



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060301

PROTOKOLL
2020-02-12
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 14
Mål nr F 11946-19

RÄTTEN

Hovrättsråden Karin Wistrand och Lars Olsson, referent, samt tekniska rådet
Börje Nordström

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden David Sandberg

PARTER

Sökande
HM

Motparter

1. EL

2. PL

3. AR

4. RR

SAKEN

Domvilla

TIDIGARE AVGÖRANDE

Lantmäteriets beslut 2019-03-22 om avstyckning från XX i Trosa kommun, ärende
nr D18682

Målet föredras och följande antecknas.

Dok.Id 1577735

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

Mellan HM, ägare av fastigheten YY i Trosa kommun och PL, ägare av fastigheten XX i Trosa kommun, träffades i augusti 2009 ett servitutsavtal. I avtalet angavs att bostadshus fick byggas på ett av-stånd av minst 4,5 meter från respektive tomtgräns. Servitutet registrerades till förmån för YY och till last för XX (0488IM-09/28503.1) samt till förmån för XX och till last för YY (0488IM-09/28504.1).

På ansökan av PL och EL, då ägare av XX, beslutade Lantmäteriet den 22 mars 2019, ärendenr D18682, om avstyckning från XX. Beslutet innebar att en ny bostadsfastighet, ZZ, bildades genom avstyckning från XX. Vidare beslutades bl.a. om fördelning av servitutet 0488IM-09/28504.1 till XX och ZZ. I beskrivningen angavs vidare att verkan på servitutet 0488IM-09/28503.1 var att det skulle belasta såväl XX som ZZ.

HM, ägare till YY, har klagat över domvilla avseende Lantmäteriets beslut den 22 mars 2019. Hon har gjort gällande att det förekommit ett grovt rättegångsfel då hon inte behandlats som sakägare vid förrättningen och har, som hon får uppfattas, yrkat att Lantmäteriets beslut om avstyckning ska upphävas eller, under alla omständigheter, servitutet mellan XX och YY ska till-höra stamfastigheten och inte styckningslotten. Hon har anfört dels att avstyckningen strider mot gällande detaljplan vad gäller nyttjandegrad, dels att fördelningen av servitutet till styckningslotten strider mot servitutets syfte, dvs. att ge YY en framtida rätt motsvarande den XX redan förbrukat.

RR och AR, ägare till ZZ, har motsatt sig klagan över domvilla.

EL och PL, ägare till XX, har getts tillfälle att svara på ansökan men har inte hörts av.

Mark- och miljööverdomstolen fattar följande

BESLUT (att meddelas 2020-03-25)

Slut

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer Lantmäteriets avslutningsbeslut och beslut om fördelning av servitutet 0488IM-09/28504.1 och visar ärendet åter till Lantmäteriet för förnyad handläggning.

Skälen för beslutet

Ett avgörande som har 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 getts 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. (42 § ärendelagen samt 59 kap. 1 § första stycket 2 och 5 § rättegångsbalken.)

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 sammanträden som hålls och i vart fall ges möjlighet att yttra sig över ansökan, se 4 kap. 11, 15 och 18 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Sakägare är den som berörs av förrättningen.

Av praxis följer att en granne inte är sakägare vid avstyckningsförrättning enbart i egenskap av granne (se NJA 1990 s. 800 samt Dahlsjö m.fl., Fastighetsbildningslagen, kommentaren till 4 kap. 11 §, uppdaterad senast 2019-10-02).

Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning innebär det som HM har anfört angående avstyckningens förenlighet med gällande detaljplan inte att HM skulle ha behandlats som sakägare vid förrättningen. Något

rättegångsfel har alltså i den delen inte förekommit och det finns inte skäl att upphäva beslutet om avstyckning av den anledningen.

Fråga är därefter om det var fel av Lantmäteriet att inte behandla ägaren till YY, HM, som sakägare vid förrättningen med beaktande av beslutet om att fördela servitutet 0488IM-09/28504.1 till såväl stamfastigheten XX som avstyckningslotten ZZ.

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 har i praxis dock inte ansetts innebära att ägaren till den tjänande fastigheten blir sakägare i förrättningen. Skulle på grund av fastighetsbildningen servitutsbelastningen faktiskt öka, krävs en nybildning av servitutet enligt 7 kap. 1 § FBL, med följd att ägaren till den tjänande fastigheten blir sakägare. (Se Beckman m.fl., Jordabalken, kommentaren till 14 kap. 11 §, uppdaterad senast 2018-07-01). Om inte annat särskilt bestäms vid avstyckning hör ett servitut även efter avstyckning till stamfastigheten (10 kap. 4 § andra stycket FBL).

Frågan om servitutsbelastningen i detta fall skulle öka som en följd av fördelningsbeslutet får bedömas med hänsyn till servitutsavtalets innebörd, sett i ljuset av dess ordalydelse och omständigheterna i övrigt.

I servitutsavtalet anges under rubriken Överenskommelse följande:

”Fastighetsägarna av Trosa YY och Trosa XX överenskommer mot ovan bakgrund ömsesidigt och likvärdigt att bostadshus får byggas på ett avstånd av minst 4,5 meter från respektive tomtragrens.” I samma avtal anges under rubriken Berörda fastigheter:

”Trosa YY, samt de tomter som genom styckning komma att bildas ur YY, och Trosa XX.” Vidare anges under rubriken Bakgrund till servitutsavtalet bl.a. att Trosa kommun har antagit en ny detaljplan som är överklagad till regeringen samt att ägaren till XX avser att ansöka om bygglov och bett ägaren till YY om

tillstånd att bygga bostadshus närmre tomtgräns än riktlinjerna i den antagna detaljplanen. Vidare framgår att YY enligt den antagna detaljplanen får styckas och att ägaren till YY avser att stycka tomten och bebygga de nya tomterna. Slutligen anges att *”Ägaren till YY avser att tillmötesgå önskan från XX, i det fall en ömsesidig och likvärdig överenskommelse mellan fastigheterna kan skrivas in i fastighetsregistret.”* Syftet med inskrivningen anges vara att göra avtalet varaktigt knutet till fastigheterna, utan begränsning i tid och utan relation till nuvarande eller kommande detaljplaner.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömningar.

Ordalydelsen av det som i avtalet anges under rubriken Berörda fastigheter innebär att de tomter som genom avstyckning kan komma att bildas ur YY är berörda medan de tomter som kan komma att avstyckas från XX inte är berörda. Det som har redovisats under rubriken Bakgrund till servitutsavtalet kan inte ges annan tolkning än att medgivandet endast avser uppförande av bostadshus som vid avtalets ingående avsågs att uppföras på fastigheten XX.

Servitutsavtalet kan mot denna bakgrund inte anses gälla i en eventuell avstyckningslott från XX. Genom att fördela servitutet på det sätt som gjorts har servitutsbelastningen för YY ökat, vilket varit felaktigt. Det sagda innebär vidare att ägaren till YY skulle ha behandlats som sakägare vid förrättningen.

Det har således förekommit domvilla vid förrättningen i Lantmäteriet.

Sammanfattningsvis ska Lantmäteriets beslut att avsluta förrättningen och beslutet om fördelning av servitut 0488IM-09/28504.1 undanröjas och ärendet återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt handläggning. HM klagan över domvilla avseende avstyckningsbeslutet i övrigt ska avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga A
Överklagande senast 2020-04-22

David Sandberg
Protokollet uppvisat/