



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060308

DOM
2023-06-09
Stockholm

Mål nr
F 7875-22

Sid 1 (6)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-06-02 i mål nr F 8201-21,
se bilaga A

PARTER

Klagande

G. A.

Ombud: Å. S.

Motpart

J. B.

Ombud: T. dP.

SAKEN

Servitut enligt 49 § anläggningslagen m.m. berörande fastigheterna X och Y i Mora kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer W201504)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av punkterna 2 och 3 i mark- och miljödomstolens domslut fastställer
Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens samtliga beslut den 19
oktober
2021 i ärende nr W201504.

Dok.Id 1938011

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

2. Med ändring av punkten 4 i mark- och miljödomstolens domslut befrias G. A. från skyldigheten att ersätta J. B. för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt förpliktas J. B. att ersätta G. A. för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 48 096 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 2 juni 2022 till dess betalning sker.

3. J. B. ska ersätta G. A. för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 38 750 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

G. A. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa lantmäterimyndighetens samtliga beslut. Han har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria honom från skyldigheten att ersätta J. B. för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt förplikta J. B. att ersätta hans rättegångskostnader där. Till stöd för talan har han anfört i allt väsentligt detsamma som i de lägre instanserna.

J. B. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Till stöd för sin inställning har han anfört i allt väsentligt detsamma som i de lägre instanserna.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

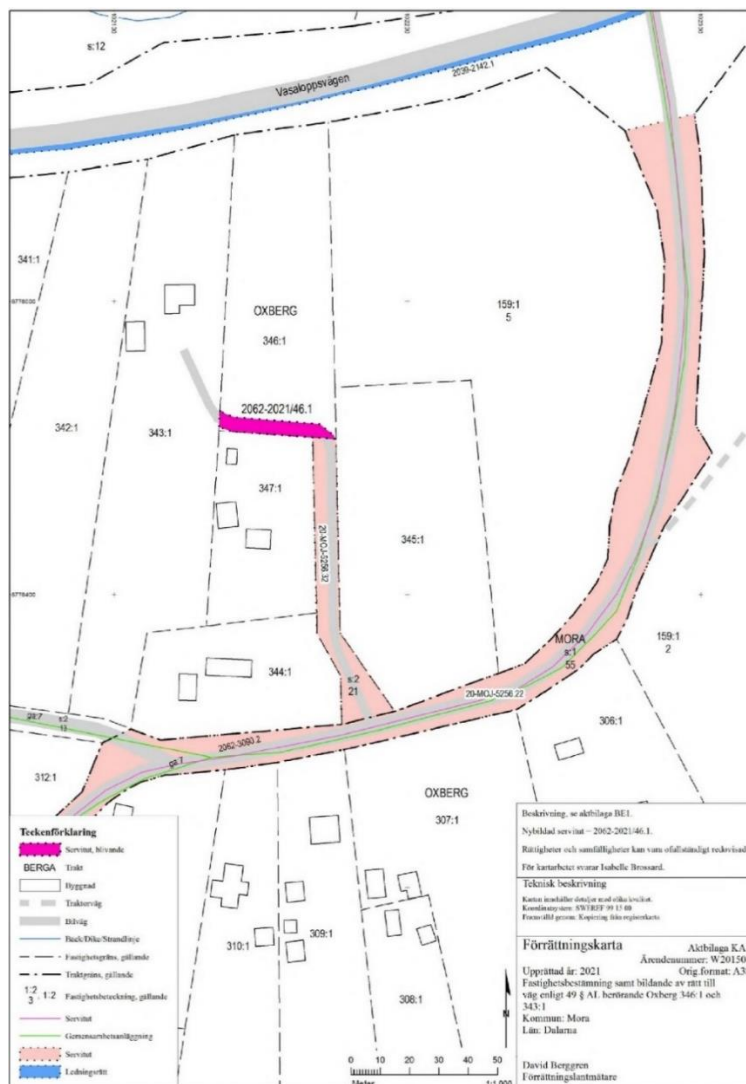
Rättsliga förutsättningar för servitut

De allmänna förutsättningarna för bildande av servitut som anges i 14 kap. 1 § jordabalken är i princip tillämpliga vid all servitutsbildning (jfr prop. 1969:128 s. B 541). Det innebär att det krävs att ändamålet med servitutet är stadigvarande och att det främjar en ändamålsenlig markanvändning. Det kan sammanfattas som att ett servitut ska bidra till en totalt sett effektiv markanvändning. De särskilda förutsättningarna för bildande av servitut enligt anläggningslagen (1973:1149) anges i 49 § i den lagen.

Bedömningen av frågan om väsentlig betydelse

För att en fastighet ska få en officialrättighet att, med stöd av 49 § första stycket anläggningslagen, bygga en väg över en annan fastighet eller att använda en befintlig väg krävs bland annat att en sådan upplåtelse är av väsentlig betydelse för att tillgodose den förstnämnda fastighetens behov av väg. Ett bildande av servitut enligt bestämmelsen förutsätter att servitutet har en direkt anknytning till och är av väsentlig

Som mark- och miljödomstolen angett ska väsentlighetsrekvisitet tillämpas restriktivt och utgångspunkten är att en fastighets behov i första hand ska lösas inom den egna fastigheten (jfr rättsfallet MÖD 2017:58). Om det i det enskilda fallet skulle vara orimligt svårt eller kostsamt att lösa vägbehovet inom den egna fastigheten bör ändå kravet på väsentlighet kunna anses uppfyllt (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 13 november 2018 i mål nr F 9945-17).



Förrättningskarta tillhörande lantmäterimyndighetens beslut.

Det är ostridigt att fastigheten Y har använt en befintlig väg österut över fastigheten X för utfart till anslutande samfälliga väg (Z). En utfartsväg inom den egna fastigheten Y skulle kunna anslutas till Vasaloppsvägen, en större allmän väg, i norr eller till gemensamhetsanläggningen A i söder. Det förstnämnda alternativet förutsätter omfattande markåtgärder, eftersom det sluttar brant ner mot den allmänna vägen. Lantmäterimyndigheten har i ärendet samrått med Trafikverket, som ur trafiksäkerhetssynpunkt förordat att utfart sker på annat sätt. En utfartsväg söderut innebär att väg skulle behöva anläggas över en sträcka om ca 100 m på mark som är delvis trädbevuxen och som bedömts vara sank. En sådan utfartsväg skulle även behöva korsa vasaloppsspåret som går i öst-västlig riktning. Marken inom fastigheten innehåller höga naturvärden och ligger inom område som är utpekad som riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Kostnaden för att anlägga en utfartsväg inom Y har av lantmäteri-myndigheten beräknats uppgå till 143 000–175 000 kr.

Sammantaget anser Mark- och miljööverdomstolen att det är av väsentlig betydelse för Y att få rätt att använda befintlig väg över X.

Övriga frågor

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i lantmäterimyndighetens bedömning att upplåtelsen av rätt till väg inte medför synnerligt men för X och att också övriga förutsättningar för att tillåta upplåtelsen enligt 49 § anläggningslagen är uppfyllda. För att upplåtelsen ska godtas krävs även att den inte kommer i konflikt med egendomsskyddet enligt 2 kap. 15 § regeringsformen (jfr rättsfallet NJA 2018 s. 753). Att Y får tillgång till en lämplig utfartsväg och därmed blir mer lämplig för sitt ändamål som bostadsfastighet utgör ett angeläget enskilt och allmänt intresse. I de bedömningar som gjorts ligger vidare att det inte finns något likvärdigt mindre ingripande alternativ för att uppnå ändamålet. Den fördel som åtgärden innebär för det allmänna överväger enligt Mark- och miljööverdomstolen det förhållandevis ringa intrång som den orsakar J. B. . Upplåtelsen innebär således inte ett oproportionerligt intrång i hans egendomsskydd. Lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut ska därmed stå fast. Mark- och miljööverdomstolen instämmer

vidare i lantmäterimyndighetens bedömningar avseende besluten om fastighetsbestämning, fastighetsbildning, tillträde, ersättning och fördelning av förrättningskostnader.

Slutsats

Mark- och miljööverdomstolen anser således att förutsättningarna för att bilda vägservitutet är uppfyllda. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och lantmäterimyndighetens samtliga beslut fastställas.

Rättegångskostnader

Med denna utgång ska G. A. befrias från skyldigheten att ersätta J. B. för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och J. B. förpliktas att ersätta G. A. för rättegångskostnader i såväl mark- och miljödomstolen som Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att de belopp som G. A. har yrkat i båda domstolarna är skäligen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Rikard Backelin, referent, och Petra Bergman samt tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs.

Föredragande har varit Henrik Jansson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-06-02
meddelad i
Nacka

Mål nr F 8201-21

KLAGANDE
J. B.

X i Mora kommun

Ombud: T. dP. AB

MOTPART
G. A.

Ombud: Å. S.

Y i Mora kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 19 oktober 2021 i ärende nr W201504, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsbestämning samt bildande av rätt till väg enligt 49 § AL
berörande X och Y i Mora kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
2. Med ändring av Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnader beslutar mark- och miljödomstolen att förrättningskostnaderna i sin helhet ska betalas av sökanden i förrättningen.
3. Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets beslut i övrigt (anläggnings-, fastighetsbestämnings-, fastighetsbildnings-, ersättnings-, tillträdes- och avslutningsbeslutet) och ställer in förrättningen.
4. G. A. ska ersätta J. B. för rättegångskostnader med 38 312 kronor 50 öre, allt avseende arvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom tills betalning sker.

Dok.Id 731685

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1

Telefon
08-561 656 40
E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

1. BAKGRUND

Lantmäteriet, LM, avslutade den 19 oktober 2021 en förrättning avseende fastighetsbestämning samt bildande av rätt till väg enligt 49 § anläggningslagen (1973:1149), AL, till förmån för Y belastande X i Mora kommun. Förrättningen hade sökts av G. A. (ägaren till Y) och avsåg rätt för hans fastighet till utfart över X på den väg som tidigare använts som utfart med stöd av ett avtal, som sagts upp av ägaren till X.

J. B. (ägaren av X) har överklagat LM:s beslut till mark- och miljödomstolen.

2. YRKANDEN

J. B. har yrkat att mark- och miljödomstolen ska i första hand upphäva anläggningsbeslutet, fastighetsbestämningsbeslutet, fastighetsbildningsbeslutet, tillträdesbesluten och ersättningsbesluten och ställa in förrättningen samt ändra kostnadsfördelningsbeslutet på så sätt att förrättningssökanden G. A. ska betala samtliga förrättningskostnader.

I andra hand har J. B. yrkat att fastighetsbestämningsbeslutet ska ändras på så sätt att domstolen ska fastslå att de handlingar som åberopats av motparten och som prövats av LM, bilaga 13 och 20 i förrättningsansökan, aktbilaga A1, inte utgör gällande avtalsservitut för väg till förmån för Y belastande X samt att fastighetsbildningsbeslutet och tillträdesbeslutet avseende upphävande av servitut (fastighetsbildningsbeslutet), liksom ersättningsbesluten och kostnadsfördelningsbeslutet ska upphävas. I följd därav ska förrättningen återförvisas till LM för vidare handläggning avseende ersättning för upplåtelse av rätt till väg samt fördelning av förrättningskostnader.

G. A. har bestritt ändring. Han har även yrkat att syn ska hållas.

Parterna har förbehållit sig ersättning för rättegångskostnader.

3. UTVECKLING AV TALAN

3.1 J. B.

Han hänvisar till vad som anförts inför LM (aktbil. YT1-YT2 samt YT4-YT8) med tillägg enligt följande.

3.1.1 Förstahandsyrkandet

Tillämpligheten av 49 § AL

För att bilda servitut enligt 49 § AL krävs att upplåtelsen är av väsentlig betydelse för att tillgodose behov av väg. Kravet på väsentlig betydelse, vilket återfinns i

7 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, och i 5 och 49 §§ AL, syftar till att skydda den enskilde fastighetsägaren mot att tvingas delta i ett servitutsförhållande eller i 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. 151f.).

När Y bildades år 1972 bedömdes den varaktigt lämpad för sitt ändamål utan rättighet för väg över annan fastighet. Y är delägare i både samfällighet för väg och i gemensamhetsanläggning för väg. Här bör dock noteras att samfälligheten CA i laga skifte, akt 20-MOJ-5256, volym 2, bilaga D1, enligt uttalande i akten undantogs för "utfartsväg för LS, LT och LU i Björnarvet. Samfällighet CA (sedermera Z) var sålunda avsedd för litt LS, LT och LU (sedermera B, C och D), och inte för Y, som ansågs lämplig för sitt ändamål utan delaktighet i samfälligheten. Alla utbrutna ägodelar i Björnarvets fäbodan fick dock rätt att använda samfälligheten CA samt även samfälligheterna C, BX och BY.

Bygglovsbeslutets betydelse

Angående det beviljade bygglov för Y och det som i det ärendet sägs om väg anføres att beslut om bygglov inte är utslagsgivande för prövning av rättighet, se MÖD 2017:58; "Det förhållandet att bygglov finns för en viss åtgärd saknar betydelse då ett bygglovsbeslut inte är bindande för en kommande fastighetsbildning (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 oktober 2015 i mål nr F 10439-14)."

"Planutredningen"

Det saknas detaljplan för området. Den enda plan som finns som påverkar fastigheterna är Trafikverkets vägplan för väg 1025. Den så kallade planutredningen, som nämns i samrådet med byggnadsnämnden, var en prövning liknande den som återfinns i 3 kap. 3 § FBL som skedde vid prövningen av bygglovsansökan på 1970-talet. Det finns inget beslut om planbesked och ingen lagakraftvunnen detaljplan som motsvarar innehållet i utredningen eller skissen. Skissen ingår inte i något kommunalt beslut, utan är endast arbetsmaterial i samband med bygglovsprövningen för Y. Vare sig skissen eller planutredningen har någon bestämmande verkan / rättsverkan för prövningen av 49 § AL i aktuell förrättning.

Praxis

Till stöd för att det inte är av väsentlig betydelse att upplåta rätt till väg för Y över X finns omfattande praxis, exempelvis MÖD 2017:58, Nacka tingsrätts mål nr F2751-18, Lantmäteriets rättsfallsreferat 92:21 och 94:5 samt MÖD mål nr F 9945-17 och rekvisitet "orimligt svårt och kostsamt".

Värdering av kostnad att anlägga väg inom Y

I förrättningen har sökanden inkommit med en kostnadsberäkning för anläggande av väg. J. B. har inkommit med synpunkter på kostnadsberäkningen samt även gjort egna beräkningar avseende kostnaden för att anlägga ny väg, ingivna till domstolen.

J. B. har även tagit in en offert för anläggande av väg från den entreprenör som i flera år anlitats av samfällighetsföreningen som förvaltar A. Denna entreprenör har på grund av sitt mångåriga uppdrag med samfällighetsföreningen god kännedom om förhållandena i området och bedöms därför kunna ge en mer rättvisande kostnadsuppskattning. Entreprenörens offert anger ett pris om 65 300 kr före skatt för att anlägga ny väg över Y. Efter moms blir beloppet 81 625 kr. Kostnaden enligt offerten stämmer väl överens med de beräkningar som gjorts av J. B. . Vid prövningen av om kostnaden för att anlägga ny väg över Y kan anses orimligt svår och kostsam, bör därför hans kostnadsberäkningar samt den nämnda offerten användas.

Prövningen av väsentlighetsvillkoret

I aktuellt fall går det att anlägga väg inom egen fastighet. Eftersom Y gränsar mot befintlig väg (som fastigheten har rätt att nyttja) i både norr och söder finns möjlighet till direktanslutning åt två håll. För anslutning till fäbodväg i söder krävs inget särskilt tillstånd. För anslutning mot allmän väg i norr krävs tillstånd från väghållaren Trafikverket, vilket finns sedan tidigare, se Trafikverkets ärendenummer TRV 2020/63529, daterad 2020-07-02, förrättningsens aktbilaga MM1.

Det är i aktuellt fall knappast väsentligt för fastigheten att få rätt att nyttja väg över klagandens fastighet. Det går att lösa vägfrågan utan att tvångsvis ta annan fastighet i anspråk, jämför MÖD 2017:58, MMD, Nacka tingsrätt, mål nr F 275118 samt LM ref. 92:21.

Anläggande av väg kan dessutom inte anses så orimligt svårt eller kostsamt att det finns skäl att göra undantag från huvudregeln om att lösning i första hand ska anordnas inom egen fastighet. Förrättningslantmätaren har utrett marknadsvärdet för Y till någonstans 900 000 – 1 040 000 kr. Kostnaden för anläggande av väg inom Y kan enligt nämnd utredning och offert sättas till ca 80 000 kr (avrundat belopp). En kostnad på ca 80 000 kr för en fastighet värderad till runt 1 miljon kronor kan knappast anses vara orimligt kostsamt, jämför MÖD mål nr F 9945-17 och LM ref. 94:5.

Det kan inte heller anses orimligt svårt att bygga väg på mark som i huvudsak består av relativt plan före detta åkermark.

I bedömningen bör beaktas att utfart är en av de viktigaste funktionerna för en fastighet, oberoende av fastighetens ändamål. Att så är fallet styrks av att utfart/väg, och rätten därtill, är ett krav vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 § FBL. Det är inte orimligt att en så pass viktig funktion för en fastighet föranleder en hög kostnad, eller motsvarar en stor del av fastighetens värde. Utifrån detta synsätt kan inte ens de av LM beräknade kostnaderna för anläggande av väg (143 000 – 175 000 kr) anses orimligt kostsamma i förhållande till fastighetens värde.

Sammanfattningsvis är det inte av väsentlig betydelse för Y att få rätt till väg över X, och förrättningen borde därför ha ställts in.

Egendomsskyddet

Utöver bristen på väsentlighet hänvisas även till de senaste årens (utveckling av) praxis avseende egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen, bl.a. NJA 2018 s. 753. Det skulle i detta fall vara oproportionerligt att bilda en rättighet belastande X när utfart kan ordnas inom sökandens fastighet för en inte oskäligen kostnad.

3.1.2 Andrahandsyrkandet

Det saknas giltiga rättigheter för väg

Handling benämnd AVTAL, Bilaga 13 i ansökan, aktbilaga A1 är en handling med flera olika ändamål; medgivande till planlösning/planläggning, medgivande i bygglovsfråga samt medgivande att passera fastigheten.

B. Js. medgivande om att vägfrågan får lösas i enlighet med förslag och planskiss är endast att se som ett medgivande gentemot kommunen som plan- och bygglovsmyndighet. Det är ingen upplåtelse som medger rätt för någon eller några fastighetsägare. Det anges ej att rätt upplåtes och inte heller vilka mottagarna av denna rättighet är (vilka fastigheter som skulle vara härskande), jämför 14 kap. 5 § JB.

Medgivandet till planskissen kan på grund av sin otydlighet och brist på angivelse av härskande fastigheter inte anses vara en upplåtelse av en rättighet utan endast ett processuellt medgivande jämt mot planmyndigheten till deras planförslag/skiss. Om en rätt upplåtits för Y, i form av ett avtalsservitut, hade det inte funnits skäl för B. J. att upplåta en nyttjanderätt för G. A. i samma avtal. Om det fanns en rätt för fastigheten Y att passera över X (1972 fanns ingen väg över X, all mark var då åkermark) hade G. A. kunnat nyttja passagen om nyttjandet skedde för/i enlighet med E ändamål. G. A. nyttjade vid tidpunkten för hand-lingens uppkomst Y såsom familjemedlem till ägarna (son) och han avsåg uppföra ett fritidshus på fastigheten (genom flytt av byggnad från annat läge). Detta nyttjande hade omfattats av ett avtalsservitut för Y om ett sådant fanns. Eftersom medgivandet avseende vägfrågan endast var ett medgivande till planmyndigheten behövde G. A. dock en formell rättighet att använda passagen och detta löstes i form av en nyttjanderätt.

Rätten att passera medges av fastighetsägaren till en namngiven person; G. A. . Rätten ges G. A. , inte G. As. fastighet. Det är dessutom så att den aktuella fastigheten LP inte var i G. As. hand 1972-09-15, enligt fastighetsregistret blev han ägare till fastigheten genom gåva först 1978-09-30.

Att fastighetsbeteckningen LP finns att utläsa i handlingen är inte heller avgörande för tolkningen av handlingen. Om det hade varit en rätt för fastigheten/ fastighetsägaren fanns inget skäl att namnge G. A. i handlingen. Att så sker är en tydlig indikation på att rättigheten är att se som en nyttjanderätt, särskilt med

beaktande av att inblandade parter hade kännedom om att G. A. vid den aktuella tidpunkten inte var ägare av fastigheten.

Sammanfattningsvis utgör avtalet en allmän nyttjanderätt för G. A. samt ett medgivande till planmyndigheten respektive bygglovsmyndigheten. Denna nyttjanderätt har sagts upp av M. B. , dåvarande ägare av X, 2016-08-26 samt återigen 2019-06-05.

Handling benämnd AVTAL

Handlingen utgör inget avtal av något slag. Handlingen är ett förslag till avtal som upprättades av den dåvarande ägaren K. B. . Att det var ett förslag styrks av att K. B. i andra stycket utelämnat en fastighetsbeteckning, men lämnat utrymme för att komplettera med rätt beteckning senare.

K. B. har, tvärtemot vad motparten påstår, aldrig fått tillbaka något på-skrivet avtal, vilket var ett villkor i utkastet (anbudet). En påskriven kopia dök upp som en bilaga till ett mejl, daterat 2018-04-12. Det kom från G. As. dåvarande ombud. Enligt avtalsförslaget ska två exemplar upprättas och utväxlas. Ingen av avtalparterna har något sådant i original. K. B. har alltså bara skrivit under det exemplar som han personligen överlämnade till motparten 1992. Det är därför omöjligt att ett avtal i två exemplar skulle ha växlats mellan parterna. Anbudet har aldrig accepterats och inget bindande avtal har därför uppkommit mellan parterna.

Ingen av parterna har kunnat uppvisa något påskrivet avtal i original. G. A. bekräftade vid sammanträdet 2021-09-27 på direkt fråga att han inte har något original. K. B. har aldrig fått tillbaka något påskrivet avtal i original.

Sammanfattningsvis utgör Bilaga 20 till ansökan, aktbilaga A1, inget avtal eftersom det saknas en accept och kraven i handlingen för dess giltighet dessutom inte har bevisats vara uppfyllda.

Handlingen utgör inget avtalsservitut

Om mark- och miljödomstolen bedömer att Bilaga 20 i ansökan, aktbil. A1, utgör ett giltigt avtal menar klaganden att avtalet utgör en nyttjanderätt. I handlingen anges att "med anledning av ovanstående kompletteras tidigare överenskommelse enligt följande.". Parternas avsikt var således uppenbarligen att komplettera tidigare avtal vilket är en nyttjanderätt.

Vid avtalstolkningen är partsavsikten eller partsviljan utgångspunkten. Om ett avtal uppfyller kriterierna för flera olika rättshandlingar är det partsavsikten som ges störst betydelse vid tolkningen. Andra utgångspunkter för avtalstolkning är avtalets ordalydelse och tidigare avtal mellan parterna. Även vid en tolkning med hjälp av dessa metoder blir utfallet att avtalet är en nyttjanderätt, inte ett avtalsservitut.

Sammanfattningsvis utgör Bilaga 20 till ansökan, aktbilaga A1, en allmän nyttjande-rätt. Denna nyttjanderätt har sagts upp av M. B. , dåvarande ägare av Mora X, 2019-06-05.

Om ensidig utfästelse

Bilaga 13 i ansökan, aktbilaga A1, är inget avtalsservitut, utan endast en ensidig utfästelse.

I prop. Nr 20 år 1970 del B s. 735 skriver departementschefen följande:

"Jag vill i detta sammanhang slutligen understryka att något avsteg inte är avsett att göras från gällande rätts inställning att servitut, om den härskande och den tjänande fastigheten är i samme ägares hand, kan upplåtas genom en ensidig förklaring av ägaren (jfr beredningens motiv under 14:1 i departementsförslaget."

I Karnovs lagkommentar till 14 kap. 5 § JB hänvisas till nämnda förarbetsuttalande och det anføres att:

"Om den härskande och den tjänande fastigheten är i samma ägares hand, kan servitut upplåtas genom en ensidig förklaring av ägaren.."

Servitut kan inte upplåtas genom ensidig utfästelse, se Servitut i teori och praktik, upplaga 1:1, B. Julstad och T. Vesterlin, s. 61.

Dessa uttalanden styrker att avtalsservitut är fråga om ett avtal mellan parter som ska ingås mellan parterna., dvs. bägge parter ska skriva under avtalet.

Sammanfattning

Det finns inget giltigt avtalsservitut. Det har funnits nyttjanderätt för vägen, men denna är uppsagd. Resultatet av fastighetsbestämningen bör således bli att det inte finns någon giltig rättighet.

3.1.3 Följder av att det saknas befintlig rätt till väg

Om det genom ändring av Lantmäteriets fastighetsbestämningsbeslut fastställs att det saknas befintlig rättighet för Y att ta väg över X får detta påverkan på frågan om ersättning för upplåtelse av rätt till väg enligt 49 § AL och ersättning för upphävande av servitut, samt på möjligheten att genom fastighetsbildning upphäva rättigheter.

Lantmäteriet har beslutat att ingen ersättning ska utgå för bildande av rättighet med anledning av att det är fråga om att ersätta befintlig rättighet med en ny rätt enligt 49 § AL. Om ingen befintlig rättighet finns är det inte längre fråga om att ersätta rättighet, utan i stället ny upplåtelse av rättighet. I sådana fall ska ersättning betalas i enlighet med 13 § AL.

Eftersom ingen värdering har genomförts avseende ersättningens storlek ska ärendet återförvisas till LM för vidare handläggning och utredning avseende ersättningsbeloppets storlek.

Om ingen befintlig rättighet finns kan upphävande genom fastighetsbildningsbeslut inte ske. Det blir därför inte heller möjligt att besluta om ersättning eller tillträde för upphävande av befintlig rättighet.

3.2 G. A.

Han har hänvisat till vad som anförts inför LM och har tillagt följande.

Fastighetsbestämningsbeslutet

Vad gäller frågan om avtalsservitutens bestånd gör Klaganden gällande att upplåtelseerna är att betrakta som en processhandling alt. allmän nyttjanderätt enligt 7 kap. JB.

Som skäl för att upplåtelseerna inte ska anses utgöra servitut utan i stället en nyttjanderätt anför bl.a. att det i så fall saknats skäl att ange G. As. namn i handlingen. Resonemanget förefaller helt främmande i förhållande till gällande lagstiftning varvid sägs att servitut gäller till förmån för ägaren av en fastighet. Dessutom står det klart att även innehållet i övrigt ska beaktas för att avgöra om en upplåtelse är att betrakta som servitut eller nyttjanderätt.

Lantmäteriet har konstaterat är avtalen att betrakta som servitut. Det saknas för övrigt krav på att, som Klaganden gör gällande, bägge parter måste underteckna ett avtalsservitut. Servitutsrekvisiten är uppfyllda även vad gäller krav på underskrift. Enligt 14 kap 1 § Jordabalken upplåtes servitut av den tjänande fastighetens ägare.

Vad Klaganden anför om att avtalen inte upprättats i två exemplar samt att exemplaren inte utväxlats m.m. saknar betydelse för avtalets giltighet. Det finns två olika avtal och dessa utgör avtalsservitut helt i enlighet med vad LM konstaterat.

Sammanfattningsvis finns som LM konstaterat två skilda avtal som uppenbart utgör avtalsservitut med ändamålet rätt till väg till förmån för As. fastighet Y över den tjänande fastigheten X.

Om det skulle visa sig att avtalen inte utgör avtalsservitut påverkar det enbart frågan om ersättning.

Fastighetsbestämningsbeslutet är således fattat på korrekt grund och ska stå fast.

Bildande av rätt till utfart med stöd av 49 § AL

Klaganden anför att det saknas förutsättningar att med stöd av 49 § AL bilda rätt till väg. Som skäl för argumentationen åberopas bl. a flera rättsfall.

Vad gäller åberopade rättsfall kan nämnas att vissa av dem avser fastigheter som omfattas av detaljplan och begärda rättigheter har kunnat undvikas genom att följa detaljplanens bestämmelser. Vissa rättsfall avser frågan om att anlägga ny väg över annans fastighet. Något rättsfall avser rätten för en relativt stor jord- och skogsbruksfastighet att anlägga ny väg från samfärdig väg fram till skogsmarken inom

fastigheten. Det saknas alltså förutsättningar för att göra analoga tolkningar utifrån de återopade rättsfallens olika förutsättningar.

I nu aktuellt fall är det av väsentlig betydelse för fastigheten Y att ha tillgång till utfartsväg. Fastigheten Y har haft tillgång till ifrågavarande väg allt sedan 1972, när fastigheten 1973-09-21 bildades vid laga skifte, akt 20-MOJ-5256.

As. fastighet Y, likt Klagandens fastighet X, nyttjar den samfällda väg, F som sträcker sig från väg 1025. Samfälligheten F upplåter utrymme för gemensamhetsanläggningen A, i vilken såväl As. som Klagandens fastighet äger del. Anläggningen förvaltas av Oxbergs vägars samfällighetsförening.

Vidare nyttjar As. fastighet Y, likt Klagandens fastighet X, den samfällda vägen Z som sträcker sig utmed östra sidan av Klagandens fastighet X.

Samfällda vägen Z ansluter till den utfartsväg inom södra delen av X som nu är föremål för tvist. X är en obebyggd fastighet och vägen har använts sedan servitutsavtalens tillkomst år 1972.

Det nybildade servitutet enl. 49 § AL är av väsentlig betydelse för Y. Det har direkt anknytning till fastigheten Y och tillgodoser behovet för samfärdsel och transporter till och från fastigheten dvs. det står helt i överensstämmelse med HD:s slut i mål nr NJA 2014 s. 228 och vad LM:s utredning visat.

Enligt den grundläggande bestämmelsen i 49 § AL ska vägen vara av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighetsbehov av väg eller använda befintlig väg.

Enligt uppgift av förrättningslantmätaren har muntligt samråd med Trafikverket ägt rum 2021-05-06 varvid trafikingenjören meddelat att om anslutning ska medges till väg 1025 så är det förenat med omfattande föreskrifter. Vid samrådet underströk trafikingenjören att Trafikverket förordar att den befintliga vägen som Y används alternativt att utfart sker på annat sätt än genom anslutning till Vasaloppsvägen dvs. väg 1025.

Dessutom får åtgärden inte medföra synnerligt men för upplåtande fastighet eller annan fastighet som har rätt att använda vägen. I nu aktuellt fall avser tvisten befintlig väg som är belägen på sådant sätt att synnerliga men varken finns eller kan uppkomma.

Klagandens syn på saken saknar enligt A. all grund och ska lämnas utan avseende.

Egendomsskyddet

Klaganden gör vidare gällande att egendomsskyddet i 2 kap 15 § RF visar att det skulle vara oproportionerligt att bilda en rättighet belastande X när utfart kan anordnas inom den egna fastigheten.

Av flera rättsfall från Högsta domstolen kan konstateras att en prövning utifrån egendomsskyddet ska göras i varje särskilt fall. Det är ingen generell bedömning som gäller.

Prövningen ska ske i tre steg: ändamålsenlighet, nödvändighet och proportionalitet. Det sista och tredje steget innebär prövning av proportionalitet i strikt mening, dvs. huruvida åtgärden står i rimlig proportion till den skada som den enskilde förorsakas.

Klaganden anför som skäl att utfartsväg, kan anordnas inom As. fastighet Y fram till väg 1025 för en inte oskäligen kostnad. Klaganden åberopar detta som grund för att åtgärden att bilda utfartsservitutet skulle vara oproportionerlig; kostnader för att anlägga annan utfartsväg ska vägas i ljuset av värdet på berörd fastighet. Klagandens tolkning syn på saken saknar enligt A. all grund och ska lämnas utan avseende.

Slutsatser

Sammanfattningsvis gör A. gällande att Lantmäteriets utredningar är grundligt och väl genomförda och detta har lett fram till väl avvägda beslut såväl vad gäller fastighetsbestämning som beslut avseende bildande av servitut för rätt till utfartsväg.

4. DOMSKÄL

Inledning

Med stöd av 31 § anläggningslagen, AL, och 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen, FBL, avgör mark- och miljödomstolen målet utan att hålla sammanträde. Parterna har slutfört sin respektive talan.

Yrkandet om syn

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska domstolen hålla syn på stället om det behövs. Mark- och miljödomstolen bedömer att den befintliga utredningen är tillräcklig för den prövning som ska göras i målet och att syn på platsen inte behövs. Yrkandet om syn ska därför avslås.

Frågan om rätt till väg enligt 49 § AL

Med tillämpning av 49 § AL kan en fastighet ges rätt att bygga en väg över en annan fastighet eller att använda en befintlig väg, om en sådan upplåtelse är av väsentlig betydelse för att tillgodose den förstnämnda fastighetens behov av väg och det inte medför synnerligt men för den upplåtande fastigheten eller för en annan fastighet som har rätt att använda vägen. För upplåtelsen ska ersättning betalas enligt 13 § AL.

Den centrala frågan i målet är om det är möjligt att ge fastigheten Y rätt att utnyttja befintlig väg på X med stöd av 49 § AL. För att det ska vara fallet krävs bl.a. att vägen är av väsentlig betydelse för att tillgodose behovet av väg för Y.

Ägaren till X, J. B. , har anfört att när Y bildades bedömdes den varaktigt lämpad för sitt ändamål utan rättighet för väg över annan fastighet samt att bygglov inte är utslagsgivande för prövning av rättighet. Han har även anfört att Y angränsar till befintlig väg och att det går att anlägga väg inom den egna fastigheten utan att det blir orimligt svårt och kostsamt.

Ägaren till Y, G. A. , har anfört att vägen, som enligt LM:s beslut omfattas av servitutet, tillgodoser behovet för samfärdsel och transport till och från Y och därför är av väsentlig betydelse för fastigheten samt att synnerliga men för X varken finns eller kan uppkomma.

I NJA 2014 s. 228 har Högsta domstolen uttalat att kravet på väsentlig betydelse i 49 § AL innebär att servitutet ska ha en direkt anknytning till och vara av väsentlig betydelse för fastighetens behov av enskild väg och samfärdsel och transport till fastigheten. Väsentlighetsvillkoret tillämpas restriktivt och utgångspunkten vid bedömningen är att en fastighets behov i första hand ska lösas inom den egna fastigheten (jmf. MÖD 2017:58).

Vid tvångsvis ianspråktagande av egendom ska generellt stor restriktivitet iakttas.

Fastigheten Y gränsar i söder mot den väg som ingår i gemensamhets-anläggningen A och är därmed belägen direkt i anslutning till väg som möjliggör att fastigheten kan angöras med bil. Mot bakgrund av den utredning som presenterats bedömer mark- och miljödomstolen att det varken är orimligt svårt eller kostsamt att lösa E infart inom den egna fastigheten med direkt anslutning till gemensamhetsanläggningen. Det är därför inte av väsentlig betydelse för Y att använda den befintliga vägen över X. Att intrånget på X skulle vara ringa eller att vägen över fastigheten är befintlig, tidi-gare har använts för utfart för Y samt omfattas av ett oinskrivet avtals-servitut påverkar inte denna bedömning. Placeringen av befintlig eller tillkommande bebyggelsen på Y påverkar inte heller den bedömning som nu gjorts.

Avslutning

Mark- och miljödomstolen – som konstaterar att G. A. inte yrkat att fastighetsbestämningsbeslutet under alla omständigheter ska bestå – kommer sammantaget fram till dels att LM:s anläggnings-, fastighetsbestämnings-, fastighetsbildnings-, ersättnings- och tillträdesbeslut ska upphävas och förrättningen ställas in, dels att beslutet om fördelning av förrättningskostnaderna ändras på så sätt att samtliga kostnader ska betalas av sökanden till förrättningen, som är G. A. .

Rättegångskostnader

J. B. har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 38 312 kr 50 öre inklusive mervärdesskatt. Yrkad ersättning avser arvode.

G. A. har överlämnat till mark- och miljödomstolen att bedöma skäligheten.

G. A. har tappat målet och ska därför ersätta J. B. för dennes rättegångskostnad (jfr 16 kap. 14 § FBL). Yrkad ersättning är skälig och ska dömas ut.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)
Överklagande kan ske senast den 23 juni 2022.

Inge Karlström

Monica Lagerqvist Nilsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Monica Lagerqvist Nilsson.