande fastigheter i enlighet med servitutsavtalet. Bilagan kan inte i sig anses ändra eller öka servitutsavtalets ändamål och omfattning.

Ett servituts ändamål och omfattning får tolkas mot bakgrund av bl.a. den härskande fastighetens behov och ändamål, oavsett ägarförhållanden. Den härskande fastighetens (FA1) nytta av servitutet i form av väg och tillgång till strandområde får redan före avstyckningen anses ha varit begränsad med hänsyn till fastighetens ändamål, delvis planlagd som allmän plats med grönområden och vägar samt skogsbruk. Styckningsfastighetens behov av och rätt att använda väg och strandområde för exempelvis bad och rekreation kan därför anses ha varit närmast obefintlig. Avstyckningen innebar inte någon ändrad markanvändning, vare sig för stam-fastigheten eller styckningslotten, utan endast att marken, med den pågående markanvändningen, delades upp på två fastigheter. Förrättningen, som visserligen fått till följd att ytterligare en fastighet belastar servitutet, kan under dessa omständigheter inte anses ha lett till att belastningen på servitutet ökat på ett sådant sätt att ägarna till de tjänande fastigheterna skulle ha varit sakägare i förrättningen. A, B och C klagan över domvilla ska således avslås.

Resning

Vad A, B och C har anfört kan inte anses utgöra skäl för resning (se 58 kap. 1 § och 4–8 §§ 10 a § första stycket rättegångsbalken och 42 § ärendelagen). Deras ansökan om resning ska därför avslås

Rättegångskostnader

Eftersom A, B eller C inte når framgång med sin ansökan har de inte rätt till ersättning för rättegångskostnader.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga A

Överklagande senast 2020-03-31

Annika Grönlund

Protokollet uppvisat/