



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-08-08 i mål nr F 257-21,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Ekstams affärs och förvaltnings aktiebolag

Ombud: Advokat I.M.U och biträdande jurist S.Ö. Foyen Advokatfirma KB

### Motpart

T.W.

Ombud: Advokat H.A.F.  
Advokatfirman VICI AB

## SAKEN

Anläggningsåtgärd berörande fastigheterna X och Y i Svalövs kommun  
(Lantmäterimyndighetens ärendenr M20483)

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

2. Ekstams affärs och förvaltnings aktiebolag ska betala ersättning för T.W:s rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 144 436 kr, varav 98 500 kr avser ombudsarvode, och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

## BAKGRUND

Lantmäteriförrättningen avser upplåtelse av servitut till förmån för fastigheten X att använda den befintliga grusvägen på fastigheten Y, från X till gemensamhetsanläggningen Z. Vägen löper i nordvästlig riktning från X har sedan tidigare ett utfartsservitut i sydostlig riktning, över fastigheterna A, B och C, till allmän väg. Inom detta servitutsområde är väg anlagd från allmän väg fram till fastighetsgränsen mellan B och A.

Lantmäterimyndigheten beslutade att upplåta servitutet medan mark- och miljödomstolen upphävde det. Domstolen bedömde att kostnaden för att lösa utfartsfrågan med stöd av de gällande vägrättigheterna inte var så hög att det kunde anses vara av väsentlig betydelse för fastigheten X att erhålla servitut att använda den befintliga vägen över Y.

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Ekstams affärs och förvaltnings aktiebolag** (Ekstams) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa lantmäterimyndighetens beslut, befria Ekstams från skyldigheten att ersätta T.W:s rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt förplikta T.W. att i stället ersätta Ekstams för dess rättegångskostnader där.

T.W. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Om Mark- och miljööverdomstolen skulle finna skäl för ändring har han yrkat att målet ska återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling av bland annat frågorna om båtnad och ersättning. För det fall återförvisning inte sker har han yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bestämma ersättningen för servitutsupplåtelsen till 466 902 kr.

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

## UTVECKLING AV TALAN OCH UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖ- ÖVERDOMSTOLEN

**Ekstams** har anfört sammanfattningsvis följande.

Mark- och miljödomstolen har felaktigt utgått från att den befintliga väg som är del av det gällande vägservitutet till förmån för fastigheten X, över fastigheterna åt sydost, är tekniskt likvärdig med den befintliga grusväg i motsatt riktning som går över Y. Den befintliga vägen i sydost består av packad jord och är inte farbar för tung trafik. Vägens körbarhet är beroende av väderlek och den går inte att köra på med personbil under stora delar av året. Vägens skick är inte heller tillräckligt för den trafik som enligt det beviljade bygglovets ska kunna ta sig fram till fastigheten, t.ex. räddningsfordon. Den befintliga grusvägen över Y är dimensionerad för att hantera även tyngre fordon och utfarten till den anslutande vägen som tillhör Z klarar kraven som räddningstjänsten ställer. Att anlägga väg i enlighet med det gällande vägservitutet skulle innebära minst 977 062 kr mer i kostnader än alternativet att ta utfart via den befintliga grusvägen över Y. För det fall vägen över Y bedöms uppfylla kraven i bygglovets är skillnaden i kostnader i stället minst 1 197 848 kr. Någon båtnadsbedömning eller fördelning av kostnaderna på de andra fastigheter som berörs av det gällande vägservitutet ska inte göras.

De betydande kostnader som iordningsställande av väg enligt det gällande vägservitutet innebär medför att det är av väsentlig betydelse att Ekstams får det sökta vägservitutet. Att tvingas investera cirka en miljon kr i en vägförbindelse till en fastighet som köptes för 650 000 kr och har ett taxeringsvärde om 724 000 kr kan inte anses rimligt. Den verksamhet som planeras vid X utgörs i huvudsak av vildmarksupplevelser för barn och unga. Verksamheten kommer att drivas av en ideell förening och inte vara vinstdrivande. Redan den anläggningskostnad om cirka 350 000 kr, som mark- och miljödomstolen har utgått ifrån, skulle medföra en betydande och orimlig belastning på den ekonomiska planeringen för verksamheten.

Det medför inte heller synnerliga men för fastigheten Y om servitutet upplåts. Den ersättning för intrång som lantmäterimyndigheten bestämt är skälig. Vägen behöver inte spärras av eller blockeras för att kunna utföra nödvändiga skogs-bruksåtgärder i området. Om vägen ändå skulle behöva stängas av tillfälligt kommer verksamheten på X anpassa sig till detta.

Det finns inget likvärdigt och mindre ingripande alternativ till det sökta servitutet och ingreppet är därför nödvändigt för att uppnå ändamålet. Det finns vidare ett starkt allmänt intresse av att servitutet upplåts då alternativet är att anlägga en ny väg m.m. till sådana betydande kostnader för Ekstams att den planerade ideella friluftsverksamheten sannolikt inte kan förverkligas. Att upplåta servitutet kan därför inte anses vara oproportionerligt.

Ekstams har åberopat ytterligare utredning i Mark- och miljööverdomstolen, bland annat sakkunnigutlåtanden, geotekniskt PM, provtagningsprotokoll och fotografier.

T.W. har anfört sammanfattningsvis följande.

Det är inte av väsentlig betydelse för fastigheten X att det sökta servitutet upplåts. X har redan en gällande vägrätt i sydostlig riktning. Det alternativet är avsevärt kortare till allmän väg än alternativet att nyttja vägen över fastigheten Y. Det finns inte heller förutsättningar att pröva frågan om servitut, eftersom X saknar rättighet att nyttja vägen tillhörande Z. Utfarten till Z kräver vidare ett annat vägutrymme, nya väganläggningar samt en ny förrättning. Den vägstandard som Ekstams säger sig vara i behov av är för hög och den kostnadsbild som Ekstams presenterar är därmed också för hög. I beräkningen ska inte heller kostnader för att anlägga väg på den egna fastigheten X beaktas. Inom X finns tillräckligt bra vägar och uppställningsplatser, vilka inte ska omfattas av prövningen. För det fall kostnader inom X ska beaktas ska hänsyn endast tas till en vägsträcka om cirka 130 m för återställande och röjning. Kostnaderna för anläggande av väg i sydostlig riktning ska delas med de övriga tre fastigheter som har nytta av vägen. De byggnader som Ekstams planerar att uppföra på X är relativt stora och värdefulla och ska ställas i relation till kostnaden för upprustning av

vägen i sydostlig riktning. Vägen över Y har inte tillräcklig standard för att tåla tyngre trafik utan att körskador uppstår. Denna väg kommer till följd av nöd-vändiga skogsbruksåtgärder även tidvis spärras av. I kostnadsberäkningarna från Ekstams ingår inte ombyggnation av utfarten till vägen tillhörande Z, vilken behövs för att den ska klara räddningstjänstens krav.

En båtnadsbedömning ska göras. Samtliga kostnader ska omfattas av denna och inte bara kostnaderna för att iordningställa vägen i sydostlig riktning. Lantmäterimyndigheten har uppskattat förrättningskostnaderna till 150 000 kr. Ersättningen för servitutsupplåtelsen om 45 000 kr som lantmäterimyndigheten beslutat är alltför låg. Han har tidigare yrkat en intrångsersättning om 180 000 kr. Den ersättningen tillsammans med kostnader för ytterligare förrättningar och intrångsersättningar samt jaktskador uppgår till 755 000 kr. Dessa kostnader samt kostnader för väganläggningsåtgärder för anslutande till vägen tillhörande Z och ny utformning av utfart för Y ska ingå i båtnadsprövningen. Att anlägga en väg i sydostlig riktning är därmed mer kostnadseffektivt. Det finns även risk för att framtida tvister rörande vägens nyttjande om ansökt servitut upplåts med angivet ändamål vilket utgör ett synnerligt men för Y. Om servitutet upplåts bör ersättning till Y bestämmas till 466 902 kr för bland annat vägkropp, markintrång och försvårat brukande.

T.W. har åberopat ytterligare utredning i Mark- och miljööverdomstolen, bland annat sakkunnigutlåtande, offerter och fotografier.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### *Utgångspunkter*

Den fråga som ska prövas i målet är om det finns förutsättningar att, med stöd av 49 § anläggningslagen (1973:1149), AL, ge fastigheten X rätt att använda den befintliga vägen över Y.

En förutsättning för att fastigheten X ska ges rätt att använda vägen över fastigheten Y är att upplåtelsen är av *väsentlig betydelse* för att till-godose behovet av väg för X. Kravet på väsentlig betydelse innebär att servitutet ska ha direkt anknytning till och vara av väsentlig betydelse för fastighetens behov av enskild väg för samfärdsel och transport till och från fastigheten (se NJA 2014 s. 228). Väsentlighetsrekvisitet ska tillämpas restriktivt och utgångspunkten är att fastighetens behov av väg i första hand ska lösas inom den egna fastigheten; kravet på väsentlig betydelse syftar bland annat till att skydda den enskilde fastighetsägaren mot att tvingas delta i ett servitutsförhållande om inte åtgärden är av mer påtaglig/väsentlig betydelse för en annan fastighet (jämför MÖD 2017:58). Skulle det bli orimligt svårt eller kostsamt bör kravet på väsentlighet trots allt kunna anses uppfyllt (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 juni 2023 i mål nr F 7875-22 och jämför Mark- och miljööverdomstolens dom den 13 november 2018 i mål nr F 9945-17). Vid bedömningen av om väsentlighetsrekvisitet är uppfyllt kan förekomsten av frivilliga upplåtelser beaktas (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 19 maj 2023 i mål nr F 5728-22).

*Bedömning av frågan om väsentlig betydelse*

Det är ostridigt att en utfartsväg för fastigheten X kan anordnas genom att den gällande servitutsrätten utnyttjas, dvs. genom att iordningsställa väg i sydostlig riktning från fastigheten. En utfartsväg i denna sträckning skulle innebära att väg måste nyanläggas över en sträcka om cirka 250 m. Att lösa utfartsvägen på detta sätt har den fördelen jämfört med det sökta servitutet att utfarten ansluter till allmän väg. Väsentlighetsvillkoret kan som utgångspunkt inte anses uppfyllt i en sådan situation, om inte denna lösning skulle bli orimligt svår eller kostsam att genomföra.

Parterna har olika uppfattning om skicket på den befintliga grusvägen på Y är likvärdigt med skicket på den väg(-del) som finns inom den gällande servitutsrätten. Till skillnad från mark- och miljödomstolen anser Mark- och miljööverdomstolen att utredningen ger stöd för att standarden på grusvägen på Y är något högre än standarden på vägen inom den gällande servitutsrätten. Samtidigt kan det konstateras att den vägstandard som Ekstams utgått från vid

sin beräkning av kostnaderna för att anlägga och rusta upp vägen inom den gällande servitutsrätten, dvs. åtminstone 1,2 miljoner kr, är högre än den standard som vägen enligt det sökta servitutet har idag. Som mark- och miljödomstolen konstaterat har Ekstams avseende den befintliga vägen över Y bedömt att inga större ingrepp såsom breddning av vägen behövs och anfört att den planerade verksamheten kommer att innebära att vägen kommer att användas endast i mindre omfattning. De kostnader som Ekstams hävdar krävs för att rusta upp och anlägga väg inom den gällande servitutsrätten får därmed anses som alltför höga i förhållande till det behov av väg som Ekstams gjort gällande och som det sökta servitutet ska tillgodose.

Mark- och miljööverdomstolen kan konstatera att ett anläggande av utfart i enlighet med den gällande servitutsrätten kommer att medföra anläggningskostnader för Ekstams medan ett upplåtande av servitut för utfart via vägen över Y i nuvarande skick inte kommer göra det. Detta är emellertid inte tillräckligt för att väsentlighetsrekvisitet ska anses uppfyllt. Det ytterligare underlag som lagts fram här föranleder inte Mark- och miljööverdomstolen att göra någon annan bedömning än mark- och miljödomstolen i frågan om kostnaderna för att iordningsställa väg enligt den gällande servitutsrätten. Enligt Mark- och miljööverdomstolen har det inte framkommit att kostnaderna för att iordningsställa väg i sydostlig riktning till motsvarande standard som den befintliga vägen över Y överstiger det belopp som mark- och miljödomstolen har utgått från. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att denna kostnad inte kan anses så hög att det sökta servitutet är av väsentlig betydelse för X. Redan på grund av detta saknas det förutsättningar att upplåta servitut i den befintliga vägen över Y med stöd av 49 § AL. Ekstams överklagande ska därmed avslås.

#### *Rättegångskostnader*

Med denna utgång ska Ekstams ersätta T.W:s rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Den yrkade ersättningen är skälig.



Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2020:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand, Åsa Hanna, referent, och Katarina Berglund Siegbahn samt tekniska rådet Lennart Gustafsson (skiljaktig).

Föredragande har varit Erik Simberg.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

## SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Tekniska rådet Lennart Gustafsson är skiljaktig och anför följande:

Vägbehovet i detta fall är för samfärdsel och transporter till och från fastigheten X. Frågan är då om det är av väsentlig betydelse enligt 49 § AL att tillskapa sådan rätt när viss servitutsrätt redan finns till förmån för X.

Det finns inte fysisk väg till X i hela den sträckning som formell rätt till utfart finns, mot sydost. Fastigheten har som tillfart nyttjat en väg mot nordväst belägen inom Y. Denna tillfartsväg finns redovisad på ekonomisk karta tryckt 1972, rekognosering utförd 1970. Den befintliga vägen förefaller därför ha nyttjats som tillfart minst sedan 1970. Det har inte visats att X har någon formell rätt att nyttja denna befintliga väg.

X är tillkommen genom överlåtelse av jord, köp 1927. Utfartsservitutet som finns i överlåtelsehandlingen är att betrakta som ett avtalservitut. Ett avtalservitut prövas inte av myndighet avseende ändamålsenlighet eller lämplighet vid tillkomst och kan även bringas att upphöra utan myndighets medverkan. Avtalservitutet bör därför enligt min mening inte tillmätas någon avgörande vikt vid bedömningen av om det är av väsentlig betydelse för fastigheten att erhålla rätt att nyttja vägen över Y.

Att iordningställa väg lokaliserad enligt avtalservitutet, mot sydost, skulle medföra kostnader. I målet förekommer varierande uppgifter om storleken på dessa kostnader. Mark- och miljödomstolen har uppskattat att dessa kostnader är upp till 366 000 kr. I motsats till mark- och miljödomstolen och majoriteten bedömer jag, inte minst med hänsyn tagen till fastigheten X:s omfattning och värde, att en kostnad i den storleksordningen är så pass hög att väsentlighetsvillkoret enligt 49 § AL ska anses uppfyllt.

Det nu sagda innebär sammantaget, enligt min uppfattning, att villkoret om väsentlig betydelse, enligt reglerna i 49 § AL, för att tillgodose X:s behov av väg är

uppfyllt. Eller annorlunda uttryckt fastighetens tillgång till väg är inte på ett tillfredställande sätt uppfyllt eftersom det saknas formell rätt att använda den befintliga väg som hitintills använts och då det saknas fysisk väg i den sträckning där formell rätt har upplåtits.

Med denna bedömning av villkoret om väsentlig betydelse enligt 49 § AL ska frågan om lokalisering av utfartsrätten prövas enligt 8 § AL. Då ska intrång och olägenheter av olika utfarsalternativ vägas mot varandra och jämföras med kostnaderna som alternativen medför. Härvidlag gör jag ingen annan bedömning än lantmäterimyndigheten gjort och anser att alternativet med befintlig väg över Y ska väljas.

I likhet med lantmäterimyndigheten bedömer jag även att resterande villkor enligt 49 § AL beträffande upplåtelsen är uppfyllda samt att upplåtelsen är proportionerlig och förenlig med egendomsskyddet i regeringsformen.

Vid detta utfall ska ställning tas till ersättningsfrågan. Även i denna fråga delar jag lantmäterimyndighetens bedömning att den erbjudna ersättningen, 45 000 kr, täcker intrånget samt innebär skälig del av vinsten för ägaren av Y.

Min uppfattning är därför att mark- och miljödomstolens dom ska ändras och lantmäterimyndighetens beslut fastställas.

Överröstad i huvudsaken är jag i övrigt ense med majoriteten.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-08-08  
meddelad i  
Växjö

Mål nr F 257-21

## **PARTER**

### **Klagande**

T.W.

Ombud: Advokat H.A.K & Advokat A.E. Advokatfirman VICI AB

### **Motpart**

Ekstams affärs och förvaltnings aktiebolag

Ombud: Advokat I.M.U. & Biträdande jurist S.Ö. Foyen Advokatfirma KB

Kongaö-Vega vägsamfällighet

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut från den 18 december 2020 i ärende nr M20483, se bilaga 1

## **SAKEN**

Anläggningsåtgärd berörande fastigheterna X och Y, samt omprövning av Z i Svalövs kommun

---

## **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen undanröjer samtliga beslut i lantmäterimyndighetens beslut den 18 december 2020 i ärende M20483, förutom kostnadsfördelningsbeslutet och ställer in förrättningen.

Dok.Id 607776

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: <a href="mailto:mmd.vaxjo@dom.se">mmd.vaxjo@dom.se</a> <a href="http://www.domstol.se/vaxjo-tingsratt">www.domstol.se/vaxjo-tingsratt</a>		måndag – fredag 08:00–16:00

2. Ekstams affärs och förvaltnings aktiebolag ska utge ersättning för T.W:s. rättegångskostnader med totalt 113 300 kr, varav hela beloppet avser ombudsarvode. På beloppet ska utgå ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

### BAKGRUND

Lantmäteriet har den 18 december 2020 beslutat att upplåta servitut enligt 49 § anläggningslagen (1973:1149), AL, till förmån för X belastande Y. Lantmäteriet har samtidigt bland annat beslutat om ersättning för upplåtelsen.

Besluten har nu överklagats av T.W. till mark- och miljödomstolen.

### YRKANDEN M.M.

T.W. har i första hand yrkat att Lantmäteriets beslut ska upphävas i sin helhet.

I andra hand har han, såsom han slutligt bestämt sin talan, yrkat, för det fall det beslutade servitutet kvarstår, att ersättningen ska fastställas enligt följande:

Markintrång	45 000 kr
Ersättning för vägkropp, halva	171 902 kr
Försvårat brukande m.m.	250 000 kr
Summa:	466 902 kr jämte ränta

I tredje hand har han yrkat att målet återförvisas till Lantmäteriet för en korrekt bedömning i ersättningsdelen.

Han har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 113 300 kronor exklusive moms. T.W. har möjlighet att göra avdrag för moms varför det inte blir en kostnad.

Till stöd för sin talan har han anfört i huvudsak följande. Det föreligger inte någon väsentlig betydelse för att skapa en vägrättighet över Y. En fastighet kan beredas rätten till ett vägservitut på en annan fastighet enligt 49 § anläggningslagen (1973:1149), AL, endast om servitutet har en direkt anknytning till fastigheten, och är av väsentlig betydelse för behovet av enskild väg för

samfärdsel och transporter till och från fastigheten. Upplåtelsen ska vara av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighetens behov av väg. Behovet ska vara påtagligt. Om en anläggning fyller samma funktion ska inte anslutning ske, se prop. 1973:160 s 151. Väsentlighetsvillkoret är en förutsättning för bestämmelsens tillämpning. X (samtliga fastigheter är belägna i Svalövs kommun) har redan vid tillskapandet försetts med en väg som har kortast möjliga sträckning till allmän väg, i sydostlig sträckning. Detta framgår tydligt av Lantmäteriets beslut vi kostnadsberäkningen där det framgår att det inte leder till någon vinning för fastigheten X då de redan har en befintlig rättighet avseende väg. Vägen i sydostlig sträckning är till största delen anlagd och farbar sedan lång tid och det behöver bara iordningställas en kort etapp av ca 100 meter som idag består av en äldre vägbank. Bestämmelsen ger inte rätt att skapa ytterligare en väg över annans fastighet. Det finns enligt bestämmelsen inte rätt att byta en befintlig rätt mot en annan. Inte heller det faktum att man som fastighetsägare inte färdigställer vägen leder till att ett nytt servitut kan skapas med stöd av bestämmelsen. Endast när det är omöjligt att genomföra alternativet ska andra alternativ övervägas. Detta framgår av NJA 2014 s 228, F 11697-17, F 1492-17, F 2129-16. Enligt rättspraxis har en ny vägsträcka undantagsvis kunnat bildas i sådana fall där fysiska hinder såsom raviner eller liknande hinder finns, vilket inte är aktuellt i detta fall. Fastighetsägaren till den ianspråktagna fastigheten Y har inte heller haft att räkna med att väg ska tas över hans fastighet då det redan då X skapades beslutades att vägen skulle gå i sydostlig sträckning. Det åligger härskande fastighet, i detta fall X att anlägga, underhålla och förnya vägen inte tjänande fastighet. Att denna inte fullt ut har iordningställts av ägarna till X ska i detta fall inte ge rätt till ytterligare eller annan väg på Y.

En jämförelse kan göras med väsentlighetsvillkoret i 7 kap. 1 § första stycket första meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, där servitutet ska vara av väsentlig betydelse för fastigheten ändamålsenliga användning. Väsentlighetsvillkoret ser till den härskande fastigheten. Fördelarna ska i positivt värde med viss storleksordning sett till båda fastigheterna uppväga de med regleringen förbundna kostnaderna och olägenheterna (båtnadsvillkoret). Inte ens vid medgivande kan man

bortse från väsentlighetskravet. I fråga om servitut som inte uppfyller väsentlighetskravet hänvisas till möjligheten att träffa avtal om servitut såvida servitutsrekvisiten i 14 kap. 1 § jordabalken är uppfyllda. Kraven på en positiv nettoeffekt och väsentlig betydelse är tvingande och gäller i tvångssituationer likväl som vid frivilliga uppgörelser. I detta fall är den beslutade vägen att bedömas såsom en ”bra-att-ha” väg och den uppfyller inte kravet av väsentlig betydelse för X

#### *Proportionalitetsprincipen*

Proportionalitetsprincipen är en allmängiltig rättsprincip som finns i grundlagen, 2 kap 12 och 21 §§ regeringsformen. Den kommer även till uttryck direkt i 8 § AL. Av den följer att det ska råda en balans mellan mål och medel. Att skapa ett vägservitut rakt över en annan fastighet när det redan finns både ett servitut för en utfart samt dels en väg dels en äldre vägkropp strider mot proportionalitetsprincipen likväl som mot 49 § AL.

#### *Europakonventionen – intrång i äganderätten*

Tillskapandet av vägservitutet står även i direkt strid med den Sverige ratificerade Europakonventionen, vilket utgör svensk grundlag enligt 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen. Av stadgandet framgår att vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Vägservitutet kan inte anses utgöra ett angeläget allmänt intresse eftersom det tillgodoser ett högst enskilt intresse. Enligt artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen ska varje fysisk eller juridisk person ha rätt till respekt för sin egendom. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser. Förrättningslantmätaren konstaterar att förrättningen tillgodoser det allmänna syftet med att en fastighet normalt ska ha rätt till väg. Det är osäkert vad förrättningslantmätaren avser med detta eftersom X redan vid bildandet har en rättsligt säkerställd vägrättighet i sydostlig riktning för att nå allmän väg.



Enligt praxis i Europadomstolen ska ingrepp i egendomsskyddet vara proportionerligt. Det är i detta fall inte proportionerligt att tvångsvis skapa ytterligare en vägrättighet för en fastighet på en annan fastighets bekostnad. Vägservitutet innebär ett icke tillåtet intrång i äganderätten till Y. De rättsfall som hänvisas till i beslutet är äldre och tar inte hänsyn till Europa-konventionen på det sätt som nyare rättsfall efter 2014/2015 gör. Det är först efter rättsfallet från Högsta domstolen från den 9 oktober 2018, T 1523-17, som egendomsskyddet har betraktats såsom en självständig del av de prövningar som ska genomföras. Äganderätten har stärkts och ska inte äventyras för att flytta eller erhålla ytterligare utfart. Oavsett detta uppfyller de hänvisade rättsfallen inte kraven i detta fall för bildandet av en ny vägrättighet. Nyttan uppväger inte ett tvångsförfogande i detta fall.

*Synnerligt men och beaktansvärda skäl*

Enligt 49 § AL är det även ett krav att de inte medför synnerligt men för den upplåtande fastigheten eller för en annan fastighet som har rätt att använda vägen. Både för fastighetsägaren till Y och Z uppstår men, för den tidigare synnerligt men. Avseende Y som driver ett större skogsbruk och har flera jaktarrenden året runt uppstår synnerligt men i form av störningar i verksamheten. Om en lägerverksamhet ska bedrivas året runt med barn och ungdomar, i enlighet med lämnat bygglov, kommer både närvaron och den ständiga trafiken till och från anläggningen störa möjligheterna till jakt. Det kommer vara för riskfyllt att jaga i denna del och djurlivet störas. Jaktarrendena som inkomstkälla faller på så vis bort. När det gäller användningen av vägen så kommer det krävas mycket för att ställa den i skick som krävs för den person-bilstrafik som planerad verksamhet på X leder till. Detta kommer i allra högsta grad även att störa skogsbruket när skogsmaskiner och större lastbilar behöver vägen fullt ut och vägen kommer att köras sönder. Servitutsbildandet innebär skapande av onödiga framtida konflikter rörande skador och kostnader. För att minimera övriga onödiga konflikter framgent är det nödvändigt att utfarten

förläggs till den redan existerande rättigheten i sydostlig riktning. Skogsverksamhet och jakt är i detta fall inte förenligt med biltrafik och lägerverksamhet.

*Gemensamhetsanläggningen Z*

Den beviljade vägrätten över Y förutsätter även utfart och tillgång till väg för att ta sig vidare till allmän väg nr 1230 längre i söder. Utfarten, vilken inte sker till närmaste allmänna väg, utan till gemensamhetsanläggningen Z är helt olämplig vilket ska beaktas enligt 11 § AL. Sikten är skymd och utfarten sker i nedförsbacke när olyckor redan har skett både under sommar och vinter. På vintern råder ofta halka på grusvägen och på sommaren är det svårt att stanna på grund av rullgrus. Förhållandena utgör en överhängande risk för personskador som kan undvikas genom att tillfart och utfart förläggs till den redan befintliga sträckningen i sydostlig riktning. Det är även den kortaste vägen ut för allmän väg med bra sikt och vägunderhåll. Här minimeras risken för personskador och det är viktigt med tanke på den kraftigt ökade trafiken på grund av verksamheten. Proportionalitetsprincipen talar även i denna del för det kortaste alternativet ut till allmän väg.

Kongaö-Vega vägsamfällighet i Konga (vägföreningen) vilken förvaltar Z har motsatt sig en anslutning av X då det skulle innebära men för dem i flera hänseenden. Lantmäteriet anger felaktigt i skälen att då allmänheten ska skäppas igenom behöver fastigheten X inte anslutas. X är inte ens belägen inom väsentlighets-/båtnadsområdet för Z eftersom övriga fastigheter att förlägga ett officialservitut enligt 49 § AL, som inte går ut till allmän väg, utan till en gemensamhetsanläggning där anslutning inte ens sker. Att en tvångsanslutning inte skett talar för att väsentlighetskravet inte är uppfyllt enligt 5 § AL. Detta visar på bristen som föreligger även gällande väsentlighet i 49 § AL. Det framgår redan av propositionen 1973:160 s. 151 att om en fastighet redan är utrustad med en separat anläggning som fyller samma funktion, bör som regel anslutning inte komma i fråga. Innebörden av väsentlighetsvillkoret kan även utläsas av flertalet rättsfall, vilka styrker att en rättighet inte ska bildas i detta fall. Sträckningen över Y ut till allmän väg är därtill avsevärt mycket

längre än befintlig servitutsväg. I det överklagade beslutet har förrättningslantmätaren först beaktat skapandet av en vägrätt till allmän väg och kostnader för detta till att plötsligt konstatera att anslutning till Z inte behöver ske.

*Felaktiga förutsättningar och kostnadsfördelning*

Kostnadsberäkningen ska inte ske på sätt att värden av fastigheten X inte höjd vid tillskapandet av väg på grund av att väg redan finns. Det faktum att fastigheten X redan har en befintlig rätt till väg omkullkastar i detta fall hela rätten till skapande av ett officialservitut enligt 49 § AL då det brister i väsentlighetskravet. Rätteligen ska officialservitutet inte skapas och båtnaden inte bedömas men om domstolen ändå finner grund härför då ska kostnaderna beräknas på ett korrekt sätt. Till exempel genom att man bortser från redan befintlig väg i sydostlig riktning och gör bedömningen av vilken värdeökning den nu kommersiella fastigheten X skulle få med en tillfartsväg. Kostnadsfördelningen sker därefter och kostnaderna belastar då i huvudsak den härskande fastigheten.

*Båtnadsvillkoret*

Fastigheten X får en stor värdepåverkan av det lämnade bygglovets för kommersiell verksamhet året runt. Det finns emellertid en rättighet för väg redan, vilket konstateras av förrättningslantmätaren, varför värdehöjningen av ytterligare eller en annan rättighet av samma slag är svår att bedöma. Vid beräkning av båtnaden får därför ses till kostnaderna i de olika alternativen.

Vid en beräkning av båtnaden bör följande rätteligen beaktas.

Rörande anläggandet av väg i sydostlig riktning framgår det av förrättningsakten att redovisad kostnad för anläggande och förbättring av väg (total 865 m väg, 115 m ny väg, förbättring 750 m). Eftersom endast punkten A behöver nås, X:s södra gräns, bedöms kostnaden schablonmässigt för det sydostliga alternativet till ca 660 m väg till 305 000 kronor exklusive moms (beräkning har skett av offerten  $361\,200 - ((55\,000 + 75\,000) / 2 + 145\,600) / 750 \times 200\text{m} = 305\,000$  exklusive

moms). Offerten omfattar även en princip ny vägbyggnad om 115 m (troligen är behovet endast ca 110 m) söder om X.

Det överklagade beslutet har inte tagit hänsyn till flertalet kostnader vilka borde ingått i bedömningen. Kostnader för förbättring av väg från en enkel skogsbruksväg över Y är inte beräknad av FLM men uppskattas till minst 132 000 kr exklusive moms. Beräkning har skett enligt samma offert och kostnadsmodell  $((55\ 000 + 75\ 000) / 2 + 145\ 600 / 750 \times 470 = 132\ 000\ \text{kr})$  eller mer för att uppfylla den tänka funktionen för vanlig biltrafik. Vidare konstateras att det torde tillkomma kostnader för att förbättra trafiksäkerheten vid utfarten mot Z. Ersättningar för markintrånget med 180 000 kr med tillägg för expropriationstillägg enligt yrkande i förrättningen på grund av förlust av skogsbruksmark ska även beaktas. Övrig skada för försvårat brukande och skada på jakträttigheter uppgår enligt sakkunnig värderare till 250 000 kr. FLM har bortsett ifrån dessa kostnader i både båtnadsberäkningen och ersättningsbeslutet. Förrättningskostnaderna uppgår till 150 000 kr. Kostnader för att skapa en vägrättighet fram till allmän väg tillkommer med en idag okänd anslutningsavgift för andelar i Z och en grovt uppskattad förrättningskostnad för X:s hypotetiska andel om minst 75 000 kr för en tvistig förrättning om anslutning. Vid en samlad bedömning av båtnaden för alternativet över Y kan det konstateras att det inte finns någon båtnad redan vid en förenklad båtnadsberäkning. Detta gäller även om man bara tar hänsyn till det felaktigt beslutade ersättningsbeloppet om 45 000 kr. Det överklagade beslutet ska därför i sin helhet undanröjas. För det fall det skulle behövas fördjupande beräkningsunderlag måste förrättningen återförvisas för att FLM ska kunna värdera och beräkna båtnaden på ett korrekt sätt.

Kostnaden för anläggande av väg i sydostlig riktning ska inte beräknas till en sträcka förbi fastigheten så som skett i Lantmäteriets beräkning utan enbart fram till fastigheten. Ett skäl härför är att väsentlighetskravet inte är uppfyllt när väg ska anläggas på den egna fastigheten. Det ter sig märkligt att så har skett. Det är en kort sträcka av ca 100 meter som behöver anläggas. Härskande fastighet ansvarar för

anläggande, förnyande och underhåll, vilket innebär att rättigheten redan finns. Det brister bara i härskande fastighets utförande av den fysiska vägen.

Offert gällande kostnaden för anläggandet av väg i sydostlig riktning har givits in och uppgår till 361 200 kr exklusive moms för en väg från allmän väg till befintlig väg inne på X. Från detta belopp ska sträckan A-C avräknas från detta belopp. Det offererade priset innebär en hög standard på den korta sträcka som behöver anläggas och det sker i samma sträckning som en väg tidigare funnits och vägkroppen huvudsakligen finns kvar. Resterande del av vägen ut till allmän väg är i minst samma skick som vägen över Y. Den sydostliga riktningen är den kortaste och säkraste sträckningen och det finns ingen värdeminskning för någon då rättigheten redan finns. Det finns inga naturvärden eller biotoper som påverkas negativt.

Det har inte förväntats att någon kommersialisering skulle ske, vilket skulle ta väg i denna riktning. Vägen är inte duglig för den trafik som verksamheten på X skulle medföra. Till kostnaden för anläggandet kommer fördyrat underhåll, vilket uppgår till en idag okänd summa. Till denna ska tilläggas den värdeminskning Y drabbas av. Denna har enligt ingivet värderingsintyg beräknas till 250 000 kr.

Det är fel att utesluta kostnaden för anslutningen till Z och eventuell ombildning av gemensamhetsanläggningen i detta alternativ när båtnaden beräknas. Hela kostnaden ut till allmän väg ska tas i beaktande.

Kostnaden för alternativet över Y överstiger vida kostnaderna för att iordningställa vägen i sydostlig riktning samt eventuell förbättring av sträcka. Utöver den ekonomiska båtnaden ser man till övrig båtnad där oskäligen störningar i jakt och skogsbruk med ännu icke beaktande avskärande av ett skifte norr om den beslutande servitutsvägen västerut ska beaktas likväl som trafikfaran. Onödiga framtida tvister kommer att uppstå gällande vägens skick då den vid skogsbruket belastas hårt med skador som följd.

*Grunder för ändring av ersättningsbeslutet*

FLM har felaktigt beslutat om ersättning om 45 000 kr. Fastighetsägaren till Y har yrkat ersättning med 180 000 kr för intrång samt 250 000 kr för övrig skada. Till ersättningsyrkandet har värdeutlåtande från sakkunnig bifogats.

Intrångsersättningen ska beräknas enligt en vinstandelsmetod där värdeökningen på X ska fördelas. Förrättningslantmätaren har tillämpat den indirekta metoden ”ersättning med råge” och bedömt intrånget till 5 000 kr. En ersättning om 5 000 kr är uppenbart oriktigt och torde inte ens räcka till ersättning för det rättsliga intrånget. Det framgår inte heller av ersättningsbeslutet hur ersättningssumman är beräknad.

Om det överklagade servitutet ska bestå har ett intrång skett på Y och det kan konstateras att den kommersiella verksamheten på X innebär en idag icke utredd och värderad värdeökning på fastigheten. Denna vinst ska fördelas till ägaren av belastad fastighet. Alternativt ska ersättning beslutas genom ersättning av värdeminskningen av belastad fastighet med expropriationstillägg.

Under alla omständigheter ska värdeminskningen på Y ersättas. Ägaren till Y har yrkat ersättning för ett markvärde om 18 kr/m<sup>2</sup> vilket motsvarar ett schabloniserat värde för skogsmarken i området. Den yrkade ersättningen om 180 000 kr är skälig. Till detta kommer expropriationstillägg om 25 procent. Den beslutade servitutsbildningen innebär även att övrig skada ska ersättas.

Ersättning ska beslutas för försvårat brukande av skogen norr om servitutsvägen där servitutssträckan skär av ett skifte skogsmark. Detta försvårar det praktiska brukandet av skogsmarken med 50 000 kr enligt sakkunnig värderare. Därtill kommer jaktskador att uppstå vilka bedöms till 200 000 kr enligt sakkunnig värderare.

*Sammanfattning*

Det kan konstateras att väsentlighetsvillkoret i varken 49 § eller 5 § AL inte är uppfyllt och att tillskapandet av ett officialservitut för väg inte kan ske med lagstöd av denna bestämmelse. Lantmäteriet beslut ska med stöd av denna bestämmelse därför upphävas i sin helhet.

Inte heller i fråga om båtnadsvillkoret är bedömningen korrekt utförd. Alla kostnader för de båda alternativen ska tas i beaktande och fastigheten ska anslutas till allmän väg inte endast till en gemensamhetsanläggning.

Om kostnaderna trots allt jämförs mellan de olika alternativen visar det sig att det är både billigare och enklare att den befintliga sydostliga vägsträckningen används. På så vis undviks även ett synnerligt men för Y och Z samt att egendomsskyddet värnas. Sträckningen är därtill kortare och allt talar i sin helhet för bättre proportionalitet mellan mål och medel.

Ägaren till Y har beaktansvärda skäl mot bildandet av den överklagade vägrättigheten och det har inte framkommit något som uppfyller de synnerliga skäl som behövs för att det ändå ska gå att pröva skapandet av en vägrättighet för X över Y.

Den beslutade vägrättigheten ska även undanröjas på grund av att förrättningslantmätaren felaktigt har beslutet om en åtgärd vilken strider mot 8 § AL eftersom alternativet innebär ett onödigt intrång till en för stor kostnad.

Lantmäteriets beslut ska upphävas i sin helhet. För det fall domstolen inte upphäver beslutet ska ersättningsdelen bestämmas enligt yrkande alternativt återförvisas till Lantmäteriet för en ny korrekt bedömning av ersättningen.

**Ekstams affärs och förvaltnings aktiebolag** (bolaget) har bestridit T.W:s yrkanden i dess helhet och yrkar för egen del att Lantmäteriets beslut ska fastställas. Bolaget begär för egen del ersättning för sina rättegångs-

kostnader med totalt 157 815 kronor exklusive moms. Bolaget vitsordar klagandens yrkande om rättegångskostnader, att de har varit skäligen påkallade för tillvaratagande av klagandens rätt i målet.

Till stöd för sin talan har bolaget anfört i huvudsak följande. Fastigheten X förvärvades av bolaget den 12 februari 2018. Sedan förvärvet har rivningslov beviljats för att återställa fastigheten från den verksamhet som tidigare bedrivits där (nöjesparken "Dinoland" med dinosaurietema).

Efter att nöjesparken togs ur bruk har fastigheten inte avstädats, detta har bolaget ombesörjt genom rivningslovet. Bolaget har därefter sökt och beviljats bygglov för nybyggnad av verksamhetslokal, vindskydd och lagerbyggnad. Bygglov beviljades den 20 juli 2020. Det framgår av sammanträdesprotokollet att startbesked inte beviljats och att det uppställts krav om tekniskt samråd. För att beviljas startbesked och att det uppställts krav om tekniskt samråd. För att beviljas startbesked krävs det att bolaget inkommer med underlag för hantering av trafik och lagakraftvunnet beslut om vilken väg som kommer att nyttjas för räddningstjänst, sopbil och dylikt.

Bolaget har ingått ett nyttjanderättsavtal med föreningen Friluftgruppen, och gett föreningen rätt att bedriva sin verksamhet på X och i dess lokaler.

Nyttjanderättsavtalet löper till och med den 28 februari 2030. Verksamma personer i bolaget är även engagerade i Friluftgruppen. Verksamhetens om är planerad på fastigheten syftar till att möjliggöra autentiska vildmarksupplevelser för barn och unga. Härutöver är det planerat för att företag eller organisationer ska kunna hyra verksamhetslokalen för möten eller event. Lokalen är lämplig för 12-18 personer varför det endast är fråga om mindre sällskap som kommer att vistas på fastigheten.

#### *Historik*

Alltsedan nöjesparken bedrevs på fastigheten under 1960 och 1970-talen har vägen som sträcker sig från X över Y nyttjats för X:s verksamhet. Det framgår bland annat att fotografi taget under perioden då nöjes-parken hade besökare. Vägen har även nyttjats av bolaget under perioden för

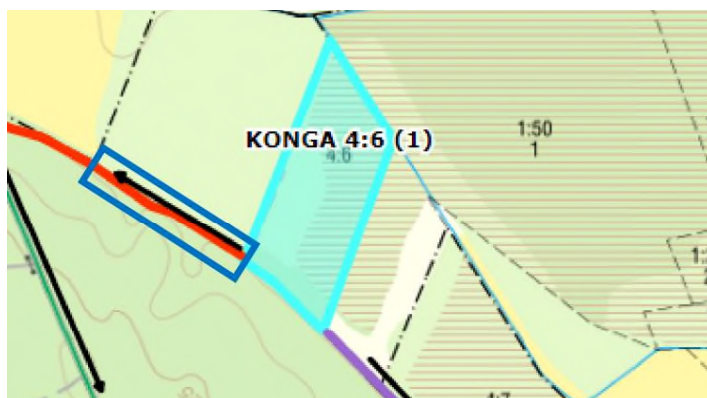


rivning och röjning på fastigheten. T.W. har tidigare inte motsatt sig bolagets, eller tidigare fastighetsägares, användning av vägen utan tvärt om varit positiv till det arbete som utförts av bolaget på X. Först sedan bolaget beviljats bygglov på X och meddelat T.W. om villkoren som är förenade med bygglovet har han uppgett att bolaget, och tidigare ägare, fått använda vägen för mycket.

*X – befintlig vägrätt och befintlig väg*

Den vägrättighet som sedan tidigare finns för fastigheten sträcker sig i sydostlig riktning i gränsen mellan fastigheterna A och Y. X gränsar endast till A och Y, dessa respektive fastigheter gränsar med vardera en kortsida och en långsida till X. Den befintliga vägrättigheten sträcker sig från fastighetsgränsen. Det har aldrig funnits någon anlagd väg som sträcker sig hela vägen till X från fastighetsgränsen mellan A och B. Det finns heller ingen väg som sträcker sig in på X i anslutning till den befintliga vägrättigheten. Anläggande av väg enligt befintlig vägrättighet skulle således kräva en sträckning från B längs med fastighetsgräns mellan A och Y. Denna sträckning skulle dock inte vara tillräcklig för att uppnå behovet av väg till fastigheten då verksamhetsområdet kommer att anläggas i fastighetens nordvästra del. Servitutet uppläts i samband med att X bildades år 1928. Det kan antas att de över-väganden som gjordes vid denna tidpunkt om vägens lämplighet och sträckning inte motsvarar de överväganden som görs under dagens förhållanden.

Den väg som använts för tillfart till X sträcker sig längs med den röda linjen på kartskissen och den del som korsar Y markeras med blå ram.



Vägen sträcker sig dock inte bara till fastighetsgränsen i sydvästra hörnet utan även upp längs med den västra sidan. Vägen är hårdgjord och håller god kvalitet även vid kraftig nederbörd.

Den anläggning som bolaget beviljats bygglov för ska uppföras i fastighetens nordvästra del. I anslutning till den väg som används idag och som går från fastighetens sydvästra hörn upp längs med fastighetens västra sida. För att anlägga väg som sträcker sig fram till planerad anläggning, vilket krävs för att uppfylla de krav som ställts i bygglovet, är det således inte tillräckligt med väg fram till fastighetsgränsen utan det krävs även anläggande av ytterligare väg på X fram till planerad anläggning. Marken längre in på X där väg skulle anläggas i fastighetsgräns består av vildvuxen lövskog. Utöver vegetation är det olämpligt att anlägga väg på södra sidan av X då marken är fastighetsgräns mellan X och Y sluttar. Nivåskillnaden mellan de två fastigheterna uppgår till ca 10-15 meter från högsta punkt (Y) och lägsta punkt (X). Vid en slamtömning av en brunn, i linje med aktuell tomtgräns, uppmärksammades det att vattnet under mark närmast forsar i riktning från Y till X. Brunnen ska tas ur bruk på grund av rasrisk. Anläggning i fastighetsgräns är inte bara olämpligt utan närmast omöjligt, och i vart fall oerhört kostsamt, på grund av sluttningen och de rasrisker som är förenade därmed.

Den sydöstra sidan av X består av skog, vattendrag och en sluttning som sträcker sig ner från Y. Marken är mycket olämplig för anläggande av väg. Utöver kostnad för anläggande kan det befaras att marken kommer att påverkas negativt på grund av avverkning vilket förväntas resultera i påverkan på

befintliga vattendrag. Vidare är avverkningen i sig negativ eftersom den skulle skada värdefull natur och biotoper.

Det kan härutöver tilläggas att torvbrytning har pågått i liten skala under en lång tid på X. Marken är mycket rik på torv vilket medför att inte alla delar av fastigheten är möjlig att bebygga och att bolaget, till uppfyllande av krav från länsstyrelsen, kommer att uppföra verksamhetslokal m.m. med miljövänlig bygg-teknik, vilket bland annat medför att byggnader kommer att pålas ned i marken.

Idag finns närmare 1,5 ha fattigkärr på X och den biologiska mångfalden är påtaglig med ett högt biotopvärde. Dessa kärr är idag habitat för fridlysta grodor och salamandrar (t.ex. större vattensalamander). Anläggande av ny väg skulle placeras precis ovanför kärren. Vid slutavverkning föreligger det stor risk att för framtiden förstöra värdefull våtmark, denna risk förstärks även av markernas höjdskillnader. Skogsavverkningar i, och i direkt anslutning till, våtmarker är fortfarande ett stort hot mot våtmarkerna och den snabba utbyggnaden av skogsbils-vägnätet har också på många håll påverkat våtmarkerna, bl.a. genom dikningar och ibland vägdragningar direkt över våtmarker.

Det finns ingen sträckning över X som är lämplig för anläggande av väg för det finns ett påtagligt behov för att bevilja det av bolaget sökta servitutet.

Olämpligheten för övriga delar av fastigheten beror sammanfattningsvis bland annat på sluttning vid den sydliga fastighetsgränsen och de risker och kostnader förknippade därmed samt att inverka på markens lövskog och vattendrag inte står i proportion till det ringa inträng som T.W. skulle drabbas av vid ett beviljande av sökt servitut.

*Väsentlighetskravet är uppfyllt och det föreligger påtagligt behov*

I målet torde det vara ostridigt att X behöver en utfartsväg i eller i nära anslutning till den del av fastigheten där verksamhetslokal m.m. kommer att placeras, d.v.s. i den nordvästra delen. Denna utfartsväg kan inte tillgodoses på annat sätt än som har beslutats av Lantmäteriet. Av 49 § AL följer att en fastighet

får ges rätt att bygga väg över en annan fastighet eller att använda en befintlig väg om en sådan upplåtelse är av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighetens behov av väg, att det inte är lämpliga att bilda en gemensamhetsanläggning samt att det inte medför synnerligt med för den upplåtande fastigheten eller annan som har rätt att nyttja vägen. Den verksamhet som är planerad att bedrivas på X är avhängig att det finns en väg som uppfyller de krav som uppställts i bygglovet.

T.W. har framfört att det för nyttjande av befintlig vägrättighet endast krävs iordningsställande av en kort etapp om ca 100 meter. Detta är felaktigt. Bolaget har tidigare tagit in en offert för att få en uppfattning om kostnad för att rusta upp befintlig väg till tillräcklig standard samt anläggande av väg den sista biten från befintlig väg till fastighetsgräns. Skicket för befintlig väg är inte tillräcklig för den trafik som enligt bygglovet ska kunna framföras. Vägen består av packad jord och är inte tillförlitlig under alla väderförhållanden, inte ens för terräng-bilar. Det är uppenbart att det skulle krävs omfattande åtgärder för att vägen skulle kunna uppnå ett acceptabelt skick. Den beräknade kostnaden för anläggande av väg enligt befintlig vägrätt uppgår till 926 000 kronor. Offertsumman inkluderar inte kostnad för tippavgifter och är inte heller beräknad efter exakta massor utan kan med största sannolikhet komma att bli dyrare. Vidare ska det poängteras att offerten är daterad den 23 september 2020 och att priserna sedan dess har ökat med cirka 10-15 procent på grund av den allttjämt rådande pandemin. Då den förväntade kostnaden för anläggningen överstiger det offererade priset och då offerten endast omfattar sträcka fram till fastighetsgräns kan det konstateras att det är förknippat med betydande kostnader för bolaget att anlägga väg ända fram till den planerade verksamhetslokalen. Marken från skogsvägen in över X är inte iordninggjord.

Vid servitutsupplåtelse ska kostnadsaspekten vägas in i bedömningen. Bolagets kostnader för att anlägga väg enligt befintligt servitut är omfattande. Kostnaderna för det sökta servitutet är tämligen begränsade då det är fråga om en befintlig väg. Klagandens påstående om att det skulle vara fråga om en ”bra att ha väg” att nyttja den befintliga vägen är närmast att nedvärdera Lantmäteriets prövning och T.W.

synes inte ha beaktat vad bolaget anfört om svårigheterna med att anlägga väg på annat sätt. Vidare kan de uppgifter om avstånd som T.W. lämnat för de olika alternativen inte vitsordas.

T.W. har påstått att det inte finns några hinder mot att anlägga väg enligt befintligt servitut. Det är felaktigt. Den del av X som vägen skulle behöva ledas över (sydlig fastighetsgräns) kan närmast beskrivas som omöjlig för anläggning. Enligt 8 § AL ska servitutsupplåtelse förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad. Intrång ska prövas först och därefter ska fråga om kostnad prövas.

Rätt till väg trots befintligt servitut har bland annat prövats av Hovrätten över Västra Sverige genom mål Ö 1096/91. Målet gällde en ansökan om utfartsservitut för en fastighet som redan hade ett befintligt utfartsservitut. Hovrättens bedömning utgick, trots att det sedan fastigheten bildades fanns ett servitut, från vilken utfart som var mest lämplig för vägändamål. För bedömningen vägdes även kostnaderna för anläggande av väg enligt det befintliga servitutet in. Sammantaget fann hovrätten att ett nytt servitut var mer lämpligt för vägändamål samt att det var förenat med lägre kostnader. Det befintliga servitutet utgjorde därmed inget hinder mot ett ytterligare servitut.

Det intrång som T.W. kan utsättas för är av ringa betydelse. Bolaget noterar att T.W. inte bemött vad Lantmäteriet anfört i myndighetens beslut angående 8 § AL. Det finns redan en väg som nyttjats av bolaget och tidigare fastighetsägare. Det tjänar att särskilt poängteras att det är fråga om en befintlig väg som redan nyttjats under flera årtionden för att nå X. Den verksamhet som nu planeras på X är av begränsad omfattning och inte kommersiell i sådan mening att det kommer att vara öppet för besökare i annan utsträckning än de som gjort en bokning genom bolaget eller Friluftgruppen. Påverkan av det tillkommande nyttjande som kan förväntas är således ringa.

*Äganderätt och proportionalitetsbedömning*

Bolaget bestrider T.W:s påstående om att tillskapande av väg-servitut skulle stå i strid med Europakonventionen. I motsats till vad T.W. anfört är det bolagets uppfattning att förrättningslantmätaren har redogjort för grunderna för sitt beslut genom hänvisning till proportionalitets-principen och praxis. Vidare ifrågasätts T.W:s invändning om att det i Lantmäteriets beslut hänvisas till äldre praxis. Den praxis som hänvisas till är, likt den praxis som T.W. själv hänvisar till, hänförligt till år 2017 respektive 2018.

En proportionalitetsbedömning ska göras i tre steg där ändamålsenlighet följt av nödvändighet prövas för att slutligen pröva proportionaliteten i strikt mening. Det är ett grundläggande egenskapskrav att en fastighet ska ha tillgång till utfartsväg (se t.ex. MÖD 2017:40). X har ett befintligt servitut men inte i direkt mening tillgång till en utfartsväg som uppfyller de krav som uppställts i bygglovet. Det blir således fråga om bedömning av de alternativ som finns att tillgå för att tillskapa tillgång till en utfartsväg.

Det finns ingen likvärdig, mindre ingripande, alternativ åtgärd. Att anlägga utfartsväg enligt befintlig vägrättighet är kostsamt och skulle ha en stor inverkan på naturen. Nyttjandet av befintlig väg över Y är inte närmelsevis lika ingripande. Det har inte funnits någon iordningställd väg i sydostlig riktning. Bedömningen av vilken åtgärd som är minst ingripande ska utgå ifrån alternativet att använda befintlig väg och att anlägga en helt ny väg till förhållandevis stora kostnader och stor inverkan på naturen. När dessa alternativ ställs emot varandra är det dessa omständigheter som ska vara utgångspunkt för bedömningen om sökt servitut ska beviljas och det är tydligt att kostnader och inverkan på naturen är förhållandevis ringa vid nyttjande av befintlig väg. Vid en proportionalitets-bedömning ska bolaget mot denna bakgrund, helt i enlighet med Lantmäteriets beslut, erhålla servitut i enlighet med bolagets ansökan över den befintliga vägen. Det intrång som T.W. drabbas av är ringa och ska därför inte medföra att servitutet strider mot egendomsskyddet.

*Synnerligt men och beaktansvärda skäl*

Vid upplåtelse för väg enligt 49 § AL ska det inte uppstå synnerligt med för den upplåtande fastigheten, i det här fallet Y. Det framgår av lagens förarbeten att skyddet för den upplåtande fastigheten som avstår utrymme enligt 49 § AL ska motsvara vad som anges i 12 § AL (se prop. 1973:160 s 282). I motiven till 12 § AL har innebörden av begreppet *synnerligt men* utvecklats med tillägget att det ska vara fråga om ett höggradigt intrång (se prop. 1973:160 s, 206). Det följer således av AL och lagens förarbeten att det måste ställas höga krav för att en upp-låtande fastighet ska kunna vinna framgång med en invändning mot en upplåtelse med hänvisning till synnerliga men. Mark- och miljööverdomstolen har uttalat att gränsen för vad som utgör synnerligt med inte bör sättas för lågt och att en upp-låtelse som i och för sig innebär en olägenhet för den upplåtande fastigheten inte ska innebära att det föreligger synnerligt med (se MÖD:s dom från den 7 oktober 2015 i mål nr F 6153-14 och Östersunds tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom från den 19 maj 2016 i mål nr F 20-16).

Vad T.W. har anfört om att servitutet skulle medföra synnerligt men utgörs endast av påstående om inverkan på skogsverksamhet och jakt. Det har inte presenterats något underlag som visar på att jakten skulle påverkas i den ut-sträckning som T.W. påstår annat än ett tämligen opreciserat utlåtande som givits in till Lantmäteriet. Det är endast en liten del av Y som berörs av sökt servitut. Även i detta avseende ska det framhållas att vägen sedan lång tid använts av bolaget och tidigare fastighetsägare, bland annat när X användes för som nöjespark. Bolaget är bereda att föra en dialog med T.W. och berört jaktlag för det fall lägerverksamheten någon gång skulle sammanfalla med jakt. Det kan även poängteras att ett sammanfallande av jaktsäsong och lägerverksamhetssäsong med största sannolikhet är ett betydligt mindre problem än vad T.W. gör gällande. Det ska särskilt fram-hållas att den del av Y som påverkas är en mycket liten del av fastigheten och att den redan är påverkad av befintlig väg. Åverkan på skogs-verksamhet och jakt kan som utgångspunkt bedömas som närmast obefintlig sett till

de förhållanden som rått sedan tidigare och den ringa förändring som beviljande av sökt servitut skulle medföra.

Även för påståendet om att eventuellt upprustande av vägen skulle påverka skogsbruket saknas det precisering från T.W.. Bolaget delar inte bilden av att vägen kommer att köras sönder av lastbilar och skogsmaskiner. För att kunna bemöta påståendet behövs en precisering om på vilket sätt skogsbruket kan komma att störas och varför bolagets, tämligen begränsade användande av vägen, skulle medföra att den körs sönder. Beviljande av servitut för väg över annans mark är ett frekvent tillämpat förfarande. Påstående att just den här vägen skulle skapa onödiga konflikter mellan T.W. och bolaget bör lämnas utan avseende. Naturligtvis kommer parterna, liksom många andra fastighetsägare, att utarbeta former för att hantera eventuella framtida skador och kostnader.

Det kan sammanfattningsvis konstateras att det ska ställas höga krav vid prövning av invändning om synnerligt men. Bolagets bestämda uppfattning är att det inte föreligger något synnerligt men vid upplåtelse enligt bolagets ansökan och Lantmäteriets beslut. Tvärtom är det fråga om en befintlig väg som nyttjats under flera årtionden och som även framgent skulle nyttjas i begränsad omfattning.

#### *Gemensamhetsanläggningen Z*

Bolaget konstaterar inledningsvis att Kongaö-Vega vägsamfällighet (föreningen) inte företräds av T.W. eller av hans ombud. Bolaget vidgår att föreningen motsatt sig att X ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Anslutning är dock, precis som förrättningslantmätaren konstaterat, inte nödvändig då föreningen uppbär statligt driftsbidrag och därav har en skyldighet att hålla vägen öppen för allmän trafik.

Statligt driftsbidrag utbetalas bland annat för att enskilda vägar ska hållas öppna för allmän trafik i syfte att underlätta för boende och näringsliv i glesbygden samt för att allmänheten ska ha tillgång till områden för rekreations- och fritidsaktiviteter. Föreningen är skyldig att hålla vägen, Z öppen för allmän trafik och



beviljandet av servitut enligt bolagets ansökan ändrar inte förutsättningarna för föreningens skyldighet i detta avseende. T.W. synes föra argumentation utifrån 5 § AL med utgångspunkt att eftersom tvångsanslutning inte har skett skulle väsentlighetskravet i bestämmelsen inte vara uppfyllt. Det är dock inte fråga om anslutning utan det är alltjämt fråga om allmän trafik. Det är därför inte nödvändigt att, såsom T.W. påstår, ta ställning till varför tvångsanslutning inte skett.

Bolaget delar inte uppfattningen om att utfarten från Z är olycks-drabbad på det sätt som T.W. påstått och påståendet bestrids. Det finns tämliga lätta åtgärder att vidta för det fall utfarten mot förmodan skulle vara olämplig i den utsträckning som T.W. påstår. Det kan t.ex. mot en mycket liten kostnad sättas upp trafikspeglar, vilka är vanliga vid utfarter med skymd sikt.

#### *Skälig ersättning*

Bolaget delar Lantmäteriets bedömning avseende att skälig ersättning för intrånget ska uppgå till 45 000 kronor. Bolaget hänvisar i denna del till vad som anförts i Lantmäteriets beslut i detta avseende.

Den kostnadsberäkning som T.W. redogjort för ger inte en rätt-visande bild för de två alternativen. Det är förenat med betydande kostnader att anlägga väg enligt befintlig vägrätt hela vägen till den del av fastigheten som kommer att bebyggas. Uträkningen kan därför inte förenklas på det sätt som T.W. gör gällande. Det ska särskilt poängteras att den befintliga vägen som går över Y sträcker sig hela vägen till den plats där verksamhetslokal m.m. kommer att uppföras.

Den offert som T.W. hänvisar till kan inte heller göras gällande eftersom offerten gäller för en väg i annat skick än den det är fråga om. För att bolaget över huvud taget ska kunna ta ställning till en begäran om högre ersättning än den Lantmäteriet bedömt som skälig behöver underlag för detta ges in. Det ska

även framhållas, att T.W. eller hans ombud företräder föreningen, varför påståenden om kostnad förenad med eventuellt ökat nyttjande av Z inte ska beaktas.

Båtnadsvillkoret, som kommer till uttryck i 6 § första stycket AL, kan användas som utgångspunkt för att beräkna ekonomisk vinst genom att ta hänsyn till nyttan som uppstår genom inrättande av gemensamhetsanläggning (eller i detta fall servitut). En annan beräkning för värdeökning, ekonomisk vinst, är att använda metoden ”ersättning med råge”. En metod för vilken det går att ta utgångspunkt i 5 kap. 10 § fastighetsbildningslagen. Vid beräkning enligt denna metod ska en skönsmässig beräkning göras med utgångspunkt i den marknadsvärdesminskning som drabbar T.W. och därefter tas skälig hänsyn till den vinst som tillfaller bolaget. Lantmäteriet har inledningsvis bedömt att ”ersättning med råge” är den bästa metoden för att beräkna ersättning och sedan konstaterat att 45 000 kronor är en skälig ersättning. Det finns ingen anledning att ifrågasätta denna bedömning.

För det fall domstolen skulle finna att ersättningen ska beräknas utifrån båtnadsvillkoret kan domstolen avgöra skälig ersättning utan att återförvisa målet till Lantmäteriet. En skälig ersättning ska enligt bolaget utgå ifrån den offert som givits in av bolaget, samt utifrån underlag för anläggande av väg fram till den del av fastigheten som omfattas av bygglovet. Redan på den grund att den offert som T.W. gett in inte tagit hänsyn till det totala arbetet som behöver utföras för att anlägga väg enligt befintlig vägrättighet är den beräkningen inaktuell och kan inte läggas till grund för en prövning av skälig ersättning.

Sammanfattningsvis har Lantmäteriet gjort en korrekt och väl underbyggd bedömning även i ersättningsfrågan. Ersättningsbeslutet ska därför fastställas. Bolaget bestrider att målet ska återförvisas till Lantmäteriet för en förnyad värdering och beräkning av båtnaden. Den beräkningsmetod som Lantmäteriet har valt är lämpligast för att bedöma vilken ersättning som T.W. har rätt till.

T.W. har vidare anfört i huvudsak följande. Utgångspunkten är att äganderätten tillfaller fastighetsägare med rätt att fritt förfoga över sin egendom, vilket även framgår av Europakonventionen. Avsteg från äganderätten ska göras mycket restriktivt och med stöd i lag enligt legalitetsprincipen som är fastslagen i grundlagen. Enligt fastighetsbildningslagen har alla fastigheter rätt till väg när de bildas och endast i de fall detta inte kan ske på egen mark kan det ske genom att ett officialservitut skapas och de ges rätt att bygga en väg över annan fastighet eller att använda en befintlig väg enligt 49 § AL. Det krävs då att det är av väsentlig betydelse, det är lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning eller ansluta till en befintlig och att det inte medför synnerligt men för upplåtande fastighet eller annan fastighet som har rätt att använda vägen. Ersättning ska betalas enligt 13 § eller 50 a § andra och tredje styckena om det är en gemensamhetsanläggning.

I detta fall har en servitutsrätt för väg till X med fördel lagts ut vid fastighetsbildningen för nästan 100 år sedan. Servitutet går söderut på en gammal vägbank och ansluter även ca 90-100 meter till en befintlig väg som går direkt ut till allmän väg. Sträckningen blir med dragning över Y betydligt längre ut till allmän väg än den direkta dragningen söderut.

Det är av väsentlig betydelse för fastigheten X att fastigheten får använda ett markområde för att anlägga väg att ta sig ut till allmän väg, men denna rätt har sedan länge tilldelats dem. Enligt det rättsfall från Hovrätten över Västra Sverige som bolaget åberopat, ska ett befintligt servitut inte tillmätas den betydelsen att ett väsentligt behov inte föreligger då det enligt gamla jorddelningslagen bara kunde läggas ut ett servitut på stamfastigheten och att det då i vissa fall inte skulle vara en lämplig sträckning. Att tolka detta gamla rättsfall som kom innan Sverige blev EU-medlemmar och före inrättandet av mark- och miljödomstolarna så långt att det skulle finnas en rätt att ompröva eller få nya servitut i varje fall där fastighetsbildning skett enligt gamla jorddelningslagen är att gå för långt.

De allra flesta servitut som lagts ut är lämpliga och ändamålsenliga och medför inte oskäligen kostnader att genomföra eller synnerligen med för omgivningen. Även på den tiden tog man hänsyn till att det skulle fungera och nekade kanske annars fastighetsbildning. Att i detta läge pröva nya servitut bara för att grannen anlagt och skött sin väg kan inte vara meningen.

En intresseavvägning ska göras mellan förmånsfastighetens behov av väg och den upplåtande fastighetens intresse att något intrång inte tilläts äga rum (se mark- och miljödomstolen, Växjö tingsrätts dom i F 1564-17 s. 17). Det framgår fortsatt framåt i samma avgörande att båtnadsbestämmelsen i 6 § AL inte ingår i denna väsentlighetsprövning och alltså inte är tillämplig vid väsentlighetsprövning av en upplåtelse enligt 49 § AL. Båtnaden ska inte vara del i bedömningen gällande servitutets inrättande. Äganderätten och det fria förfogandet kan inte fråntas någon på grund av båtnad utan båtnaden bedöms senare och kan då leda till att servitutet inte ska beviljas.

Prövningen innebär inte att ta det billigaste alternativet. Båtnad finns i projektet att bära höga kostnader då det är en enkel skogsfastighet som fått byggrätt för kommersiell verksamhet och har möjlighet att få startbesked om de anlägger en väg på befintligt servitut. Enligt inhämtad offert är kostnaden lägre än den som bolaget visat för samma väg. Därtill ska förbättringskostnaden för den största delen av vägsträckan delas mellan de tre berörda fastigheterna och således bara belasta X med en tredjedel. Återstående kostnader är inte oskäligen och bärs med råge upp av båtnaden.

Hänsyn till vägbyggnad inne på den egna fastigheten ska inte tas då det handlar om tillfart till fastigheten. Vid kostnadsberäkningen är det från fastighetsgräns kortast möjliga sträcka ut till allmän väg som ska beräknas. De kostnader som finns med i bolagets offert avseende vilka som går förbi eller in på fastigheten ska inte beaktas. Vägen blir således den kortaste ut till allmän väg med den säkraste påfarten och endast en korsning, andelstalen i en gemensamhetsanläggning där de inte ingår

behöver inte räknas om och Y slipper lida synnerliga men samt att den kommersiella trafiken till verksamheten på X kan flöda fritt.

Att vägservitut inte kunde läggas ut på annat än stamfastigheten vid avstyckningar enligt gamla jorddelningslagen gör att grannar inte tagit ställning och motsatt sig avstyckningarna på grund av risken att drabbas av tillfartstrafiken över sin egen fastighet. Därav bör man vara restriktiv med att ompröva och lägga nya vägservitut till fastigheter som redan har vägservitut. Att det krävs ett väsentligt behov är väl en del av det uttrycket och det kan det göra så som i det gamla rättsfallet när det är en omöjlig sträckning men inte bara för att grannens väg är anlagd. Detta skulle gynna de som inte anlägger sin egen väg eller inte sköter sin väg och sedan tillåts, utan betydande ersättning, bryta ut sitt servitut mot ett annat där grannen anlagt och skött sin väg, eller att få dubbla rättigheter så det blir en ”bra att ha väg”.

En verksamhetsutövare bör bära större ansvar och ta hänsyn till de omkringliggande privata fastighetsägarna utan att tränga sig på. Detta sker genom att de bekostar sin egen väg på befintligt servitut.

Det finns inga naturhinder mot att iordningställa väg inom befintligt servitut. Vägen följer slutningen på ett naturligt sätt. Inte heller skulle de nya hänsynstaganden som finns hindra anläggandet och motparten har inte ens ansökt om tillstånd från länsstyrelsen. Vid platsbesök gick det att ta sig nästan hela vägen fram till X i personbil. Marken därefter är i stort plan, varken sank eller backig. Det finns plats för väg mellan de större gamla träden då där tidigare gått en väg.

Det finns inte skäl att ompröva servitutet och att rättsfallet inte ska tolkas så långtgående att alla vägservitut skapade under jorddelningslagens tid ska omprövas och skulle man ändå göra det är det befintliga servitutet fortfarande det mest lämpliga och det innebär inte oskäligen kostnader att iordningsställa vägen. Inte heller kommer det innebära någon negativ påverkan på miljön.

*Synnerligt men*

Det föreligger synnerligt med för fastigheten Y om ett officialservitut skulle förläggas dit då det inte är lätt att ändra, det får därför ses som mycket ingripande. Verksamheten på den intilliggande fastigheten kan däremot förändras hur som helst. När man bedömer om det föreligger men bör hänsyn tas även till framtida utveckling, både vad gäller den härskande och tjänande fastigheten, samt all störning det kan innebära i dagsläget att ha en kommersiell verksamhets trafik genom sin egendom och på en privat anlagd väg. Det rör sig inte ens om en trafik till en likartad verksamhet.

Verksamheten är vagt preciserad varför störningar inte kan bedömas och det går av beskrivningen inte alls att beräkna trafiken eller för den delen vilka framtida verksamheter som kan tillträda. Det handlar om en kommersiell verksamhet där det alltid är nya och okända som ska passera. Detta är inte jämförbart med någon som ska erhålla väg för att komma till sin egen sommarstuga under några veckor om året. Att framtida störningar och problem med den främmande verksamheten skulle lösas genom samtal framöver är att bygga in problem och framtida rättstvister. Detta bör med alla medel undvikas och den överhängande risken bör räknas som synnerligt med, i alla fall föreligger synnerligt med allt sammantaget. Det föreligger inte synnerliga men av att använda det servitut som redan finns.

*Ersättningsberäkning*

Det är inte oskäligt att bolaget iordningställer vägen på sitt befintliga servitut och därmed ska inget nytt servitut bildas och ingen ersättning utgå till klaganden då inget nytt servitut behöver bildas. Skulle rätten ändå anse att ytterligare ett servitut ska bildas ska ersättning erläggas både för officialservitutets belastning av markområdet, störningar samt den befintliga anläggningen som T.W. bekostat och som i så fall till största del kommer användas för bolagets verksamhet.

Vinstdelningsmetod bär inte vara ersättning med råge. Det är uppenbart att värdet på X skulle öka med flera hundra procent genom tillgången till en anlagd väg som möjliggör byggnationen av den kommersiella verksamhetens anläggning.

Från torvskogsvärde till ett värde för kommersiell verksamhet med byggrätt för anläggning, vilket förutsätter en anlagd väg. Om bolaget inte behöver anlägga sin egen väg ska de i alla fall ersätta T.W. med inte bara intrånget i marken på grund av servitutet, utan också ta del av kostnaderna för anläggningen som klaganden bekostat. Enligt den offert som bolaget låtit ta fram för uppgradering av befintlig väg på en betydligt kortare sträcka där beloppet uppgick till över 900 000 kronor. T.W. har anlagt en betydligt längre väg. Skulle Bolaget få ett officialservitut på en redan anlagd väg på annans mark och genom annans fastighet för egen kommersiell verksamhet ska ersättningen sättas långt över den 45 000 kronor som Lantmäteriet beslutat om. Avslås inte servitutet ska det återförvisas till Lantmäteriet för ny beräkning av ersättningen. Ska ersättning med råge tillämpas ska ersättning beräknas med en faktor av fem gånger värdet på grund av kommersiella verksamhetens natur och att vägen, i dagens skick, redan är anlagd.

*Bemötande av bolagets yttrande*

T.W. har motsatt sig användning av vägen. Bolaget har utnyttjat att de vid något tillfälle fått lov att använda vägen för att ta ut skräp från fastigheten och sedan olovligen använt den samt lämnat hänslåset till vägspärren öppen så att vem som helst kunnat ta sig in, vilket även har påtalats.

Under den tid som nuvarande fastighetsägare har ägt Y, har någon rätt att använda vägen inte funnits utan man har endast tillåtit att tillfälligt hämta ut skräp från fastigheten. Reglerna i AL tar endast sikte på rätt till väg fram till en fastighet, inte inom fastigheten. Den sträcka som saknas fram till fastighetsgränsen är ytterst kort. Det är inte troligt att sträckans lämplighet skulle vara en annan idag än vad den var 1928 då träden är flera hundra år och hindrar annan växtlighet. Det befintliga servitutet är förlagt på mark som tidigare varit väg för häst och vagn och som naturligt följer områdets topografi på plan mark mellan sluttning och mosse. En framtida avverkning av odlad skog skulle knappast skada värdefull natur och biotoper, inte heller skulle vattendrag ändras. Skogen har planterats efter 1928 när servitutet bildades och förlades till denna plats för att det var lämpligt och följer en

äldre väg som går längs kullen. Vägen går att anlägga utan skador på naturen. Det finns ingen anledning att anlägga en väg så långt upp på den sydöstra sidan av X när det finns ett servitut på lämplig plats där naturen tillåter.

Inom befintligt servitutsområde är vegetationen lägre och marken är plan. En framtida avverkning av odlad skog skulle knappas skada värdefull natur och biotoper, inte heller skulle vattendrag ändras. Servitutsområdet går inte över kärr eller våtmark, utan på plan mark med stora träd i kanten, helt utan påverkan på grodor och salamandrar. Vid en proportionell bedömning av intrånget bör T.W:s argument tas med. Inte många hade velat ha trafik till en kommersiell dinosauriepark över sin egendom eller nu när dinosaurierna är borta, en vagt beskriven kommersiell verksamhet som i stort kan riktas till vad som och hur många bilar som helst utan bedömning eller begränsning. Bara för att man behöver en väg kan man inte förvänta sig att någon annan ska anlägga den åt en. Enligt AL får en fastighet ges rätt att bygga en väg över en annan fastighet. Denna rätt finns redan och är inte omöjlig att genomföra. Det ska än en gång påtalas att fastigheten X inte är lämplig för den planerade verksamheten. Det är betydligt kortare avstånd som behöver anläggas. Vägen är i dagsläget körbar med vanlig personbil nästan upp till fastighetsgräns. Varken bolagets offert eller åberopade prisökning kan vitsordas och väg över egen fastighet ska inte beaktas. Det vitsordas att intrånget ska prövas först och båtnaden sedan. Detta verkar dock inte ha skett i Lantmäteriets prövning som tenderar ta det billigaste alternativet beräknat på fel grunder.

Det rättsfall från hovrätten som bolaget åberopat är äldre och kom innan EU-medlemskapet och inrättandet av mark- och miljödomstolarna. Det kan ifrågasättas om bedömningen är riktigt eller om det bara ska vara möjligt i de situationer det inte går att lösa på annat sätt. När avstyckningen gjordes kunde man inte lägga servitut på annan än stamfastigheten varför ägarna till Y inte haft anledning att ifrågasätta fastighetsbildningen eller fått lämna synpunkter. Hade man kunnat det hade säkerligen många fastighetsägare avstyrkt grannarnas avstyckningar.



Tidigare ägare har endast till nöds vid ett par tillfällen använt vägen. Det måste ses som synnerligt men att få en för området främmande verksamhets kommersiella trafik över sin fastighet och väg, att försättas i en situation där många motstridiga intressen och risker inte är reglerade, att ha obehöriga övernattare som eldar intill skogen, personer som nyttjar skogen för jakt m.m. Ett officialservitut är ingripande och svårt att bli fri från. Även om motparten erhåller en anmälan är det kommersiellt och inte synligt. Att påverkan blir ringa är osannolikt och inte garanterat.

Det är en felaktig uppfattning att en fastighet ska ha tillgång till utfartsväg. Vägen får man ofta anlägga själv men tillgång till mark för att anlägga en väg har varje fastighet rätt till och detta har X redan och har haft sedan fastigheten bildades. Bygglovet har bolaget sökt och de har som verksamhetsdrivande ett eget ansvar att uppfylla kraven för startbesked och om de inte kan uppfylla dem så saknas förutsättningar för projektet. Det finns ingen rätt att få en väg anlagd och betald varken när en fastighet bildas eller när bygglov söks.

Att använda det befintliga servitutet till väg skulle inte vara mer kostsamt. Det är inte det billigaste alternativet som ska avgöra huruvida Y kan tas i anspråk utan en bedömning av om det är väsentligt, ändamålsenligt och utan men samt kan utföras till en inte oskäligen kostnad. Vägen har inte nyttjats då det finns en vägbom med kodlås sedan 1990-talet. Samfällighetsföreningen har inte tillstyrkt och den kommersiella trafiken till X bör inte räknas som allmän, utan är en direkt följd av att X önskar användas kommersiellt.

**Ekstams affärs och förvaltnings aktiebolags bemötande.** Tidigare av Ekstams åberopad offert (Sydsverige Entreprenad AB), för anläggande av väg i enlighet med befintligt servitut, uppgick till en kostnad om 926 000 kr exklusive mervärdesskatt.

Ekstams har även inhämtat offert för arbetenas utförande från VLP Bygg & Mark-entreprenad AB vari kostnad för arbeten fram till X angetts till 1 260 074

kr, se kostnaderna för ”Etapp 1” och ”Etapp 2” i offerten i Bilaga 1. Kostnaden för nödvändiga arbeten med att anlägga väg inom X har beräknats till 578 200 kr (”Etapp 3”). Ekstams har givit in offerten till domstolen.

Till styrkande av skäligheten av offererade priser ovan inges till domstolen två fakturor avseende utförda arbeten å X avseende dels trädfällning, dels anläggande av väg. Kostnaderna om totalt 99 850 kr har avsett anläggandet av ca 80 meter väg, vilket ger en kostnad per meter om ca 1 248 kr. Detta kan jämföras med offerterna åberopade av klaganden där kostnaden per meter kan utläsas till 482 kr (offert från R.I. Åkeri & Entreprenad) och 588 kr (offert från Gösta Palm Maskin AB), samt åberopade offerter från Ekstams (926 kr per meter enligt offert från Sydsverige Entreprenad AB och 1 784 kr per meter enligt offert från VLP Bygg & Markentreprenad AB). Enligt Ekstams kan kostnaden för anläggandet av ca 80 meter väg inom X tas till intäkt för att kostnaderna för att rusta upp och anlägga ny väg enligt befintligt servitut kommer att ligga på en nivå i enlighet med de offerter som åberopats av Ekstams.

De av Ekstams åberopade offerterna innehåller alltså samtliga arbeten som är nödvändiga för att anlägga fackmässigt utförd väg i enlighet med befintligt servitut. Vad klaganden åberopat i denna del avseende inhämtade offerter innehåller inte samtliga arbetsmoment för att åstadkomma farbar väg i sträckningen enligt befintligt servitut, såsom till exempel trädfällning, schakt, och bortforsling av material, och förefaller därtill innehålla otillräckligt med grus- och anläggningsmaterial.

**T.W:s. bemötande.** Kostnaderna för anläggande av väg inom X ska på intet sätt påverka detta ärende. De fakturor som ingivits för sådant arbete ska inte heller beaktas då firmorna enligt uppgift är i konkurs och därmed går uppgifterna inte kontrollera. Klaganden har tidigare åberopat två offerter för anläggandet av väg fram till X, en från R.L Åkeri & Entreprenad upp-gående till 482 kr per löpmetr, 361 200 kr totalt och en från Gösta Palm Maskin AB upp-gående till 588 kr per löpmetr, 395 873 kr totalt. Båda väl etablerade

firmor. Gösta Palm Maskin AB har varit verk-samma på området i generationer. De har specificerat sin offert så att det tydligt framgår att det är allt arbete och material som omfattas inkluderande utsättning, bodar, byggvatten och byggström. Materialet ter sig vara detsamma i klagandens offerter som i motpartens, det är bara angivet på olika sätt. Trädfällning, schakt, bortforsling av material är inräknat. Antalet inlämnade offerter är inte avgörande och klaganden anser härmed ha visat att det går att få två erfarna välrenommerade firmor att utföra arbetet till minst hälften av den kostnad motparten vill påvisa.

**Konga-Vega vägsamfällighet** har vid sammanträde i målet framfört att föreningen delar klaganden uppfattning i målet och yrkar att Lantmäteriets beslut ska ändras. Det överklagade beslutet innebär en ökning av slitage på vägen. Utfarten till vägsamfällighetens väg är olämplig för ökad trafik då det är stor olycksrisk under vintern i och med att det är begränsad sikt, en backe samt 70 km hastighet på vägen.

Parterna har efter det att domstolen hållit sammanträde och syn i målet skriftligen anfört följande.

**T.W.** har som svar på föreläggande vid sammanträdet ingivit en uppdaterad och förtydligad offert från Gösta Palm Maskin AB rörande väg-kostnader. Det noteras att kostnaderna har ökat marginellt på grund av det rådande allmänna kostnadsläget, att anläggande av ny servitutsväg sydost från Svalöv X i sydostlig riktning bedöms kosta 1464 kr exklusive moms / meter att anlägga, att Ekstams får det praktiska underlaget att konstatera att prisbilden för väganläggande inom Svalöv X troligen är likvärdig som ovan. Vidare noteras att vid en förbättring av befintliga vägalternativ från X i sydostlig riktning (ca 555 m) och västerut (ca 460 m) bedöms kosta 442 kr exklusive moms / meter.

Parterna har därefter slutförelagts varvid följande inkommit till domstolen.

### **Ekstams affärs- och förvaltningsaktiebolag**

#### *Kostnad för att anlägga väg över befintlig vägrätt*

Vad klaganden åberopat avseende dess uppdaterade offert från Gösta Palm Maskin AB, bilaga 1 till aktbilaga 59 ändrar inte Ekstams inställning. Det framgår alltså inte av offerten vilka mängder schakt eller bärlager Gösta Palm uppskattat ska uppstå och gå åt för anläggandet av väg över befintligt servitut. Offerten går således inte att jämföra med de offerter och fakturor Ekstams tidigare har givit in i målet.

Ekstams noterar att oaktat skillnaderna i pris utifrån av parterna ingivna offerter kommer anläggande av ny väg inom befintligt servitut innebära en väsentligt högre kostnad för att få en framkomlig väg till verksamheten på X i jämförelse med användandet av befintlig väg (vilket i praktiken inte innebär några kostnader i sig i nuläget).

En ny upplåtelse över befintlig väg har således klara fördelar jämfört med om en upplåtelse inte sker. Detta ur såväl ett kostnads- som framkomlighetsperspektiv.

#### *Begränsat intrång genom användning av befintlig väg*

Det kan även noteras att befintlig väg används i ringa omfattning idag av klaganden. Vägen används av klaganden endast under några få gånger per år för skogsbruksverksamhet och jakt. Detta bl.a. då det finns andra större och bättre lämpade skogsvägar för skogsbruket intill den befintliga vägen. Ekstams användning av vägen för sin planerade verksamhet, vilken är av mindre omfattning (max 18 personer per tillfälle), kan därmed svårligen få någon påverkan på klagandens nuvarande användning av vägen eller fastigheten i övrigt.

#### *Ersättning*

Klaganden påstår att användningen av vägen kan förväntas ge upphov till företagsskador, d.v.s. negativ inverkan på klagandens jakt- och skogsverksamhet och för det vill klaganden erhålla ersättning.

Ovan intrångsresonemang får enligt Ekstams även i denna del betydelse för frågan huruvida en upplåtelse av vägen till Ekstams kan innebära någon egentlig marknadsvärdesminskning för Klaganden. Det är Ekstams uppfattning att det med beaktande av det ringa intrånget som användning av befintlig väg inom klagandens fastighet innebär att det inte kan bli fråga om någon egentlig marknadsvärdesminskning av klagandens fastighet. Klaganden behöver nämligen inte ändra eller anpassa fastigheten, eller för den delen någon anläggning eller verksamhet på fastigheten, p.g.a. Ekstams användning av själva vägen. Till exempel behöver inte någon del av befintlig skog avverkas för att anlägga en ny väg. Skogsverksamheten påverkas således inte av en upplåtelse av befintlig väg. Inte heller jakten inom området kan få någon egentlig påverkan dels då dagarna som jaktlag rör sig i anslutning till den befintliga vägen är få per år, dels då trafiken dessa dagar ska anpassa sig efter jakten (vilket sker med enkelhet).

Ekstams har alltså svårt att se att skada och intrång i klagandens verksamheter de facto kan uppstå och den bevisning som åberopats ger – mot Ekstams bestridande – inte heller fog för att skadan skulle kunna uppgå till av klaganden påstådd storlek. Frågan om eventuell skada är dessutom svårbedömd. Om domstolen skulle komma fram till att användning av befintlig väg skulle kunna förväntas innebära en påverkan på Klagandens verksamheter bör denna ersättningsfråga rimligen prövas senare när det efter vägens användning av Ekstams går att med bättre beslutsunderlag uppskatta om någon ekonomisk skada på verksamheterna egentligen har uppstått. Detta ska dock inte hindra en upplåtelse och tillträde av vägen.

Ekstams vidhåller således att Lantmäteriet har gjort en korrekt bedömning även i ersättningsfrågan och att en ersättning för vägen således inte ska uppgå till mer än Lantmäteriet beslutat, d.v.s. 45 000 kr.

T.W. har vid slutförande av talan justerat sitt yrkande såsom det nu framgår ovan samt anfört.

*Båtnadsprövning inledning*

Det noteras att det redan på vad som anförs i det överklagade förrättningsbeslutet konstaterats att det sannolikt inte uppstår någon värdeökning för Svalöv X att erhålla väg över Svalöv Y, se förrättningsbilaga PR2, s7. Förrättningslantmätaren har bedömt ersättningar enligt en tanke om en frivillig uppgörelse. I detta fall är det uppenbart att en teoretisk frivillig förhandlingslösning rörande en ersättning endast hade ingåtts för det fall klaganden funnit någon form av vinst och/eller att annan fördel kunde uppnås. En sådan frivillig lösning hade i ett fall som detta avsett betydande belopp vilka skulle varit avsevärt högre, kanske 10-fallt högre, än vad förrättningslantmätaren har bedömt till 45 000 kr.

Förrättningslantmätaren har härvid helt bortsett ifrån att upplåtelsen för väg avser en kommersiell verksamhet och att dess omfattning är högst oklar samt att klagande arbetar, liksom andra brukare av skogs och mark, aktivt med att hålla verksamhetsstörande moment. Den totala marknadsvärdehöjningen för Svalöv X och därmed det beslutade servitutföretagets vinst bedöms sålunda till 0 kr eller maximalt till ett obetydligt belopp.

Vinstkalkylen ska även innefatta det tekniska nuvärdet av de befintliga anläggningarna vilket bortsetts ifrån i det överklagade beslutet. Vägalternativet i sydostlig riktning är därtill det som utgör kortast väg till allmän väg.

*Båtnadsprövning – kostnader för det överklagade vägservitutet*

Anläggningen består av ca 470 m väg över Svalöv Y. Behov av förbättring av ytskikt, uppskattat till ca 220 kr/m avseende hyvling, vältning till-förande av slitlager, bedömt från offert 20220425 Gösta Palm Maskin AB och förhållanden vid syn till 103 400 kr.

Förrättningskostnader, uppskattade av förrättningslantmätaren till 150 000 kr

Förrättningskostnader, uppskattade, rörande nödvändig anläggningsförrättning för omprövning av Svalöv Z. Svalöv X bedöms tilldelas hela nyttan

för åtgärden om denna genomförs. Förutom förrättningskostnader tillkommer ersättning för anslutningsavgift avseende anläggningens värde är här inte beräknade men vilka tillkommer. Förrättningskostnaderna uppskattas till 150 000 kr.

Markintränet för skogsmark enligt medgivet belopp uppskattas till 45 000 kr.

Väggkroppen, hälften av, vilken enligt vad som framkom under synen, bedöms ha ett mellanhögt tekniskt nuvärde, 50 % av nuvarande anskaffningskostnad, bedömt från offert 20220425 Gösta Palm Maskin AB,  $1463 \text{ kr} / \text{m} \times 470 \text{ m} = 687\,610 \text{ kr} \times 0,5 = 343\,805 \text{ kr} / 2$  till 171 902 kr

Kostnader och olägenheter enligt sakkunnigutlåtande i förrättningen, 2020-11-18 Assartorps Gårdar, mäklare, J.R. består av försvårat brukande, enligt sakkunnigutlåtande i förrättningen uppskattat till 50 000 kr, jaktskador, enligt sakkunnigutlåtande i förrättningen uppskattat till 200 000 kr. Sammantaget 250 000 kr.

De totala kostnaderna för servitutsföretaget ska rätteligen bedömas till 870 302 kr. Det kan konstateras att det räcker att delposter för kostnader avseende förrättningskostnader, markinträng, ersättning för tekniskt nuvärde av väggkroppen samt övrig skada under alla förhållanden överstiger värdeökningen på Svalöv X.

*Båtnadsprövning - kostnader för befintlig vägrättighet i sydöstlig riktning*

Kostnader för detta alternativ ska beräknas enligt följande:

Nyanläggande, ca 110 m direkt sydost om Svalöv X, till befintlig väg i sydostlig riktning, enligt offert 20220425 Gösta Palm Maskin AB.  $115 \text{ m} = 168\,350 \text{ kr}$  (exklusive moms). Vägen är mätt till ca 110 m. Total kostnad för båtnadsberäkning: 168 350 kr

Eventuell förbättring av vägsträcka i sydostlig riktning, enligt offert 20220425 Gösta Palm Maskin AB. Kostnaden ska vid en båtnadsberäkning schablonmässigt

fördelas på de fyra fastigheter vilka är belägna längs vägsträckan. 245 523 kr (exklusive moms) / 4 = 61 380 kr.

Till förtydligande framgår det av offert 20220425 Gösta Palm Maskin AB att ny vägsträcka i den gamla vägkroppen belägen på Svalöv X och vilken kunde ses vid synen kan anläggas till en kostnad om 1463 kr / m (exklusive moms).

#### *Båtnadsprövning – sammanfattning*

Under alla omständigheter uppstår det inte någon båtnad eftersom kostnaderna i samtliga fall och beräkningar överstiger en eventuell vinst för Svalöv X. Redan på denna grund ska servitutsåtgärden ställas in. Varken förrättnings-lantmätaren i det överklagade beslutet eller ägarna till Svalöv X har styrkt att det uppstår en båtnad genom det överklagade servitutet eller att fastigheten ökar i värde.

#### *Sammanfattning*

Såsom tidigare anförts har fastighetsbildningsmyndigheten gjort felaktiga bedömningar av förutsättningarna för beslutet att skapa det nu överklagade servitutet. Svalöv X har, oavsett vad som anges i det överklagade fastighetsbildningsbeslutet, både en rättslig tillgång till väg i sydöstlig riktning och en faktisk väg vilken till viss del består av en äldre rest av en vägkropp vilken kan iordningsställas.

Intrånget strider mot egendomsskyddet eftersom det finns en vägrättighet i sydöstlig riktning samt att rättigheten avser en i varken mängd eller typ icke definierad kommersiell verksamhet. Vid synen bekräftades även att Ekstams olovligen använt vägen för bland annat tyngre transporter till anläggningsändamål på Svalöv Konga. Detsamma gäller för vägen i väster bestående av Svalöv Z. Trots att det ännu inte finns lov att använda vägen har klaganden idag, den 20 juni 2022, konstaterat att Ekstams olovligen använt och använder vägen för transporter med släp och grävskopor. Detta innebär att det inte ska sättas någon tilltro till uppgifter från Ekstams avseende deras uppgivna framtida användning av vägen. Vidare



konstateras på bifogade bilder från dagens datum att vägen är känslig redan för de medeltunga transporter Ekstams utfört. Detta innebär att det inte är lämpligt att dela vägen mellan ett skogsbruk och en kommersiell verksamhet.

Klagandens rätt att få ha äganderätten till sin mark och sitt skogsbruk ostörd ska ha företräde före att annan ska skapa ett vad som snarast ska betraktas såsom en lyx-rättighet för att bedriva en icke definierad och kommersiell verksamhet när det redan finns en vägrätt och både väg och rester av en väggropp vilken kan iordningställas i sydostlig riktning. Det överklagade servitutet är inte förlagt i fastighetsgräns utan skär genom skogen i klagandens fastighet till skillnad från det befintliga alternativet i sydostlig riktning och det har vid sammanträde och syn förtydligas att klaganden använder den beslutade vägen för driften av skogsbruket. Ekstams passivitet att inte använda den befintliga servitutsvägen och den befintliga väggroppen i sydostlig riktning till allmän väg ska inte drabba klagandens fastighet eller verksamhet.

Den överklagade servitutsåtgärden är inte proportionerlig.

Det är inte av väsentlig betydelse för Svalöv X att ta väg över klagandens fastighet.

Den befintliga vägrättigheten i sydostlig riktning, vilken huvudsakligen utgörs av en befintlig väg, är till fullo belägen inom det väsentlighets- och båtnadsområde som fastighetsbildningsmyndigheten bedömt ska utgöra grunden för vägstrukturen i området. Detta område består av fastigheterna i och runt torvmossen och vars fastighetsrättsliga uppbyggnad av vägrättigheter är riktad mot den allmänna vägen i sydöstlig riktning. Det ska noteras att den samfälliga vägen Svalöv Z inte har Svalöv X inom sitt väsentlighets- och båtnadsområde. Vägalternativet i sydostlig riktning är det som utgör kortast väg till allmän väg.

Det överklagade servitutet kan inte prövas utan att frågan om anslutning till Svalöv Z sker. Det är inte heller troligt att så kommer att ske.

Det finns inte några hinder att återställa den befintliga vägkroppen i sydostlig riktning från Svalöv X. Vid synen kunde det till och med konstateras att rester av en äldre vägkropp finns.

Det noteras att företrädare för Svalöv Z motsätter sig anslutning av Svalöv X och har angett beaktansvärda skäl för detta. Det kan noteras att den trafik Ekstams idag genererar på gemensamhetsanläggningen är olovlig. Under alla omständigheter uppstår det inte någon båtnad för det överklagade servitutet. Redan av förrättningsbeslutets skäl framgår att det inte uppstår någon nytta. Istället påstås det i skälen felaktigt att en vinst skulle uppstå genom att det är lägre kostnader att ta väg över klagandens fastighet än i den befintliga vägen i sydostlig riktning. Ekstams har varken visat att en marknadsvärdesökning inträffar eller att det på annat sätt uppstår en båtnad.

Enligt vad som har anförts i både förrättningen och i målet ska det överklagade beslutet i sin helhet upphävas av Mark- och miljödomstolen och förrättningen ska ställas in.

**Ekstams affärs- och förvaltnings aktiebolag** har, med anledning av klagandens slutskrift daterad den 20 juni 2021, avslutningsvis framfört följande.

Klagandens yrkande om ersättning för vägkropp bestrids.

Det finns i nuläget inget behov av att ”förbättra ytskiktet” avseende vägen över Y. Detta framgick vid synen. Påståendet bestrids således, liksom att kostnaden kan ”uppskattas” till 220 kr/m utifrån vad som kan ”bedömas” från motpartens angivna offert.

Uppskattade förrättningskostnader ska inte beaktas vid aktuell prövning. Vidare bestrids det att en eventuell omprövning av Z är av betydelse för frågeställningarna i detta mål.

Det ”bedömda tekniska nuvärdet” bestrids till omfattning och belopp. Vidare saknar påståendet dels en utveckling vad det egentligen har för betydelse för tvisten, dels saknar det alldeles oavsett relevans för aktuell prövning.

Vidare bestrider Ekstams att utge ersättning om 171 902 kr för ”vägkropp, halva” (jämför med klagandens senaste yttrande).

Ekstams uppfattar det som att aktuellt yrkande för första gången förts fram i klagandens senaste yttrande. Domstolen får med anledning därav ta ställning till om yrkandet kan prövas av domstolen som första instans eller om det framställts för sent i processen.

Slutsatserna i åberopat utlåtande har sedan tidigare bestritts. Det finns inget skäl till att anta att påstådda effekter skulle inträffa för det fall att ansökan skulle beviljas. Detta har också Lantmäteriet instämt i (jämför med det överklagade beslutet).

Vad klaganden anfört som ”de totala kostnaderna för servitutsföretaget” är utifrån ovan angivna avseende således felaktigt och ska bortses från.

Påstådda kostnader har sedan tidigare bestritts. Det är vidare oklart varför en del av kostnaderna ”schablonmässigt ska fördelas på fyra fastigheter”. Ekstams hänvisar i övrigt till tidigare yttranden.

Inledningsvis bestrids att Ekstams ”olovligen använt” olika vägar. Att klaganden påstår att det inte går att fästa tilltro till Ekstams uppgifter, om vad Ekstams ämnar att nyttja fastigheten till, – bl.a. för att möjliggöra autentiska vildmarksupplevelser för barn och unga – med hänvisning till vaga påståenden om användning av vägen på olika sätt har sannolikt mer betydelse för hur klagandens egen talan rätteligen bör uppfattas.

Det är dock korrekt att Ekstams haft viss utrustning på plats den 20 juni 2022. Syftet med detta var att röja sly med mera på fastigheten och slänga skräp som grävts upp ur marken. Att använda vägen för införsel av utrustning för skräp-hantering och bortforsling av skräp med mera har Ekstams uppfattat som godtagbart för klaganden, i vart fall till den 20 juni 2022. Vid aktuellt datum, då klaganden tog bilderna i klagandens senaste yttrande, körde klaganden in på Ekstams fastighet och ifrågasatte i affekt varför Ekstams hade utrustning på platsen samt meddelande att Ekstams inte fick lov att nyttja vägen även för nämnda ändamål.

Oavsett vilket saknar påståendena av klaganden relevans och är därtill inte korrekta, vilket även innefattar påståendet om att vägen ska ha ”skadats” av Ekstams. Några sådana skador framgår inte heller av de åberopade bilderna. Klaganden har således inte styrkt att Ekstams verksamhet på något sätt kommer ha en negativ inverkan på det skogsbruk som klaganden bedriver.

Det bestrids att Ekstams önskar skapa ”vad som snarast ska betraktas som en lyxrättighet”.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn i målet den 12 april 2022.

#### *Prövningsram*

Mark- och miljödomstolen ska i första hand överpröva Lantmäteriets beslut att, med stöd av 49 § AL, upplåta servitut till förmån för X belastande Y. Vid denna överprövning kan domstolen konstatera att T.W. inte åberopat att det skulle saknas särskilda skäl som gör det lämpligare att upplåta servitut istället för att bilda en gemensamhetsanläggning, se andra villkoret i 49 § AL nedan. Han har inte heller framfört att upplåtelsen skulle strida mot de delar av anläggningslagen som nämns i 53 § AL. Domstolen tar därför inte upp dessa frågor till prövning, utan prövar upplåtelsens tillåtlighet mot första och tredje villkoret i 49 § AL samt mot 2 kap 15 § regeringsformen, RF.

Vidare kan mark- och miljödomstolen konstatera, som följer av redogörelsen av de rättsliga förutsättningarna nedan, att det vid upplåtelse av servitut enligt 49 § AL inte ska ske någon båtnadsprövning likt den som sker vid bildande av gemensamhetsanläggningar med stöd av 6 § AL.

För det fall att servitutet kan upplåtas ska domstolen överpröva Lantmäteriets ersättningsbeslut avseende upplåtelsen.

#### *Rättsliga förutsättningar*

Enligt 49 § AL får en fastighet ges rätt att bygga en väg över annan fastighet eller använda en befintlig väg, om en sådan upplåtelse 1. är av väsentlig betydelse för att tillgodose förstnämnda fastighetens behov av väg, 2 av särskilda skäl är lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning eller att ansluta fastigheten till en redan bildad anläggning, och 3 inte medför synnerligt men för den upplåtande fastigheten eller för en annan fastighet som har rätt att använda vägen.

Angående villkoret avseende väsentlig betydelse framgår det av förarbetena till 5 § AL, där samma uttryck förekommer, prop. 1973:160 s 151 f, att det ska finnas ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till den nyttighet som avses. Endast om nyttigheten med samma fördel kan tillgodoses genom en separat anläggning eller om fastigheten redan är utrustad med en separat anläggning som fyller samma funktion som den ifrågasatta, bör anslutning (upplåtelse vid prövning av 49 § AL) inte komma ifråga.

Av NJA 2014 s 228 framgår att en fastighet inte ska beredas rätten till ett servitut på en annan fastighet med stöd av 49 § AL utan att servitutet har en direkt anknytning till och är av väsentlig betydelse för fastighetens behov av enskild väg för samfärdsel och transporter till och från fastigheten.

Av MÖD 2017:58 framgår att väsentlighetsvillkoret ska tillämpas restriktivt och utgångspunkten vid en bedömning ska vara att en fastighets behov i första hand ska lösas inom den egna fastigheten.

I Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 maj 2017 i mål F 2129-16 var frågan bland annat om kostnaderna för att iordningställa en väg längs en sträcka där servitutsrätt fanns var så höga att det fanns förutsättningar att upplåta nytt servitut på annan fastighet. Domstolen bedömde att de åberopade kostnaderna på 140 000 kr visserligen var höga, men att det likväl inte var av väsentlig betydelse för förmånsfastigheten att få ytterligare servitutsrätt över annan fastighet.

Av Mark- och miljööverdomstolens dom den 13 november 2018 i mål F 9945-17 framgår att om omständigheterna i det enskilda fallet skulle göra det orimligt svårt eller kostsamt att lösa vägbehovet genom att använda befintliga utfartsvägar bör fastighetens behov av ytterligare utfartsväg ända kunna vara av väsentlig betydelse. I målet ansågs 300 000 till 350 000 kronor i merkostnader för att använda befintlig utfartsväg delvis inom den egna fastigheten inte tillräckligt högt för att det skulle vara av väsentlig betydelse för en relativt stor jord- och skogsbruksfastighet att få servitutsrätt med stöd av 49 § AL på annan väg. Att intrånget på lastfastigheten var ringa, eller att vägen funnits och använts som utfart från jord- och skogsbruksfastigheten under lång tid, påverkade inte bedömningen.

Angående villkoret att upplåtelsen inte får medföra synnerligt men framgår av förarbetena, prop. 1973:160 s 282 att skyddet för den fastighet som avstår utrymme motsvarar det som anges i 12 § AL. I motiven till 12 § AL, prop. 1973:160 s 206, har innebörden av begreppet synnerligt men utvecklats med tillägget att det ska vara fråga om ett höggradigt intrång.

För att servitut enligt 49 § ska få upplåtas krävs även enligt 53 § AL att upplåtelsen bland annat inte strider mot 8 – 11 §§ samt 12 § tredje stycket AL.

Av 2 kap 15 § RF framgår bland annat att vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utan när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Högsta domstolen har i NJA 2018 s 753 slagit fast att regerings-formen kräver att det görs en fristående proportionalitetsavvägning mellan allmänna och enskilda intressen i varje enskilt fall som gäller tvångsvis marköverföring enligt fastighetsbildningslagen. I avgörandet hänvisas till RÅ 1999 ref 76 avsnitt 5.5 av vilket framgår att proportionalitetsprincipen omfattar en prövning i tre led. Prövningen avser om det aktuella ingreppet är ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet (ändamålsenlighet), om ingreppet är nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller om det finns likvärdiga mindre ingripande alternativ (nödvändighet) och slutligen om den fördel som det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada ingreppet förorsakar den enskilde (proportionalitet i strikt mening).

### **Mark- och miljödomstolens bedömning**

#### *Väsentlig betydelse*

Det är ostridigt i målet att Ekstams affärs och förvaltnings aktiebolags fastighet X har en befintlig servitutsrätt åt sydost innebärande rätt till väg över fastigheterna A, B och C.

Mark- och miljödomstolen bedömer att uttalandena i MÖD 2017:58 gäller även för områden som en fastighet har rätt att använda för visst ändamål genom servitut. Utgångspunkten ska därför vara att X behov av utfart i första hand ska lösas inom det befintliga servitutsområdet åt sydost.

Genom Lantmäteriets överklagade beslut har X fått rätt att använda befintlig väg över Y. Av handlingarna i målet framgår att Ekstams affärs och förvaltnings aktiebolag har bedömt att vägen är hårdgjord och att inga

ytterligare ingrepp såsom breddning av vägen krävs. Bolaget har även framfört att de endast avser använda vägen i mindre omfattning i sin planerade verksamhet.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det överklagade servitutet inte avser någon rätt att upprusta eller förnya vägen över Y till en högre standard än vad den har idag.

Parterna har olika uppfattning avseende skicket på den befintliga vägen i sydostlig riktning som sträcker sig från allmän väg fram till fastighetsgränsen mellan B och A. Mark- och miljödomstolen bedömer att vägen i stort sett är i likvärdigt skick med vägen över Y. Då Ekstams affärs och förvaltnings aktiebolag inte krävt någon rätt till upprustning av vägen över Y bedömer mark- och miljödomstolen att deras verksamhet inte heller kräver någon omfattande upprustning av vägen på den befintliga servituts-rätten mellan A och allmän väg.

Den befintliga vägrätten saknar däremot farbar väg vidare åt nordväst från A fram till fastighetsgränsen mot X. Det saknas även farbar väg som förbinder X östra fastighetsgräns med befintliga anläggningar för väg och parkering på fastigheten. Frågan är då om det överklagande servitutet ändå kan anses vara av väsentlig betydelse för X till följd av att det skulle vara orimligt svårt eller kostsamt att lösa vägbehovet genom att använda den befintliga utfartsrättigheten åt sydost.

Parterna har olika uppfattning om avsaknaden av väg på den aktuella sträckan inom X fram till befintlig vägrätt ska vägas in i kostnadsbedömningen. Mark- och miljödomstolen bedömer att alla kostnader som ägaren av X drabbas av ifall beslut enligt 49 § AL inte medges ska beaktas, även för byggande av väg inom den egna fastigheten, jämför Mark- och miljööverdomstolens dom den 13 november 2018 i mål F 9945-17.



Parterna har inkommit med offerter och fakturor från olika aktörer om vad det skulle kosta att nyanlägga och förbättra vägarna i området. T.W. underlag, en offert, visar på en anläggningskostnad för ny väg på 1464 kr/m (exklusive moms). Ekstams affärs och förvaltnings aktiebolag har redovisat fakturor för 80 m väg de redan anlagt genom skogsmark, där kostnaden varit cirka 1 248 kr (exklusive moms). Bolaget har även redovisat offerter. Mark- och miljödomstolen kan dock konstatera att avstånden i offerterna avseende den aktuella vägsträckan avviker från verkliga förhållanden. Sammantaget bedömer domstolen att Wachtmeisters offert och Ekstams redovisade fakturor ger en trovärdig och relativt likvärdig bild av kostnaden per löpmeter för att anlägga ny väg i området.

Enligt Ekstams affärs och förvaltnings aktiebolag behöver de anlägga 140 meter väg inom X och 110 meter väg inom A, det vill säga en total sträcka på 250 meter. Kostnaden för detta, enligt underlaget ovan, kan enligt mark- och miljödomstolens bedömning uppskattas till 312 000 – 366 000 kronor.

X avses enligt Ekstams affärs och förvaltnings aktiebolag att användas för möten och event för upp till 18 personer åt gången, samt för vildmarksupplevelser för barn och unga. Bygglov för ny verksamhetslokal, vindskydd och lagerbyggnad finns enligt bolaget.

Mark- och miljödomstolen bedömer, med hänsyn till X planerade ändamål, att en kostnad på upp till 366 000 kronor för att lösa utfartsfrågan inom fastigheten och med stöd av befintliga rättigheter, inte är tillräckligt hög för att det ska vara av väsentlig betydelse för fastigheten att erhålla servitut med stöd av 49 § AL över Y.

Det har vidare inte framkommit några omständigheter i målet som styrker att det skulle finnas hinder från det allmänna, exempelvis genom beslut från länsstyrelsen, mot att anlägga väg på den sträcka där servitutsrätt redan finns.

Mark- och miljödomstolen finner därmed att Lantmäteriets beslut om upplåtelse av servitut på Y ska undanröjas redan på den grund att första villkoret i 49 § AL inte är uppfyllt.

*Synnerligt men*

T.W. har framfört att skulle medföra synnerligt men för Y om servitutsupplåtelsen tilläts.

Av fastighetsregistret framgår att Y är en bebyggd skogsbruks-fastighet med en areal på 1 566 hektar. Mark- och miljödomstolen bedömer att den aktuella rättighetsupplåtelsen inte är så omfattande att fastigheten drabbas av ett sådant höggradigt intrång som krävs för att synnerligt men ska uppstå. Vad Wachtmeister har framfört angående befarade olägenheter för jakten och skogs-bruket föranleder ingen annan bedömning. Servitutsupplåtelsen strider således inte mot tredje villkoret i 49 § AL.

*Proportionalitetsavvägning*

För att en upplåtelse enligt 49 § AL ska få ske med tvång krävs även att intrånget är förenligt med 2 kap 15 § RF. Vid den proportionalitetsavvägning som ska göras, jfr NJA 2018 s 753, gör mark- och miljödomstolen följande bedömningar.

Intrånget är avsett att tillgodose det avsedda ändamålet utfart från X och är därför ändamålsenligt. Intrånget är däremot inte nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet då det är möjligt, förvisso till en kostnad, att tillgodose utfarts-behovet genom upprustning av den egna servitutsvägen. Kravet på nödvändighet är därmed inte uppfyllt.

Det allmänna har ett intresse av att varje fastighet har tillgång till behövliga vägar utanför sitt område, jämför 3 kap 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Sådan tillgång är däremot möjlig att ordna för X utan att intrång sker på Y, men det skulle kosta cirka 366 000 kr. T.W:s. intresse ligger, förutom vad som anförts avseende befarade olägenheter för

skogsbruk och jakt, i det starka intresset som alltid föreligger av att inte utsättas för tvångsförfogande avseende egendom.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det allmänna har ett mycket begränsat intresse av att X erhåller ytterligare utfartsrätt genom tvångsvis upplåtelse av servitut till en möjligen lägre kostnad än vad det skulle kosta att lösa utfarts-frågan på annat sätt. Den fördel som det allmänna vinner kan inte anses stå i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar. Kravet på proportionalitet i strikt mening är därför inte uppfyllt.

#### *Sammanfattning*

Mark- och miljödomstolen bedömer att Lantmäteriets beslut att upplåta servitut till förmån för X belastande Y ska undanröjas då det strider mot 49 § AL och mot 2 kap 15 § RF. Vad Ekstams affärs och förvaltnings aktiebolag har anfört i övrigt föranleder ingen annan bedömning.

Till följd av att anläggningsbeslutet undanröjs ska även ersättningsbeslutet och beslutet om tillträde undanröjas.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det saknas förutsättningar för sökanden att jämka sin talan, jämför 19 § AL och 4 kap 31 § FBL, förrättningen ska därför ställas in.

Vid inställd förrättning ska den sökande enligt 29 § AL och 2 kap 6 § FBL stå för uppkomna kostnader. Kostnadsfördelningsbeslutet ska därför lämnas oförändrat.

#### *Rättegångskostnader*

I mål som det nu aktuella gäller i fråga om rättegångskostnader att domstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, får besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken, RB, tillämpas (se 31 § AL och 16 kap. 14 § första stycket FBL).

Av 18 kap. 8 § RB framgår att ersättning fullt ska motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt.

T.W. har yrkat ersättning med 113 300 kr (exklusive moms). Enligt kostnadsräkningen avser hela kostnaden ombudsarvode. Bolaget har vitsordat yrkade kostnader som skäligen i och för sig.

Mark- och miljödomstolen anser att det av T.W. yrkade beloppet är skäligt och Ekstams affärs och förvaltnings aktiebolag ska förpliktas att ersätta honom med 113 300 kr.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 29 augusti 2022.

Marie Gerrevall

Nils Fält

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marie Gerrevall, ordförande, och tekniska rådet Nils Fält.