



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060305

DOM
2021-05-27
Stockholm

Mål nr
F 5324-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-04-16 i mål nr F 7482-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

Tynningö Gård TGEF ekonomisk förening

Ombud: Advokat B.R.

Motpart

1. B.B.

2. A.W.

3. M.W-S.

Ombud för 1-3: Advokat J.N.

SAKEN

Fastighetsbestämning berörande XX och YY i Vaxholms kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenr AB1763)

Dok.Id 1686200

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut den 30 september 2019 i ärende nummer AB1763 och återförvisar målet till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.
 2. Mark- och miljööverdomstolen befriar Tynningö Gård TGEF ekonomisk förening från skyldigheten att ersätta B.B., A.W. och M.W-S. för deras rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.
 3. B.B., A.W. och M.W-S. ska solidariskt ersätta Tynningö Gård TGEF ekonomisk förening för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 12 500 kr avseende ombudsarvode. På beloppet ska ränta utgå enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Tynningö Gård TGEF ekonomisk förening (TGEF) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa att vattenområdet utanför den år 1906 avsöndrade fastigheten ZZ tillhör YY och återförvisa målet till lantmäterimyndigheten för bestämmande av gränser i vattenområdet samt befria föreningen från skyldigheten att ersätta motparternas rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen. TGEF har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

B.B., A.W. och M.W-S. (B. m.fl.) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. De har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

TGEF har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg:

I köpekontraktet av ZZ nämns inte att vattenområdet skulle ingå i avsöndringen. Däremot specificeras ytan av det avsöndrade området i köpekontraktet.

Köparen av ZZ, T., ägde redan angränsande fastigheter med ingående vattenområde och behovet av vattenområde för exempelvis brygga var därför svagt. Dessutom följer av 1 kap. 3 § 1918-års vattenlag att en ägare av strand vid sjö eller annat vattendrag hade rätt att vid sin strand ha mindre brygga, båt- och badhus eller annan mindre byggnad om det inte orsakade den andra fastighetsägaren men av någon betydelse. Bestämmelsen befäste bara vad som även tidigare ansågs gälla.

Det maskinskrivna köpekontraktet är försett med vissa tillägg och ändringar som har gjorts för hand men inte såvitt avser omfattningen av det köpta området.

Ägarna till stamfastigheten avyttrade endast undantagsvis vatten vid avsöndringar. Ett av skälen var att de avsöndrade lägenheterna, som inte alla låg vid vattnet, skulle ha tillgång till vatten som en gemensam nyttighet. Det var ett marknadsföringsargument som underlättade vidare försäljningar av tomter som inte hade strand.

Berthold m.fl. har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg: Den aktuella lägenheten omfattade all stamfastighetens mark invid vattnet och stamfastigheten har helt avstängts därifrån genom överlåtelsen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är vilket vattenområde som ingår i fastigheten XX. Fastigheten bildades år 1948 genom sammanläggning av fastigheterna XXX och ZZ. Någon förändring avseende tillhörigheten av vattenområde har inte skett sedan dess. Avgörande för frågan är därför om de fyra fastigheterna innefattade vattenområde vid sammanläggningen 1948. Det är utrett att alla fyra fastigheter avsöndrats från stamfastigheten XZ som idag ingår i YY.

Fastigheterna XXX bildades år 1906 genom avsöndring och det framgår av överlåtelsehandlingarna till respektive fastighet att strand och vatten ingick i överlåtelsen. Detta är även ostridigt i målet. De tre fastigheterna förvärvades av C.M. T. i mars år 1906. Det intilliggande område som kom att bli fastigheten ZZ förvärvades av samma C.M. T. den 1 november 1906 men avsöndringen kom att registreras först 1908. Mellan överlåtelseerna av XXX och ZZ hade det skett ett ägarbyte av stamfastigheten.

Rättsliga utgångspunkter

Enligt 17 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken, JP, gäller att – om fastighetsgräns tillkommit genom överlåtelse av jord före nya balkens ikraftträdande – gränsen har den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit åsyftad. Vid tillämpningen av 17 § JP ska det inte anses föreligga någon presumtion för att avsöndringar omfattar det utanför stranden liggande vattenområdet, se MÖD 2012:6.

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Köpekontraktet för ZZ har en standardiserad karaktär och det saknas bestämmelser om vattenområde och strand. Kartan som omnämns i köpekontraktet saknas i akten. Någon tydlig ledning för frågan om vattenområdet har ingått eller inte går därför inte att få enbart från detta köpekontrakt.

Av utredningen i målet framgår emellertid att fastigheterna Tynningö 1:66-1:68 avsöndrades tidigare samma år och att det av överlåtelsehandlingarna uttryckligen framgår att strand och vatten ingick. Fastigheterna förvärvades av samma köpare, C.M. T., som ca sex månader senare även förvärvade ZZ. Mot denna bakgrund framstår det enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning som högst sannolikt att denne som köpare skulle tillse att en bestämmelse om strand och vatten togs in även i överlåtelsehandlingen för ZZ om parternas avsikt var att strand och vatten skulle ingå i avsöndringen. Det har vidare inte framkommit att vattenområdet skulle ha varit av större betydelse för avsöndringen än för stamfastigheten. Det framgår inte heller att avsöndringen skulle ha medfört att stamfastigheten förlorade all mark vid vattnet. Mark- och miljööverdomstolen bedömer mot denna bakgrund att det är mer sannolikt att avsikten var att vattenområdet inte skulle ingå i överlåtelsen än att vattenområdet skulle ingå. Vad motparterna anfört leder inte till någon annan bedömning.

Mark- och miljööverdomstolen finner därför att vattenområdet utanför den del av fastigheten som tidigare utgjort ZZ inte ingår i XX. Lantmäterimyndighetens beslut ska därför upphävas och förrättningen återförvisas till lantmäterimyndigheten för fastighetsbestämning med utgångspunkten att ZZ inte har omfattat något vattenområde.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska TGEF befrias från skyldighet att svara för motparternas rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen. TGEF har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 12 500 kr, inklusive mervärdesskatt. Rättegångskostnaderna avser ombudsarvode. Motparterna har

vitsordat beloppet. TGEF ska därför tillerkännas ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med yrkat belopp.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Gösta Ihrfelt, tekniska rådet Jan Gustafsson och hovrättsrådet Ulf Wickström, referent.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-04-16
meddelad i
Nacka

Mål nr F 7482-19

PARTER

Klagande

Tynningö Gård TGEF ekonomisk förening

Ombud: Advokat B.R.

Motparter

1. A.W.

2. M.W-S.

3. B.B.

Ombud: Advokat J.N.

SAKEN

Fastighetsbestämning berörande XX och YY i Vaxholms kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets fastighetsbestämningsbeslut 2019-09-30 i ärende nr AB1763,
se bilaga 1

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
 2. Tynningö Gård TGEF ekonomisk förening ska ersätta A.W., M.W-S. och B.B. för rättegångskostnader med 21 700 kronor jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom tills betalning sker.
-

BAKGRUND

Den 30 september 2019 avslutade Lantmäteriet (LM) en förrättning i vilken myndigheten i ett fastighetsbestämningsbeslut fastslog bl.a. att vattnet utanför stranden till XY, XX och YX hör till XX med avgränsning enligt 1 kap. 5 § jordabalken.

Fastighetsbestämningsbeslutet har överklagats till mark- och miljödomstolen av Tynningö Gård TGEF ekonomisk förening.

YRKANDEN

Tynningö Gård TGEF ekonomisk förening (i fortsättningen TGEF), har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra beslutet så att det fastställs att vattenområdet utanför den år 1906 avsöndrade fastigheten ZZ tillhör YY samt återförvisa ärendet till LM för bestämmande av gränser i vattenområdet.

A.W., M.W-S. och B.B.

(i fortsättningen Wallenbergs) har bestritt ändring. De har även yrkat ersättning för rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN

Parterna har anfört i huvudsak följande.

TGEF

Information från akt nr 01-VÄM-AVS727

Avsöndringen den 1 november 1906 av 22 542 m² (från den fastighet som i avsöndringshandlingen betecknas som 13/20 mantal, litt Ba [rätteligen Aa]) till majoren Carl Mårten T. gjordes av dåvarande ägarna till stamfastigheten – sedermera XZ och numera YY – Brinkman och Persson, vilka kort dessförinnan förvärvat stamfastigheten från dess tidigare ägare (delar av familjen Åkerblom). Vid ansökningen den 24 februari 1908 om fastställelse av avsöndringen begärdes att den avsöndrade lotten skulle erhålla beteckningen Tynningö N:o 12. Avsöndringen fick sedermera beteckningen ZZ.

Totties köpehandling – avsöndringsavtalet – är ett avtal med standardiserat innehåll som Brinkman och Persson använde vid så gott som samtliga försäljningar de genomförde för exploateringen av Östra Tynningö från början av 1900-talet fram till omkring 1920.

Avsöndringsavtalet nämner endast avsöndrad mark, inte vattenområde. Genom avsöndring avyttrades enligt den då gällande lagen om hemmansklyvning endast det som uttryckligen nämndes i avsöndringsavtalet. I avsöndringsavtalet hänvisas till en specialkarta upprättad 1906 av fanjunkaren Nils Trulsson. Enligt uppgift från LM har denna karta inte kunnat återfinnas.

Information från akt nr 01-VÄM-AVS702

T. hade den 24 mars 1906 – dvs. sju månader före köpet av ZZ (delen av dåvarande (litt Aa) från Brinkmann och Persson – köpt två intilliggande avsöndringar (Sjövreten N:o 2 och N:o 3 från tidigare ägare till [litt Aa]) från arvtagare till ägaren av litt Aa vid laga skiftet (två av de tre fastigheter som senare fick beteckningarna XXX). Säljarna var vid denna tid i färd med att avyttra nästan hela sitt fastighetsinnehav på Tynningö. I detta köpeavtal anges uttryckligen att strand och vatten följer med avsöndringarna. Detsamma gäller beträffande Sjövreten 1 som såldes dagen före av samma säljare till en sjökaptän Lychou. Skillnaden i detta avseende mot innehållet i avsöndringsavtalet rörande ZZ är anmärkningsvärd. Avtalen är i samtliga fall korta och enkla att överblicka.

Totties fångesmän beträffande ZZ, deras verksamhet och lagkraven rörande avsöndringars tillåtlighet samt utvecklande av talan

Brinkmanns och Perssons fastighet (dvs. den avsöndrande fastigheten) var en fastighet på vilken bedrevs bl.a. lantbruk och fiske som näringsfång vid denna tid, även om mycket tyder på att de förvärvade (litt Aa) i syfte att sälja en del av denna för att skapa ett villasamhälle på östra delar av Tynningö. Avsöndringsinstitutet hade tillkommit för att göra det möjligt för ägare till större jordbruksfastigheter att avyttra sådana delar av en fastighet som hade ringa eller ingen betydelse för den möjliga avkastningen av fastigheten, vilket från statsmakternas sida vid denna tid hade den betydelsen att fastighetens skattekraft inte minskade med avsöndringen. Av bl.a. detta skäl var det ovanligt att vattenområde följde med när s.k. avrösningsjord avsöndrades. Avrösningsjorden hade ringa värde ur avkastningssynpunkt, medan vattnet vanligen hade betydelse för försörjningen genom möjligheten till fiske. Lagkravet på fastställelse av avsöndringarna från statens sida (genom Konungens Befallningshavande) motiverades således av bl.a. skattekraftsskäl.

Brinkmann och Persson hade visserligen planer på att exploatera större delen av XZ för sommarstuge- eller villaändamål, men exploateringen hade inriktningen att nyttigheter som kunde vara till allmänt gagn skulle vara allmänt tillgängliga (se härom t.ex. Ann Catrin Pihl Atmer, Sommarnöjet i skärgården, ak. avh., s. 148 ff.). Även detta måste antas vara ett skäl till att deras avsöndringar från XZ mycket sällan omfattade vattenområde. Under 1908 bildade Brinkmann och Persson aktiebolaget Tynningö By som övertog ägandet av XZ. Major T. ingick i den första styrelsen år 1908.

Brinkmann och Persson sålde inte vatten vid sina avsöndringar annat än i undantagsfall. Motiven var dels att bilda fungerande villasamhälle med gemensamma nyttigheter, dels att avsöndringarna skulle bedömas vara tillåtliga och kunna fastställas av Konungens Befallningshavande. I de undantagsfall då vatten skulle följa med avsöndringen angav de detta uttryckligen i avsöndringshandlingarna. Däremot angavs nogsamt regelmässigt i avtalen att köparna hade rätt att nyttja "allmänna" vägar och bryggor på stamfastigheten. I praktiken löstes frågan på detta sätt.

T. tillhörde en släkt av grosshandlare och yrkesmilitärer. Han var således en välutbildad person som vid sidan av sitt militära värv ägnade sig åt bl.a. fastighetsförvärv och försäljningar för egen del. Han måste ha haft sådana insikter och kunskaper på området att Brinkman och Persson ansåg att han var en värdefull kraft som styrelseledamot i det jordbruks- och fastighetsexploateringsbolag de bildade år 1908 och till vilket bolag de också överförde äganderätten till XZ. Det måste förutsättas att T. kände till lagstiftningens innehåll rörande betydelsen av avtalets innehåll när det gällde avsöndringar. Det framstår som otänkbart att han skulle ha undgått att lägga märke till den betydande skillnaden mellan de kortfattade avtalens avfattning vid de två köp av intilliggande fastigheter han gjorde år 1906 med endast sju månaders mellanrum. Om han hade ansett att det var en förutsättning för hans köp av ZZ från Brinkmann och Persson att vattenområdet ingick, skulle han rimligen ha insisterat på att (även) detta tillades och angavs i avtalet som han ingick med Brinkmann och Persson. I sammanhanget kan noteras att standardavtalet inte endast har en förtryckt text, utan även några individuella tillägg gjorda för hand. Om vattenområdet var avsett att ingå så hade det rimligen angetts. Det hade varit enkelt när ändå andra tillägg gjordes.

Såvitt gäller B. och P.s avsikter med avsöndringen erinras på nytt om att dessa normalt inte – vare sig före bildandet av Tynningö AB eller efter – lät vatten ingå vid de avsöndringar som de gjorde och att de fortfarande bedrev rörelse med fiske och jordbruk. Vattnet var ett näringsfång för dem som inte avyttrades utan starka skäl.

Det finns alltså starka omständigheter som tyder på att varken Brinkmann och Persson eller T. avsåg att vatten och grund skulle ingå vid avsöndringen av den aktuella fastigheten. Eftersom lagstiftningens utgångspunkt är att en avsöndring inte innefattade mer än vad som uttryckligen angavs i avsöndringsavtalet, innebär senare tiders rättspraxis inte mer än att – vid en tolkning av Totties förvärvshandling mot de konkreta förhållanden som är kända rörande parterna och deras agerande vid tiden för förvärvet – övervägande skäl talar för att vatten inte kan anses ha ingått i Totties förvärv från Brinkmann och Persson. Det vatten som före försäljningen tillhörde litt Aa eller Tynningö 1:120 stannade alltså kvar i den avsöndrande fastigheten även efter köpet. Ägarna till den fastigheten har inte någon gång därefter avyttrat vattenområdet. Dåvarande litt Aa har sedermera blivit YY.

Sammanfattningsvis gäller att när avsöndringen från Brinkmann och Persson till T. skedde så var det mellan kunskapsmässigt jämbördiga parter. T. hade just köpt en annan intilliggande avsöndring där vatten och strand uttryckligen ingick i överlåtelsen. Brinkmann och Persson avyttrade mycket sällan både mark och vatten; när det skedde så angavs det uttryckligen i avtal. Det nu aktuella avtalet innehåller ostridigt ingen uppgift om att vatten ingår. T. ägde – genom det sju månader tidigare köpet från Åkerbloms – dessutom redan vatten i anslutning till dessa fastigheter. Han behövde inte vattnet i anslutning till ZZ. Vattnet var därför av mindre betydelse för att affären skulle vara god för honom. Sammantaget talar detta för att vattnet utanför avsöndringen stannade kvar i stamfastigheten. Vid sådant förhållande tillhör vatten och grund rätteligen den fastighet som numera betecknas YY.

Bevisbördan

Avslutningsvis får TGEF erinra om att det inte är TGEF som har bevisbördan för att det omdiskuterade avsöndringsavtalet skulle omfatta vattenområde trots att det inte anges att så är fallet i avtalet. Ett avsöndringsavtal ska tolkas efter dess ordalydelse. Det är ostridigt att det i avtalet inte nämns något vattenområde. Utgångspunkten är då att endast den jord (i avtalet angiven i kvadratmeter) som överläts ingick i avsöndringen. I vissa rättsfall från Svea hovrätt har emellanåt övriga omständigheter vid avsöndringarna i fråga ansetts berättiga till tolkningen att parternas avsikt var att även vattenområde skulle omfattas av avsöndringen. I detta fall saknas emellertid omständigheter av sådant slag. Inget hindrar att avtalet tolkas efter sin ordalydelse. Det finns dessutom omständigheter som starkt talar emot att parterna avsåg att låta avsöndringen omfatta även vatten och att avtalet skulle ha en annan innebörd än dess lydelse.

Wallenbergs

Det stämmer, av skäl som LM angett, att vatten och grund utanför stranden till XY, XX och YX hör till XX enligt reglerna i 1 kap. 5 § jordabalken. Till detta kan tilläggas följande.

Utgångspunkten för bedömningen om vattenområdet ingick vid avsöndringen ska enligt 17 § i jordabalkens promulgationslag i första hand tas i fängeshandlingen.

För XXX framgår av överlåtelsehandlingarna att med köpen följde "tillhörande strand och vatten". Karta över områdena visar deras avgränsning. I överlåtelsehandlingen för ZZ saknas motsvarande lydelse. Dessa fyra till varandra angränsande avsöndringar med strandkontakt förvärvades 1906 av majoren C.M. T..

Mot denna bakgrund är det, som LM funnit, mest troligt att de avsöndrade lägenheterna XXX även omfattade det utanförliggande vattenområdet. Detsamma får även anses gälla ZZ på av LM anförda skäl.

De fyra avsöndringarna kom sedermera att sammanläggas till XX. Då rätten till vatten och grund hörde till avsöndringarna, är det uppenbart att rätten till vatten och grund övergick till XX vid sammanläggningen. De avstyckningar som därefter skett från XX – YX och XY har inte ändrat detta förhållande.

LM:s beslut att rätten till vatten och grund hör till XX är således korrekt enligt Wallenbergs uppfattning.

DOMSKÄL

Inledning

Med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, har mark- och miljödomstolen avgjort målet utan att hålla sammanträde. Parterna har slutfört sin talan.

Den centrala frågeställningen i målet är om LM gjorde rätt som slog fast att XX innefattar vatten och grund utanför stranden till XY, XX och YX

Frågan om hur fastighetsindelningen har tillkommit och hur den ser ut är huvudsakligen indispositiv. Detta innebär att saken inte till fullo är beroende av hur parterna för sin talan i målet, utan istället till avgörande del är en följd av vad som genom tiderna förekommit i förhållande till vid varje tidpunkt gällande lagregler.

XX tillkom år 1948 genom sammanläggning av XXX och ZZ och har sedan dess inte genomgått någon förändring beträffande sitt innehåll. Avgörande för om XX innefattar vattenområde är alltså frågan om huruvida de fyra fastigheterna som sammanlades år 1948 innefattade vattenområde.

Samtliga dessa fyra fastigheter bildades genom avsöndring och inte genom lantmäteriförrättning. Fastigheterna XXX bildades samtidigt år 1906 (akt 01-VÄM-AVS702). De tre köpebreven som finns i denna avsöndringsakt tydliggör att strand och vatten ingick i respektive överlåtelse. Det är ostridigt mellan parterna att vatten ingick i dessa tre fastigheter vid dess bildande. Fastigheten ZZ bildades år 1908 (akt 01-VÄM-AVS727). I köpekontraktet i avsöndringsakten nämns ingenting om huruvida vattenområde skulle ingå. Inte heller kan utläsas om fiske ingår i avsöndringen eller inte. Kontraktets karta saknas i den avskrift av köpekontraktet som arkiverats i avsöndringsakten. TGEF har yrkat på att vattnet ska tillerkännas YY. LM har beslutat att vattnet ska tillerkännas XX och Wallenbergs anser att LM:s beslut är korrekt.

Avsöndringsinstitutet tillkom på 1800-talet och fanns kvar till dess jorddelningslagen infördes år 1928. En avsöndring var inte ett myndighetsbeslut utan utgjorde endast ett registreringsförfarande hos Konungens Befallningshavande (nuvarande länsstyrelsen) av en överlåtelse. Gränserna som tillkom genom avsöndringar var således inte lagligen bestämda. Enligt 1 kap. 4 § jordabalken (JB) har gräns som ej blivit lagligen bestämd den sträckning som framgår av de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen. Utöver denna huvudregel finns en undantagsregel i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (JP, jordabalkens promulgationslag), vilken infördes i samband med att 1734 års jordabalk ersattes av den nuvarande fr.o.m. år 1972. Undantagsregeln i 17 § JP är speciellt avsedd för avsöndringar och innebär att om en fastighetsgräns tillkommit genom överlåtelse av jord före nya balkens ikraftträdande, har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit åsyftad. Fastighetsbestämningen ska således grundas inte bara på ordalydelse

av fångeshandlingar och andra dokument utan även på en tolkning av vad som var parternas avsikt när de köpehandlingar undertecknades som sedan gav upphov till de nya fastigheterna.

När frågan gäller om vatten ingår eller inte vid en avsöndring får detta prövas efter omständigheterna från fall till fall. Vid genomgång av hur domstolarna under senare tid har dömt i mål om vattenområden utanför avsöndringslotter kan ingen klar linje skönjas; praxis har svängt fram och tillbaka genom åren. Påfallande ofta har man funnit skäl för att vattnet ansågs följa med köpet. Som stöd för detta har bl.a. angetts att vattnet varit nödvändigt för det ändamål vartill lotten var avsedd, att det inte kan ha varit meningen att tillträde till stranden skulle försvinna vid landhöjning och att vattnet hävdats av köparen under tiden närmast efter köpet. De avgöranden som träffats i Högsta domstolen under 1900-talet pekar på ett generöst tolkningssätt till de avsöndrade fastigheternas förmån. Det tycks ha varit mer regel än undantag att avsöndring tillerkänts vatten och grund.

Att avsöndringsavtalet i detta fall inte behandlar frågan om vattenområdet utanför fastigheten innebär inte att man kan dra slutsatsen att parterna var överens om att vattenrådet inte skulle ingå i avsöndringen. I stället får man resonera sig fram till vad som kan ha varit parternas avsikt när de köpehandlingar undertecknades som låg till grund för fastighetsbildningen. Vid tolkningen av partsviljan får man fästa avseende vid värdet av vattenområdet för stamfastigheten respektive avsöndringen.

Enligt mark- och miljödomstolen bedömning talar utredningen i detta fall med styrka för att avsikten vid avsöndringen av ZZ var att vattnet skulle tillhöra avsöndringen och inte stamfastigheten. Skälen för det är följande.

År 1948 bildades XX genom sammanläggning av avsöndringarna (XXX och ZZ). Den nybildade exploateringsfastigheten, ägd av majoren C. M. T., hade en sammanlagda arean 33 012 kvm.

Inom stamfastigheten bedrevs det (enligt TGEF) lantbruk och fiske, men mycket talar för att ägarna vid tiden för avsöndringen hade för avsikt att tillskapa ett villasamhälle på de östra delarna av Tynningö. Även majoren C. M. T. – som förvärvade den genom avsöndring bildade fastigheten – ägnade sig åt fastighetsaffärer och försäljningar för egen del. Mycket talar alltså för att avsikten med avsöndringarna och den därefter följande sammanläggningen var att skapa fastigheter för fritids- och helårsbostadsändamål. Betydelsen av att bedriva fiske inom vattenområde utanför avsöndringarna torde ha varit av helt underordnad betydelse för stamfastigheten samtidigt som fiske i någon mån kan haft betydelse för avsöndringarna för bostadsändamål. Men desto större betydelse har vattenområdet haft för att tillgodose behovet av brygga och båthus (och därmed säkerställa möjligheten att kunna angöra den egna fastigheten) eftersom Tynningö saknar fast landförbindelse.

Det anförda innebär sammantaget att det i XX ingår vattenområde utanför dåvarande XXX och ZZ. LM har alltså gjort en korrekt bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

Rättegångskostnader

Mark- och miljödomstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnader (16 kap. 14 § FBL). I 18 kap. 8 § första stycket rättegångsbalken sägs bl.a. att ersättning för rättegångskostnader ska fullt motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde.

TGEF har tappat målet och ska därför ersätta A.W., M.W-S. och B.B. för rättegångskostnader.

A.W., M.W-S. och B.B. har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 21 700 kronor. I beloppet ingår mervärdesskatt. TGEF har angett att man inte har något att erinra mot yrkandet.

Yrkad ersättning är skälig och ska dömas ut med ränta enligt lag.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)
Överklagande senast den 7 maj 2020.

Inge Karlström

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.