



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060307

DOM
2022-09-23
Stockholm

Mål nr
F 5112-21

Sid 1 (8)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-04-08 i mål nr F 306-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. Andreas Larsson
Rottnerosbacken 231
123 48 Farsta

2. Jeanette Westman
Samma adress

Ombud för 1 och 2: Advokat Uno Jakobsson
Optimus Advokatbyrå AB
Bältgatan 6
114 59 Stockholm

Motpart

1. Camilla Solbacken
Vandilgatan 3
442 54 Ytterby

2. Elsy Solbacken
Gulklövergatan 102
449 34 Nödinge

Ombud för 1 och 2: Advokat Tove Rolfsdotter
Advokatbyrån Tove Rolfsdotter AB
Östra Hamngatan 46-48
411 09 Göteborg

SAKEN

Fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande fastigheterna Knöde 1:7 och 1:20 i Tjörns kommun
(Lantmäterimyndighetens ärende nr O183044)

Dok.Id 1821117

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50
E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
 2. Andreas Larsson och Jeanette Westman ska betala ersättning för Camilla Solbackens och Elsy Solbackens rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 84 125 kr – varav 52 000 kr avser ombudsarvode, 13 000 kr mervärdesskatt på ombudsarvode och 19 125 kr ombudets utlägg för sakkunnigbiträde och vägteknisk utredning – samt ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom tills betalning sker.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Andreas Larsson och **Jeanette Westman** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa lantmäterimyndighetens beslut, befria dem från skyldigheten att ersätta Camilla Solbackens och Elsy Solbackens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt förplikta Camilla Solbacken och Elsy Solbacken att solidariskt ersätta deras rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med det belopp de yrkade där.

Camilla Solbacken och **Elsy Solbacken** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

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

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Andreas Larsson och **Jeanette Westman** har anförts i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen med bland annat följande tillägg och förtydliganden.

När den samfälliga vägen, som utgör en del av den nu aktuella servitutsvägen, bildades vid laga skifte 1837 angavs i handlingarna att vägen var 8 alnar, motsvarande ungefär 4,75 meter, bred. Sammantaget med vad som redovisas i förrättningsprotokollen ger detta vid handen att det på 1960-talet fanns en för motorfordon framkomlig väg till

Knöde 1:20 från punkten Y över punkterna A, B, C och fram till D. Ordalydelsen i upplåtelsen tillsammans med övriga omständigheter, bland annat avsaknaden av rätt till biluppställningsplats utanför fastigheten, talar vidare för att servitutsändamålet vid tillkomsten inte avsågs att begränsas till endast en rätt att ta sig till fots över samfällig väg och vidare över tjänande fastighet fram till Knöde 1:20. En så begränsad rätt hade dessutom knappast krävt en servitutsupplåtelse.

Borttagandet av servitutsområdet mellan B och C innebär att åkermark frigörs. Detta leder till ett mer ändamålsenligt utnyttjande av Knöde 1:7 som är taxerad som jordbruksfastighet (lantbruksenhet).

Mark- och miljödomstolens slutsats att det skulle föreligga formella brister i lantmäterimyndighetens handläggning vad gäller fastighetsbestämningen är för långtgående. Genom fastighetsbestämningen har ett klart angivet och tydligt beskrivet servitutsområde bestämts och genom de föreskrifter som getts i fastighetsregleringen står servitutets omfattning och ändamål klart. Parterna har haft alla möjligheter att lägga fram utredning och åberopa relevanta omständigheter.

Enligt uppgifter från tidigare ägare till Knöde 1:20 fanns det på 1960-talet en för fordon framkomlig väg på den i målet aktuella sträckan och transport av byggmaterial skedde vid denna tid på denna väg. Påståendet att vägen vid en särskild punkt på sträckan mellan C och D endast skulle ha varit 1,55 meter bred stämmer inte. Vid den beskrivna platsen var vägen mellan 2 och 3 meter bred. Efter att ett träd tagits ner är vägbredden där numera cirka 5 meter.

Camilla Solbacken och **Elsy Solbacken** har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen med bland annat följande tillägg och förtydliganden.

I servitutet anges rätt att begagna befintlig väg på stamfastigheten, i singularis, och samfällda vägar vari stamfastigheten äger del, i pluralis. Den enda befintliga väg som fanns på stamfastigheten vid tidpunkten är den som på förrättningskartan betecknas

Y till B (där B rätteligen ska placeras längre söderut) med fortsättning norrut mot stamfastighetens brukningscentrum. Om officialrätten enligt förrättningslantmätaren skulle avse även ”väg” mellan C och D samt den del av B till C som inte sammanföll med samfälld väg vore den rimliga formuleringen rätt att begagna befintliga ”vägar” på stamfastigheten. Sträckningarna B till C och C till D utgjordes för övrigt inte av vägar utan endast stigar.

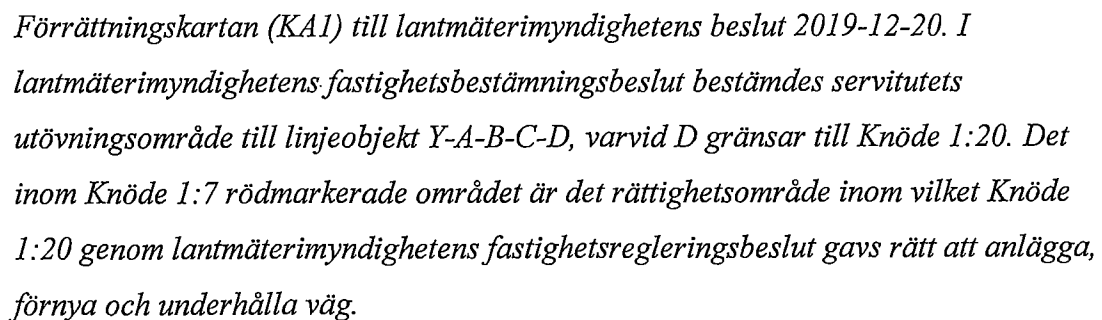
Mot att det finns ett bildat officialservitut avseende ”väg” på sträckan C till D och den nordöstra delen av sträckan B till C talar, förutom servitutets lydelse, även det faktum

att det inte finns någon anlagd väg eller ens antydning till det. Säljaren hade som en uttrycklig förutsättning för försäljningen att hela området, utom den blivande tomten, även efter köpet skulle vara en inhägnad kohage. Detta då stamfastigheten var en jordbruksfastighet som vid tiden brukades och det gick nötkreatur där fram till 1980-talet. Köparen hade en uttrycklig önskan om enskildhet och ville inte ha väg till fastigheten. Rätten att använda stigen upp till huset lämnades oreglerad vid tiden för avstyckningen medan servitut däremot bildades för den anlagda vägen (sträckan Y till B). Eftersom gångstigen på sträckan B till C delvis sammanföll med den samfälliga vägen kom utfartsservitutet dessutom att omfatta "rätt att begagna de samfälliga vägar, vari stamfastigheten äger del".

Elsy Solbacken minns hur transporter skedde vid tiden för servitutets tillkomst. Det skedde inga motorfordonstransporter på sträckan C till D då. Stigen användes inte ens med enkla fordon eftersom den var för brant. Öppningen i stengårdsgården var inte tillräckligt bred för en traktor och den bergknalle som står en bit upp på stigen hindrar transporter som är bredare än 1,55 meter.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Fastigheten Knöde 1:20 bildades 1969 genom avstyckning från Knöde 1:7. I samband med förrättningen bildades ett servitut som bland annat gav den avstyckade fastigheten rätt att begagna väg på visst närmare beskrivet sätt på stamfastigheten. Detta mål gäller fastighetsbestämning och fastighetsreglering avseende servitutet berörande de båda nämnda fastigheterna. Den fastighetsregleringsåtgärd som ägarna av Knöde 1:20, Andreas Larsson och Jeanette Westman, yrkade hos lantmäterimyndigheten syftade till att servitutet skulle omlokaliseras inom Knöde 1:7, men också till att med fordonstrafik farbar väg skulle få anläggas på viss sträcka inom Knöde 1:7 till förmån för Knöde 1:20.



Av servitutsformuleringen framgår att Knöde 1:20 har rätt att använda befintlig väg på Knöde 1:7 samt att begagna de samfälliga vägar vari stamfastigheten äger del. Vilken standard som vägen mellan punkterna B och D hade vid tidpunkten för servitutet är oklart, men Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att utredningen inte visar att den sträckan varit framkomlig med bil. Det står också klart att servitutet inte innefattar någon rätt att anlägga väg.

Ändring av servitut kan avse begränsning, flyttning eller annan ändring av servitutets utövningsområde samt meddelande av sådana nya eller ändrade föreskrifter i fråga om utövningen som föranleds av ändringen. Servitutsbelastningen får dock inte ökas eller minskas i nämnvärd mån. (Se 7 kap. 3 § första stycket fastighetsbildningslagen [1970:988], FBL.) Uttrycket ”nämnvärd mån” talar för att även relativt små förändringar i belastningen är otillåtna. Av förarbetena till FBL framgår att avsikten är att tillåta sådana ändringar som syftar till att reglera befintliga rättigheter. Mer genomgripande ändringsbehov tillgodoses i stället genom möjligheten att upphäva den befintliga rättigheten och därefter eventuellt skapa ett nytt servitut. (Se prop. 1969:128 del B s. 555 och s. 557.)

En ändring av servitutet i enlighet med vad Andreas Larsson och Jeanette Westman yrkat innebär att befogenheterna i servitutet utökas genom att medge rätt att bland annat anlägga väg inom sträcka A – D. Som nämnts är avsikten att vägen ska vara farbar med biltrafik. Mark- och miljööverdomstolen gör, i likhet med mark- och miljödomstolen, bedömningen att en sådan ändring innebär att servitutsbelastningen för Knöde 1:7 ökar i större utsträckning än vad 7 kap. 3 § första stycket FBL medger.

Ändringen är därför otillåten oavsett om samhällsutvecklingen sedan servitutet bildades kan innebära att andra behov är aktuella nu när det gäller fordon och tillgänglighet (jfr 7 kap. 4 § andra stycket FBL).

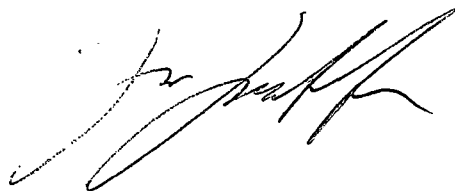
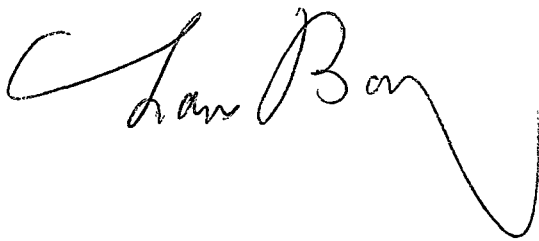
Såvitt gäller fastighetsbestämningen konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att lantmäterimyndigheten endast fastighetsbestämt servitutets läge och inte angett dess innehåll i övrigt. Det sistnämnda har i detta fall varit centralt. Mot bakgrund härav och på av mark- och miljödomstolen i övrigt anförda skäl instämmer Mark- och miljööverdomstolen i underinstansens bedömning att det inte framgår av utredningen

att lantmäterimyndigheten har utrett de omständigheter som är av betydelse för fastighetsbestämningen och lagt fram resultatet för parterna.

Mot bakgrund av de slutsatser som har dragits i det föregående ska, som mark- och miljödomstolen funnit, samtliga beslut i den överklagade förrättningen upphävas och förrättningen återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning i de delar som framgår av mark- och miljödomstolens dom.

Utgången innebär att Andreas Larsson och Jeanette Westman är förlorande parter i såväl mark- och miljödomstolen som Mark- och miljööverdomstolen. De ska därför ersätta Camilla Solbackens och Elsy Solbackens rättegångskostnader i båda instanserna. De belopp som Camilla Solbacken och Elsy Solbacken har begärt är skäligen och ska därför utgå.

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Gösta Ihrfelt och Rikard Backelin, referent, samt tekniska rådet Jan Gustafsson.

Föredragande har varit Harry Hodzic.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-04-08
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr F 306-20

PARTER

Klagande

1. Camilla Solbacken
Vandilgatan 3
442 54 Ytterby

2. Elsy Solbacken
Gulklövergatan 102
449 34 Nödinge

Ombud för 1 och 2: Advokaten Tove Rolfsson
Advokatbyrå Tove Rolfsson AB
Östra Hamngatan 46-48
411 09 Göteborg

Motpart

1. Andreas Larsson
Rottnerosbacken 231
123 48 Farsta

2. Jeanette Westman
Rottnerosbacken 231
123 48 Farsta

Ombud för 1 och 2: Advokat Uno Jakobsson
Optimus Advokatbyrå AB
Bältgatan 6
114 59 Stockholm

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 20 december 2019 i ärende nr O183044, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande fastigheterna Tjörn
Knöde 1:7 och 1:20

Dok.Id 499369

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/		måndag – fredag 08:00–16:00

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen upphäver samtliga beslut i den överklagade förrättningen (ärendenummer O183044).
 2. Mark- och miljödomstolen återförvisar förrättningen till Lantmäteriet för fortsatt handläggning vad avser fastighetsbestämning och fördelning av förrättningskostnaderna.
 3. Andreas Larsson och Jeanette Westman ska solidariskt ersätta Camilla Solbacken och Elsy Solbacken för deras rättegångskostnader med 186 250 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

BAKGRUND

Fastigheten Knöde 1:20 bildades år 1969 genom avstyckning från Knöde 1:7 (akt 14-KLÖ-721). I förrättningen bildades ett servitut med följande lydelse ”Med det från Knöde 1:7 avstyckade området följer rätt att begagna brunn å anvisad plats å stamfastigheten, rätt att begagna befintlig väg å stamfastigheten samt rätt att begagna de samfällda vägar, vari stamfastigheten äger del”. Ägarna av till Knöde 1:20 (Andreas Larsson och Jeanette Westman) ansökte år 2018 om fastighetsbestämning av servitutet vad avser rätt till väg och, om dess sträckning inte gick att bestämma, att ett nytt servitut skulle bildas.

Lantmäteriet beslutade den 20 december 2019 i ärende nr O183044 om fastighetsbestämning på så sätt att servitutets (14-KLÖ-721.2) utövningsområde bestämdes till det läge som framgår av förrättningskartan KA1. Lantmäteriet beslutade samtidigt om fastighetsreglering avseende ändring av servitut till förmån för Knöde 1:20 enligt följande. ”Rätt att anlägga, underhålla och förnya väg inom rättighetsområdet redovisat i förrättningskarta. Rätt att använda befintlig väg i läge enligt linjeobjekt redovisat i förrättningskarta. Se aktbilaga KA1.” Servitutet belastar Knöde 1:7. Vidare beslutade Lantmäteriet bland annat att Andreas Larsson och Jeanette Westman skulle utge ersättning till Camilla Solbacken och Elsy Solbacken med 26 700 kr.

YRKANDEN M.M.

Camilla Solbacken och **Elsy Solbacken**, fastigheten Knöde 1:7, har i första hand yrkat att Lantmäteriets fastighetsbestämningsbeslut, fastighetsbildningsbeslut och ersättningsbeslut ska upphävas, samt att Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnad ska ändras på så sätt att ägarna till Knöde 1:20 åläggs att betala samtliga kostnader.

I andra hand har de, som de slutligen bestämt sin talan, yrkat att mark- och miljödomstolen;

1. med ändring av Lantmäteriets fastighetsbestämningsbeslut, ska bestämma servitutet 14-KLÖ-721.2 på så sätt att det avser sträckningen Y-A-B-C-D

- enligt förrättningskartan aktbilaga KA1, dock ej rätt att anlägga väg utan endast rätt att använda vid servitutets tillkomst (år 1969) befintliga vägar,
2. ska upphäva Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut och ersättningsbeslut, samt
 3. ändra Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnaden på så sätt att ägarna till Knöde 1:20 förpliktas betala förrättningskostnaden i sin helhet eller i vart fall en annan och väsentligt högre andel än vad Lantmäteriet bestämt.

För det fall att Lantmäteriets beslut skulle stå fast såvitt avser fastighetsreglering, har de yrkat att mark- och miljödomstolen ska förplikta ägarna till Knöde 1:20 att utge ersättning för den beslutade rättigheten med ett belopp om 62 500 kr eller det i förhållande till Lantmäteriets beslut högre belopp som domstolen finner skäligt.

De har också yrkat ersättning med 186 250 kr i ersättning för rättegångskostnader.

Andreas Larsson och Jeanette Westman har bestritt ändring av Lantmäteriets beslut och har yrkat ersättning med 159 381 kr för rättegångskostnader.

Camilla Solbacken och Elsy Solbacken har utvecklat talan enligt följande:

Grunder och omständigheter

Av ansökan framgår att sökandena har missuppfattat befintlig rättighet genom att utgå ifrån att befintligt servitut innefattar rätt att bygga utfartsväg till förmån för Knöde 1:20. Någon sådan rättighet har aldrig funnits och det saknas anledning att dels använda myndighetsresurser till onödiga förrättningar dels åsamka andra — i synnerhet i detta fall ägarna av Knöde 1:7 - kostnader för åtgärder som inte behövs.

I vart fall saknas det anledning att bestämma befintligt servitut såvida syftet är att tillskapa en utfartsväg för bil för Knöde 1:20. Det kan bara åstadkommas genom att upphäva befintligt servitut och nybilda ett servitut för utfart enligt fastighetsbildningslagen (FBL), alternativt upplåta nytt servitut enligt 49 §

anläggningslagen (AL). Befintligt officialservitut ger rätt att begagna, förutom Knöde 1:7s befintliga utfartsväg, en befintlig gångstig som till större delen har samma sträckning som den servitutsrätt att anlägga, underhålla och förnya väg som Lantmäteriet beslutat om.

Om det ändå anses att en bestämning av befintligt servitut behövde ske, så skulle den ha skett enligt FBL 14 kap 3 §, vilka bestämmelser Lantmäteriet emellertid inte uppfyllt.

Rätten att anlägga bilväg på sträckan A-C-D kan inte åstadkommas genom ändring av det befintliga utfartsservitutet. En sådan ändring strider mot 7 kap. 3 § FBL genom att servitutsbelastningen skulle öka i större mån än vad som är tillåtet enligt första styckets andra mening.

Eftersom befintligt servitut alltså inte kan ändras på sätt som skett måste det efterfrågade resultatet — rätt att anlägga en med bil farbar väg för Knöde 1:20 fram till tomtgräns — lösas genom nybildning av servitut enligt FBL eller AL. I den situationen ska, oberoende av vad som yrkats, olika utfartsalternativ utredas och det alternativ väljas som föranleder ”minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad” (jfr 8 § AL och 5 kap 6 § andra stycket FBL). Denna prövning ska enligt praxis gå till så att det först tas ställning till vilket alternativ som föranleder minsta intrång och olägenhet, varvid befintliga rättigheter och den faktiskt pågående trafikbelastningen inte ska beaktas. Därefter prövas om kostnaderna för det valda alternativet är skäliga eller inte.

Det alternativ som Lantmäteriet valt i detta fall är inte det som medför ”minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad”. Annat alternativ borde istället ha valts såvida det rymdes inom sökandens yrkande. Det har det emellertid inte gjorts varför förrättningen borde ha ställts in ifråga om fastighetsregleringen.

Av handlingarna i förrättningsakten framgår att sökandena har missuppfattat sin rätt att med stöd av befintligt servitut tillskapa en ny med bil farbar väg till sin fastighet.

Detta arbete har dessutom utan lov från ägarna till Knöde 1:7 påbörjats genom att hyvla av gångstig, fylla upp med makadam etc.

Befintligt servitut avser ostridigt endast rätt att använda befintliga vägar och det är vidare utrett att det inte är möjligt att färdas med bil, och inte heller med traktor. I hela servitutets sträckning med mindre man vidtar åtgärder, vägen beskrivs i delar som av stigkaraktär. Rätt att använda "befintliga vägar" innebär naturligtvis inte någon servitutsrätt att anlägga ny bilväg, vilket i och för sig också har varit utgångspunkten i Lantmäteriets prövning när man har tillskapat en ny sådan rättighet. För att kunna köra med bil till Knöde 1:20 måste med andra ord en ny bilväg anläggas. Då gäller andra regler än de som tillämpats av Lantmäteriet.

I Lantmäteriets beslut anges att sökandena yrkat servitut för rätt till utfart "inom fastigheten Knöde 1:7", på så sätt att befintligt servitut ska ändras genom fastighetsreglering till ett annat läge inom Knöde 1:7 och med utökad rätt (inte endast rätt att begagna väg utan även rätt att "anlägga, underhålla och förnya väg"). Skulle sökandena med detta avse, att såvida någon sådan servitutsrätt inte kan tillskapas inom Knöde 1:7, önskar man ingen rättighet till utfartsväg för bil utöver rätt att använda Knöde 1:7s befintliga utfartsväg. Om man inte har något alternativyrkande blir resultatet just det, nämligen att man inte får någon utfartsrätt utöver den rätt till befintliga vägar som givits genom officialservitutet år 1969, och denna rättighet innebär inte rätt till bilväg ända fram till tomtgräns.

I ärendet framgår att de har informerat förrättningslantmätaren om att det finns mark- och jaktarrendatorer på Knöde 1:7. Enligt dem blev dessa också kallade till förrättningssammanträdet den 4 september 2019, men på grund av förhinder inställde de sig inte personligen vid detta sammanträde utan hade istället lämnat fullmakt till Camilla Solbacken att företräda dem som ombud. I sammanträdesprotokollet (aktbilaga PR2 sid. 3 tredje stycket) står endast:

"Förrättningslantmätaren har i kallelsen till sammanträdet efterfrågat arrendekontraktet som enligt uppgift gäller för jordbruksmarken inom Knöde 1:7. Ägarna till Knöde 1:7 svarar att arrendet är muntligt."

Angående detta står vidare i slutprotokollet (aktbilaga PR3 sid. 5 femte stycket):

”Ägarna till Knöde 1:7 har meddelat att åkermarken är utarrenderad. På sammanträde har förrättningslantmätaren efterfrågat arrendekontraktet för att om nödvändigt kunna beakta det i värderingsutredningen. Ägarna till Knöde 1:7 svarade då att arrendet är muntligt. Med anledning av det har Lantmäteriet inte vidare tagit hänsyn till det påstådda bruksförhållandet av den mindre yta betesmark servitutet kommer beröra efter förrättningen. Noteras bör också att åker- och betesmark delvis frigörs från servitutsbelastningen efter förrättningen.”

Uppenbarligen har förrättningslantmätaren felaktigt inte betraktat arrendatorn som sakägare sedan han fått reda på att något skriftligt arrendekontrakt inte föreligger. Trots att något skriftligt kontrakt inte föreligger skulle dock arrendatorn i egenskap av nyttjanderättshavare ha behandlats som sakägare även i förrättningens slutskede.

I fastighetsbildningsbeslutet anger förrättningslantmätaren fördelar och förbättringar för Knöde 1:7, både såvitt avser servitutssträckans minskning, frigörande av åkermark och större tydlighet kring hur servitutet får utövas. Inget av det är korrekt.

Det har inte funnits någon otydlighet eller olägenhet i befintligt servitut vad de anbelangar. Att trots det få en bilväg som klyver markerna, förstör värdefull natur, hindrar eller försvårar för fastighetsägarna att nå sina egna marker, hindrar eller försvårar utövande av mark- och jaktarrende och negativt påverkar djur- och fågelliv är endast nackdelar och till ingen del värdehöjande eller på annat sätt till gagn för Knöde 1:7. Den gångstig som idag finns över markerna är inte på något sätt till hinder eller besvär för ägarna och hindrar inte ett rationellt användande av fastigheten.

Ett stort problem i sig är också att Knöde 1:7s befintliga utfartsväg — sträckan Y till B, varav Y till A är den del som ingår i Lantmäteriets beslut till förmån för Knöde 1:20 - varken har den bredd eller bärighet som krävs för trafik året runt med tyngre fordon. Körbanebreddens är såsom framgår av förrättningsprotokollet aktbilaga PRI endast ca 2,5 meter, vilket kan jämföras med t.ex. den normala bredden på en lastbil som är 2,6 meter. Vidare är bärigheten mycket dålig, varför

hela sträckan från den allmänna vägen punkten Y och till bron vid punkten A skulle behöva förnyas om Knöde 1:20 i fortsättningen, såsom planerna uppges vara, ska bebos året runt. Kostnaderna för en sådan vägbyggnadsåtgärd kan uppskattas till minst 100 000 kr utan att kostnaden för en nödvändig förstärkning av bron över det stora diket ca 50 meter från allmänna vägen inräknats. Det ska här tilläggas att något behov av en sådan väginvestering inte föreligger för Knöde 1:7s del.

För det fall Knöde 1:20 ges rätt att anlägga en väg över Knöde 1:7 kommer väganläggningen att bli fastighetstillhör till Knöde 1:20. Det i sin tur gör att ägarna till Knöde 1:7 inte kommer att ha rätt att köra på eller korsa vägen, ens för att komma till sina egna marker trots att äganderätten till marken under vägen alltså tillkommer ägarna av Knöde 1:7. Dessutom dras vägen i beslutet vid den enda gårdsgårdsöppningen vid denna del av fastigheten, vilket innebär en blockering för in/utfart till den delen av markområdet. Inget av detta har Lantmäteriet beaktat.

Om en bilväg ska anläggas, vare sig det är över Knöde 1:7 eller på annat ställe, är det nödvändigt att anlita en vägssakkunnig, som med sakkunskap kan bedöma olika vägalternativ och som även kan projektera tilltänkt väg. Med mindre detta görs är det inte möjligt att finna den mest lämpade, möjliga och rationella lösningen. I det här fallet har väg valts där det bland annat krävs omfattande sprängningsarbeten och en projektering är då nödvändig. Det bildade servitutet innefattar även i övrigt ett omfattande miljöintrång på flera olika sätt. Lantmäteriet har emellertid valt att inte använda sig av sakkunnig, vilket är en stor brist i utredningen. Det har bland annat medfört att ett totalt 4,5 meter brett vägområde med tvära svängar bestämts inom vilket en bilväg med 3,5 meter bred vägbana inte går att anlägga utan att ta i anspråk ytterligare mark av Knöde 1:7. Förmodligen skulle det också vid genomförandet komma att visa sig att det utstakade vägområdet på flera ställen av vägtekniska skäl måste ges en annan utformning.

Proportionalitetsprincipen

Det finns andra mindre ingripande alternativ när det gäller att lösa utfartsfrågan för Knöde 1:20 än det som Lantmäteriet beslutat om. Det innebär att beslutet inte uppfyller kriterierna i 2 kap 15 § regeringsformen om nödvändighet. Inte heller står tvångsförfogandet, med allt beaktat enligt ovan, i rimlig proportion till det grundlagsreglerade skyddet mot egendomsintrång

Fördelning av förrättningskostnader

Förrättningslantmätaren har uppgivit att ungefär hälften av arbetet har åtgått till fastighetsbestämning och hälften till fastighetsreglering. Därutöver anges att deras fastighet Knöde 1:7 har nytta av att befintligt servitut bestäms. Eftersom det aldrig har varit ett problem eller rätt osäkerhet kring detta, saknas dock skäl för Knöde 1:7 att få servitutet bestämt. Inte heller har Knöde 1:7 någon nytta av att Knöde 1:20 får en bilväg över Knöde 1:7. I själva verket har även fastighetsbestämningen gått ut på att tillskapa en bilväg åt Knöde 1:20, vilket sökandena genom missuppfattning om regelsystemet trott vara möjligt genom en sådan åtgärd.

Klagandena är av uppfattningen att sökandena - mot bakgrund av såväl yrkandenas utformning, den felaktiga handläggningen, det intrång utan nytta som drabbar Knöde 1:7, den nytta och värdehöjning som tillkommer Knöde 1:20 genom en ordnad utfart och övriga omständigheter - ensamma ska svara för förrättningskostnaderna och att ingen del ska belasta ägarna av Knöde 1:7.

Andreas Larsson och Jeanette Westman har utvecklat talan enligt följande:

Grunder och omständigheter

Anledningen till att de initierade förrättningen har i allt väsentligt varit oklarheter i vilken servitutsrätt de egentligen har över Knöde 1:7. Partena har i samband med deras förvärv av Knöde 1:20 haft en överenskommelse om att ta väg över Knöde 1:7, men klagandena har frångått denna och hänvisat dem till Lantmäteriet.

För dem har det, med stöd av servitutformuleringen i akt 14-KLÖ-721 och det underliggande köpekontraktet med tillägg, framstått som klart att de har en rätt att nyttja väg, inte stig eller gångstig, från fastighetsgräns till allmän väg. Av servitutshandlingen och nämnda köpehandlingar framgår en rätt att begagna och använda befintlig väg för utfart till allmän väg. För Knöde 1:20 som vid avstyckningen blivande bostadsfastighet och dess behov som ändamålsenlig sådan, framstår det i det närmaste som självklart att rättigheten utifrån dessa formuleringar avsett en befintlig väg farbar med fordon.

Frågan om servitutets vidare innebörd avseende vidtagande av åtgärder på Knöde 1:7 har uppkommit i samband med att det som vid servitutets bildande år 1969 varit en befintlig väg mellan punkterna D och B i förrättningskartan växt igen och eroderat och i princip inte längre kan anses utgöra en farbar väg. De har härvid gjort gällande att det rimligtvis omfattas av servitutsrätten att vidta sådana åtgärder som krävs för att hävda rätten, exempelvis att hålla en väg med servitutsrätt öppen och tillgänglig. Detta har klagandena motsatt sig. Av den anledningen har de vänt sig till Lantmäteriet för att i första hand reda ut och göra klart vilken rätt de har och, för det fall den rätten inte motsvarar deras fastighets behov, erhålla en rättighet som tillmötesgår detta behov för att utgöra en ändamålsenlig bostadsfastighet. Det var initialt klagandena som i juni 2018, när de inte ville komma överens i saken, hänvisade dem till Lantmäteriet för prövning.

När det uppstår tvist om en rättighets omfattning, kan det inte anses onödigt att vidtaga erforderliga åtgärder för att reda ut detta. Inte heller kan det anses vara onödigt att vidtaga erforderliga åtgärder och ansöka om en förrättning i syfte att läka en brist i sin fastighet. De vill befästa alternativt åstadkomma en rätt för åtkomst fram till sin fastighet med fordonet bil. Det tillbakavisas att ansökan grundar sig i en missuppfattning, utan snarare i en uppfattning om vilken rätt man har och rimligtvis borde ha. Uppstår tvist i det hänseendet behöver saken bli föremål för ändamålsenlig prövning hos Lantmäteriet, vilket också är vad som nu skett.

De vidhåller att det vid tiden för servitutets bildande har funnits en befintlig väg även för sträckan D till B enligt förrättningskartan och att denna har varit farbar med fordon. Av ekonomiska kartan från 1970-tal framgår att det i vart fall då har funnits en väg till Knöde 1:20. Kartan stämmer också väl överens med uppgifterna i servitutshandlingarna och köpekontrakten samt med uppgifterna från lantmätaren att det tidigare funnits en samfärdig väg från punkten C i förrättningskartan och norrut.

Byggnaden på Knöde 1:20 uppfördes under 1960-talet med material som kördes upp till platsen. Till följd av att vägen inte hävdats och underhållits över tid av tidigare ägare, har den förfallit i sådan utsträckning av växtlighet och erosion att en ny väg behöver anläggas. Lantmätaren kommer fram till att det befintliga servitutet inte omfattar en rätt att anlägga väg. Detta förtar inte att härskande fastighets ägare över tid får underhålla vägen för att kunna tillämpa sin rätt för all framtid. I annat fall skulle servitutsrätter i praktiken inte kunna gälla för all framtid, utan bara så länge rättigheten kan utövas i praktiken.

Som det får förstås gör klagandena gällande att servitutet endast avser sträckan Y till B som med fordon farbar väg och att resterande sträcka avser gångstig. Den uppfattningen saknar stöd i för prövningen relevant underlag (förrättningsakt 14-KLÖ-721) och ovan nämnda köpehandlingar. Klagandena har tidigare hänvisat till att tidigare ägare av Knöde 1:20 parkerade sin bil vid B och gick därifrån till sin fastighet och gjort gällande att det var ett nyttjande i enlighet med det aktuella servitutet. Det går dock inte att utläsa någon begränsning i servitutet, att det delvis bara skulle avse att ta sig till fots och heller inte någon rätt till parkeringsplats. Det ligger långt närmare till hands att servitutsrätten har avsett en med fordon körbar väg från fastighetsgräns till allmän väg. Något annat skulle knappast ha tillmötesgått den avstyckade bostadsfastighetens behov för en ändamålsenlig användning. Den rätten kan inte i sig upphöra eller förändras till följd av en bristande hävd av väganläggningen som servitutet avser.

Knöde 1:7 blir alltså inte mer belastad av ändringen i servitutet, eftersom Knöde 1:20 hela tiden haft rätt till utfartsväg. Ändringen innebär inget annat än att Knöde 1:20 får formell rätt att återskapa de fysiska förutsättningar som förelegat vid bildandet av servitutet, men på en, för båda fastigheterna, lämpligare plats. På så sätt bibehålls den belastning på Knöde 1:7 som formellt funnits sedan år 1962. En i praktiken minskad möjlighet att utnyttja servitutet till följd av bristande underhåll av vägen, innebär inte att belastningen efterhand minskar på den tjänande fastigheten för att till slut upphöra. Att den aktuella vägen i delar idag beskrivs som av "stigkaraktär" beror på att vägområdet av tidigare ägare inte med någon kontinuitet trafikerat eller hävdat den, varför vägen försämrats i sådan omfattning att det inte går att återställa enbart genom underhållsåtgärder. Ett ytterligare skäl till detta är att Knöde 1:20 vid deras förvärv år 2016, inte varit regelbundet underhållet eller bebott under ca 20 års tid.

Även om den formella belastningen på Knöde 1:7 i viss mån utökas av att Knöde 1:20 ges rätt att även anlägga väg, bibehålls i allt väsentligt samma belastning på Knöde 1:7 som avsågs vid bildandet av ursprungsservitutet. Det överklagade beslutet har således inte fattats i strid med bestämmelsen i 7 kap. 3 § fastighetsbildningslagen (FBL). Det försätter inte Knöde 1:7 i någon sämre eller mer belastande position än tidigare. I praktiken innebär ändringen av servitutets lokalisering tvärtom en lättnad i det fysiska intrånget på Knöde 1:7. Som också framhålls av lantmätaren blir sträckan över Knöde 1:7 kortare, vilket i sig lättar belastningen. Vidare flyttas sträckan mellan B och C till mellan A och C, vilket innebär en lokalisering i gränsen mellan bevuxen skogs-/impedimentsmark och öppen åker-/betesmark. På så sätt får Knöde 1:7 en avsevärt bättre arrondering än tidigare när sträckan B till C skurit av det befintliga åker-/betesskiftet. Invändningen att förrättningen står i strid med 7 kap. 3 § FBL, eller att ansökan skulle ha hanterats annorlunda, har klagandena tidigare inte gjort gällande.

Arrendatorn

Det kan vidare konstateras att den markupplåtelse som finns på Knöde 1:7 är muntlig. Det utgör således ingen formell arrendeupplåtelse, eftersom det brister i

skriftlighetskravet för en sådan. Av detta följer att lantmätaren inte behöver hantera nyttjanderättshavaren som sakägare i förrättningen. I den aktuella förrättningen har lantmätaren ändå i princip hanterat nyttjanderättshavarna som sakägare och informerat dem om förrättningen och kallat dem till sammanträde samt beaktat deras yttrande. Det kan konstateras att lantmätaren på ett avvägt sätt beaktat brukandet av Knöde 1:7 i sitt beslut och i övrigt korrekt kommit fram till att någon ytterligare särskild åtgärd avseende upplåtelsen inte varit nödvändig. Vad klagandena anför i sitt överklagande föranleder inte någon annan bedömning.

Fördelar av beslutad ändring, fastighetstillhör m.m.

De tillbakavisar att de fördelar och förbättringar som följer av det överklagade beslutet, även för klagandena och deras fastighet och som redogörs för av FLM, inte skulle vara korrekta. Det har förelegat tvist om servitutet och det ligger i båda parter intresse att detta klargörs. Vad klagandena anför om de negativa konsekvenserna av beslutet för Knöde 1:7 är ogrundade och kraftigt överdrivna. Det nya servitutsområdet klyver inte marken på ett skadligt sätt, utan förläggs medvetet i gränsen mellan åker/bete och skog/impediment istället för, som innan, mitt i åker-/betesmarken. Det försvårar inte heller för klagandena att nå markerna, eftersom vägen mellan punkterna 9877 och 9878 i förrättningskartan ska anläggas så att det möjliggör åtkomst för klagandena. De har varken intresse av eller ambition att på något sätt hindra eller försvåra för klagandena att nå sina marker.

Vidare när det gäller nackdelarna för sträckan Y till A enligt förrättningskartan så är även dessa ogrundade och kraftigt överdrivna av klagandena. Vägsträckan är fullgod för att möta trafik även till deras fastighet. De har inte för avsikt att belasta vägen med tung trafik och vid de enstaka tillfällen som det skulle behövas, exempelvis sophämtning och slamtömning, finns det andra alternativ på Tjörn där det utförs med lättare fordon än lastbil. Det får antas att även klagandenas fastighet har behov av tillträde med lite tyngre trafik på samma sträcka emellanåt. Behov av en sådan investering som klagandena framställer finns alltså inte heller för dem.

Angående byggandet av den nya vägen får det ifrågasättas med viken sakkunskap klaganden kommit fram till vilka åtgärder som behövs. De tillbakavisar att omfattande sprängning behöver utföras och att några ”tvära svängar” skulle uppstå, samt att ytterligare mark behöver tas i anspråk. Även dessa påståenden är ogrundade och kraftigt överdrivna.

Proportionalitet

Sökandena bestrider att det överklagade beslutet skulle strida mot proportionalitetsprincipen. Knöde 1:20 har ett servitut som endast belastar Knöde 1:7. Som framgår av beslutet kan prövningen då endast avse alternativ inom den fastigheten, eftersom det varit det enda yrkandet i förrättningen. Ur den aspekten är det beslutade alternativet det mest lämpliga och det som uppfyller kraven i 2 kap. 15 § regeringsformen. Vad som jämfört med detta skulle vara ett genomförbart och mer lämpligt alternativ, framgår inte närmare av överklagandet.

Förrättningskostnader

De bestrider att fördelningen av förrättningskostnaderna skulle vara oskälig och ansluter sig till den bedömning som lantmätaren gjort i beslutet. På samma sätt som att fastighetsägare på ömse sidor av en gräns anses ha lika stor nytta av att gränsen blir bestämd, även om en part ensidigt anser att gränsen är klar, är det till nytta för båda fastigheterna att ett servitut över en av dem blir tydligt.

Klagandena har varit synnerligen aktiva i förrättningen utan att bidra med en tydlig vilja eller något konkret som har kunnat driva förrättningen framåt. Klagandena har därigenom starkt bidragit till att skapa en otydlig och ineffektiv process. Således har klagandena, utöver den nytta de haft av förrättningen, själva varit orsak till högre kostnader än om förrättningen hade kunnat genomföras effektivt och rationellt. Det är därför fullt rimligt att de också får stå 30 procent av kostnaderna.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (FBL) avgjort målet utan sammanträde.

Fastighetsregleringen

Befintligt officialservitut bildades år 1969 i förrättningsakten 14-KLÖ-721 och lyder: "rätt att begagna befintlig väg å stamfastigheten samt rätt att begagna de samfällda vägar, vari stamfastigheten äger del". Genom fastighetsreglering år 1979 har den samfällda vägmarken överförs till fastigheten Knöde 1:7.

I ansökan till Lantmäteriet yrkade Andreas Larsson och Jeanette Westman att servitutet skulle fastighetsbestämmas och, om dess sträckning inte gick att bestämma, att ett nytt servitut skulle bildas. Yrkanden har även framförts på sammanträdet i förrättningen, aktbilaga PR1-2. Under rubriken Redogörelse anges att sökanden har yrkat att servitutet ska ändras till annat läge och att vägen ska vara farbar för fordonstrafik.

Sammanfattningsvis har Lantmäteriet genom fastighetsreglering ändrat servitutet enligt följande. Befintligt servitut ändras genom att utövningsområdet flyttas och utökas inom Knöde 1:7 i sträcka A till D på aktbilaga KA1. Vidare utökas befogenheterna i servitutet genom att medge rätt att anlägga, underhålla och förnya väg inom nämnda sträcka. Lantmäteriet har emellertid inte redovisat någon bedömning av hur ändringen av servitutet förhåller sig till reglerna för ändring av servitut i 7 kap. 3 och 4 §§ FBL.

Mark- och miljödomstolen har inledningsvis att bedöma om Lantmäteriets beslut är förenligt med reglerna för ändring av servitut i 7 kap. FBL.

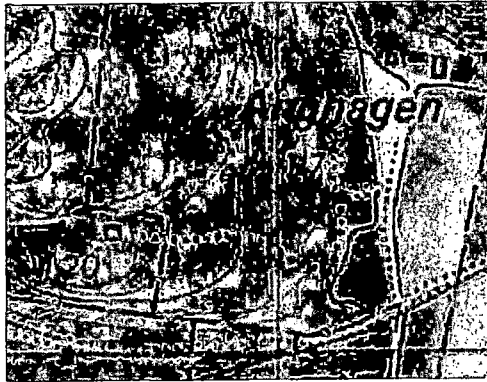
Av 7 kap 3 § FBL framgår att ändring av servitut genom fastighetsreglering kan avse begränsning, flyttning eller annan ändring av det område där servitutet utövas samt meddelande av nya eller ändrade föreskrifter i fråga om utövningen som föranledes därav. Servitutsbelastningen får dock ej ökas eller minskas i nämnvärd mån.

Av 7 kap 4 § FBL framgår att för servitut ska få ändras krävs att det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med detaljplan eller områdesbestämmelser och att denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen. Har ändrade förhållanden inträtt efter servitutets tillkomst, får servitutet ändras, om det skulle innebära väsentlig fördel för den tjänande eller den härskande fastigheten utan att för den andra medföra olägenhet av betydelse.

Bestämmelsen i 4 § första stycket saknar relevans i förevarande fall. Enligt bestämmelsens andra stycke gäller emellertid som förutsättning för ändring att ändrade förhållanden inträtt och att en ändring av servitutet skulle medföra en väsentlig fördel. Vidare följer av 7 kap. 3 § FBL att en servitutsändring inte får medföra en nämnvärd ökad servitutsbelastning för tjänande fastighet.

Andreas Larsson och Jeanette Westman har i målet framhållit att det fanns en befintlig väg på sträckan D till B (se aktbilaga KA1) när servitutet bildades och att denna väg var farbar med fordon, dock att den till följd av att vägen inte har hävdats och underhållits förfallit i sådan utsträckning av växtlighet och erosion att ny väg behöver anläggas. Till stöd för sina påståenden har de åberopat vittnesattester som anger att vägen var farbar med traktor på 1960-talet samt att byggmaterial senare har burits upp till Knöde 1:20. De har också hänvisat till den ekonomiska kartan från 1970 talet, som enligt dem visar att det i vart fall fanns en väg till Knöde 1:20 vid denna tid. De har även gjort gällande att en enskild körväg är en nödvändig förutsättning för en ändamålsenlig användning av Knöde 1:20.

Mark- och miljödomstolens bedömning är sammanfattningsvis att utredningarna i målet inte visar att vägen mellan punkterna B och D någon gång har varit framkomlig med bil. Den ekonomiska kartan från 1970-talet visar endast en gångstig från där den då samfällda vägen slutar och fram till Knöde 1:20. Sistnämnda förhållande framgår av karta nedan.



=====	Enskild bilväg
-----	” körväg
.....	” brukningsväg
----->-----	Cykelstig
.....	Gångstig

En förutsättning för ändring av servitut är att ändrade förhållanden inträtt efter servitutets tillkomst. Frågan är då om behovet att ha biltrafik ända fram till fastigheten förelåg redan då servitutet bildades år 1969. Som framgår ovan bedömer mark- och miljödomstolen att det inte fanns bilväg från den samfällda vägen fram till Knöde 1:20 när servitutet bildades. Servitutet ger heller inte rätt att anlägga en bilväg. Det synes därför som att parterna vid denna tidpunkt var nöjda med att servitutsrätten inte medgav rätt att anlägga väg för biltrafik.

Fråga blir om behovet av att kunna köra bil ända fram till Knöde 1:20 är så förändrat i dag (till följd av samhällsutvecklingen) att detta är att jämföra med att ändrade förhållanden har inträtt efter servitutets tillkomst.

På Knöde 1:20 uppfördes ett sommarhus i början av 1960-talet. År 1969, när officialservitutet bildades, var bilar allmänt förekommande. Som framgår ovan, omfattade servitutet emellertid inte möjlighet för biltrafik ända fram till fastigheten. Det är otvivelaktigt så att bilanvändningen har ökat efter 1969. Detta förhållande är emellertid inte att jämföra med ändrade förhållanden i den tillämpliga bestämmelsens mening. Det enda faktiskt ändrade förhållandet som här föreligger är i stället att vägen i vissa delar har växt igen. Mark- och miljödomstolen bedömer därför att det inte har inträtt sådana förhållanden som utgör grund för ändring av servitutet på ett sådant sätt som Andreas Larsson och Jeanette Westman har yrkat i förrättningen.

Även om mark- och miljödomstolen har funnit att yrkad ändring av servitutet strider mot 7 kap. 4 § FBL väljer domstolen att även pröva Andreas Larsson och Jeanette Westman yrkanden och Lantmäteriets beslut mot bestämmelsen i 7 kap. 3 § FBL angående att servitutsbelastningen inte får ökas eller minskas i nämnvärd mån.

Lantmäteriet har under rubriken redogörelse vad gäller fastighetsbestämning, PR3, angett att från punkten B och fram till fastighetsgräns för Knöde 1:20 är vägen mer av stigkaraktär och att det servitut som belastar Knöde 1:7 beräknas vara 2,0 meter brett i denna sträcka.

Som har framgått ovan innebär Lantmäteriets beslut att servitutet ändras genom att utövningsområdet flyttas och utökas inom Knöde 1:7 i sträcka A till D på aktbilaga KA1. Servitutets utövandeområde mellan punkterna A och D håller en bredd om 4,5 meter. Vidare utökas befogenheterna i servitutet genom att medge rätt att anlägga, underhålla och förnya väg inom nämnda sträcka. Avsikten är att vägen ska vara farbar för biltrafik.

Enligt mark- och miljödomstolen medför den yrkade och av Lantmäteriet beslutade förändringen av servitutet att servitutsbelastningen för Knöde 1:7 ökar i större omfattning än vad som ryms inom begränsningen i 7 kap. 3 § FBL.

Mark och miljödomstolen finner således att Lantmäteriets beslut strider mot både 7 kap 3 och 4 §§ FBL. Lantmäteriets beslut om fastighetsreglering ska därför upphävas.

Fastighetsbestämningen

Lantmäteriet har endast fastighetsbestämt läget av officialservitutet, inte vilka befogenheter servitutet innehåller.

Av 14 § 3 FBL framgår att Lantmäteriet vid förrättningen ska klargöra fastighetsbestämningens omfattning för sakägarna och därvid noga ange vilka frågor som ska avgöras. Vidare ska myndigheten utreda de omständigheter som är

av betydelse för fastighetsbestämningen. Resultatet av utredningen ska framläggas för sakägarna.

I förrättningsakten framgår inte att Lantmäteriet har utrett de omständigheter som är av betydelse samt lagt fram resultatet för parterna. Parterna har därmed inte haft möjlighet att bemöta och själv lägga fram den utredning som de vill åberopa. Detta är en formell brist i förrättningen och fastighetsbestämningen ska därför återförvisas. Lantmäteriet har först, med beaktande av utgången i övrigt i målet, efterhöra huruvida parterna vill fullfölja fastighetsbestämningen.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen bifaller delvis Camilla Solbacken och Elsy Solbackens förstahandsyrkande innebärande att fastighetsbestämnings-, fastighetsbildnings- och ersättningsbeslut ska upphävas. Då frågan om fastighetsbestämningen har återförvisats till Lantmäteriet följer att beslutet om fördelning av förrättningskostnader också ska upphävas. I denna del har Lantmäteriet att beakta utgången i målet samt meddela ett nytt beslut när återförvisad del av förrättningen avslutas.

Rättegångskostnader

Enligt 16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) får mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnader. Eftersom parterna i målet har stått i klart motsatsförhållande till varandra bör deras kostnader fördelas enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken. Med hänsyn till utgången i målet får Andreas Larsson och Jeanette Westman anses som helt tappande. De ska därmed förpliktas att ersätta Camilla Solbacken och Elsy Solbackens rättegångskostnader. Det av dem yrkade beloppet får anses skäligt.

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

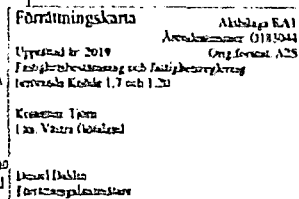
Överklagande senast den 29 april 2021.

Kristian Andersson

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Kristian Andersson, ordförande,
och tekniska rådet Sören Karlsson.

I understand your brother's doctor said still a long time.



Beskrivning

2019-12-20

Ärendenummer

O183044

Förrättningslantmätare

Daniel Dahlin

Ärende Fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande Knöde 1:7 och 1:20

Kommun: Tjörn

Län: Västra Götaland

Åtgärdsordning i
förrättningen

- Fastighetsbestämning
- Fastighetsreglering

KNÖDE 1:7

Elsy Helga Ingela Solbacken, andel 3/4,
lagfaren ägare
Camilla Solbacken, andel 1/4, lagfaren ägare

Fastighets-
bestämning

Bestämt servitut: 14-KLÖ-721.2

Ändamål: Väg

Servitutets utövningssområde bestäms till det
läge som framgår av linjeobjekt i
förrättningskarta, aktbilaga KA1.

Fastighetsreglering

Ändrat servitut: 14-KLÖ-721.2

Ändamål: Väg

Rätt att anlägga, underhålla och förnya väg
inom rättighetsområde redovisat i
förrättningskarta. Rätt att använda befintlig
väg i läge enligt linjeobjekt redovisat i
förrättningskarta. Se aktbilaga KA1.

Mellan rättighetsgränspunkterna 9877 och 9878
ska vägen utföras på sätt som möjliggör direkt
åtkomst till betesmarken norr om
rättighetsgränspunkterna.

Till förmån för: Knöde 1:20

Belastar: Knöde 1:7

KNÖDE 1:20

Andreas Larsson, andel 1/2, lagfaren ägare
Jeanette Westman, andel 1/2, lagfaren ägare

Fastighets-
bestämning

Bestämt servitut: 14-KLÖ-721.2

Ändamål: Väg

Servitutets utövningsområde bestäms till det läge som framgår av linjeobjekt i förrättningskarta, aktbilaga KA1.

Fastighetsreglering

Ändrat servitut: 14-KLÖ-721.2

Ändamål: Väg

Rätt att anlägga, underhålla och förnya väg inom rättighetsområde redovisat i förrättningskarta. Rätt att använda befintlig väg i läge enligt linjeobjekt redovisat i förrättningskarta. Se aktbilaga KA1.

Mellan rättighetsgränspunkterna 9877 och 9878 ska vägen utföras på sätt som möjliggör direkt åtkomst till betesmarken norr om rättighetsgränspunkterna.

Till förmån för: Knöde 1:20

Belastar: Knöde 1:7

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Daniel Dahlin



Protokoll

2019-12-20

Ärendenummer

O183044

Förrättningslantmätare

Daniel Dahlin

Ärende Fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande Knöde 1:7 och 1:20

Kommun: Tjörn

Län: Västra Götaland

Handläggning Förrättningen avslutas utan sammanträde på Lantmäteriets kontor. Sammanträde har hållits tidigare i förrättningen.

Sökande och sakägare Se sakägarförteckning, aktbilaga SA1.

Yrkande Se ansökan aktbilaga A1. Yrkanden har även framförts på sammanträde i förrättningen, aktbilaga PR1-2.

Redogörelse Ansökan i ärendet avser fastighetsbestämning av servitut för väg som tillkom genom lantmäteriförrättning 26 mars år 1969, se akt 14-KLÖ-721. Enligt ansökan råder oenighet mellan fastighetsägarna angående servitutets innebörd samt lokalisering.

Av ansökan framgår också att sökandena önskar att ett nytt servitut bildas i den mån befintligt servitut inte går att bestämma. Denna skrivning har på sammanträde i förrättningen förklarats betyda att sökandena yrkar på att befintligt servitut för väg ändras genom fastighetsreglering till annat läge inom fastigheten Knöde 1:7 och att fastighetsregleringen också resulterar i att med fordonstrafik farbar väg får anläggas i viss sträcka inom fastigheten Knöde 1:7 till förmån för fastigheten Knöde 1:20.

Fastighetsbestämning

Ovanstående servitut för väg är del av en samlad servitutsformulering i akt 14-KLÖ-721 som lyder:

"Med det från Knöde 1:7 avstyckade området följer rätt att begagna brunn å angiven plats å stamfastigheten, rätt att begagna befintlig väg å stamfastigheten samt rätt att begagna samfälliga vägar, vari stamfastigheten äger del"

Ett köpekontrakt och ett tillägg till detsamma lades till grund för avstyckningen, aktbilaga C och E i akt 14-KLÖ-721. Av köpekontraktet framgår att blivande Knöde 1:20 ska medges rätt att använda befintlig väg från tomtområdet fram till allmän landsväg. Av tillägget till köpekontraktet framgår att blivande Knöde 1:20 medges rätt att för utfart till allmän väg begagna befintlig väg å stamfastigheten. I båda

medges rätt att använda samfällda vägar som stamfastigheten har del i.

I nu aktuell förrättning har ägarna till Knöde 1:7 gjort gällande att skillnaden i formulering måste anses ha varit avsiktlig, se aktbilaga YT2. Förrättningslantmätarens tolkning av tillägget till köpekontraktet är snarare att detta var ett nödvändigt moment med hänsyn till att arealen av det avstyckade området visade sig väsentligen avvika från den ursprungligen försålda enligt köpekontraktet, d.v.s. cirka 4 000 kvadratmeter mot ursprungligen uppskattade 2 500 kvadratmeter.

Förrättningslantmätaren noterar också att servitutet inte innefattar någon rätt till parkering vid punkten B i förrättningskartan, aktbilaga KA1, vilket skulle ha behövts och varit en naturlig följd om det funnits substans i att skillnaden i formulering i köpekontrakt och tillägg till köpekontrakt skulle ha varit avsiktlig och av betydelse.

Vid sammanträde i förrättningen har ägarna till fastigheten Knöde 1:7 anfört att dessa med säkerhet känner till hur de ursprungliga ägarna till Knöde 1:20 tog sig från allmän väg fram till fritidshuset på Knöde 1:20. Det är ostridigt att befintlig väg från punkten Y till B är den sträcka som använts och åsyftats vid servitutets tillkomst. Hela sträckan stakades ut under sammanträdet och motsvarar den som framgår av linjeobjektet i förrättningskartan, aktbilaga KA1.

Längs med skogskanten från punkten C och i nordlig riktning har en samfällad väg funnits tidigare. Denna har överförts till fastigheten Knöde 1:7, se akt 14-KLÖ-941. Andelsservitutet har därför lokaliserats till att gälla i fastigheten Knöde 1:7 i det läget. I den mån det fortfarande finns behov för Knöde 1:20 att använda andra delar av de samfällda vägar Knöde 1:7 har del i så kvarstår den rätten oavsett att viss del av en samfällad väg överförts till Knöde 1:7.

Det är ostridigt att servitutet endast innebär rätt att använda befintliga vägar. Utan åtgärder är det inte möjligt att färdas med bil från punkten B och fram till Knöde 1:20.

Förrättningslantmätarens bedömning i nu aktuell förrättning är därför att det finns en rättighet för väg från allmän väg fram till fastighetsgräns för fastigheten Knöde 1:20.

Från punkten Y till punkten B har körbanan mätts i och denna är cirka 2,5 meter bred. Diken av varierande tydlighet finns till vägen. Från punkten B och fram till fastighetsgräns för Knöde 1:20 är vägen av mer stigkaraktär och det servitut som belastar Knöde 1:7 beräknas vara 2,0 meter brett i denna sträcka.

Fastighetsreglering

Genom förrättningen ändras befintligt servitut genom att utövningsområdet flyttas och utökas inom den redan belastade fastigheten. Vidare utökas befogenheterna i servitutet genom att rätt medges att anlägga väg.

Ägarna till Knöde 1:7 har genom förrättningen tillsammans med ombud Mats Nikell konsekvent framhållit att de inte önskar framställa några yrkanden. Trots det har flertalet förslag på andra utfartsmöjligheter för Knöde 1:20 framhållits vid sammanträde och skriftväxling. Den situation som uppstår när en av parterna är synnerligen aktiv i förrättningen utan att vilja lämna några faktiska yrkanden i förrättningen skapar en otydlighet och bidrar inte till en effektiv och rationell process för avgörandet av förrättningsfrågorna.

Eftersom förslag på andra utfartsalternativ framförts av ägarna till Knöde 1:7 på sammanträde genom Mats Nikell, vilken de bekräftat talar för de båda, se aktbilaga PR1, kommer dessa bemötas i det följande som önskemål om upphävande respektive ändring av servitutet för väg som belastar Knöde 1:7. Förrättningslantmätaren bedömer att det inte går att bortse från dessa uttalanden. I den utsträckning förslagen berör andra fastigheter än Knöde 1:7 förfogar inte ägarna av den fastigheten möjlighet att yrka på utfart på andra fastigheter än den egna. Ägarna till Knöde 1:20 yrkar inte heller på annan utfartsväg än den som framgår av förrättningskarta, aktbilaga KA1. I det följande bemöts dock varför övriga utfartsalternativ är olämpliga eller mindre lämpliga än det som yrkas av ägarna till Knöde 1:20.

Se aktbilaga PR1 för samtliga följande bokstavsbeteckningar. Utfartsväg vid punkten D som ägarna till Knöde 1:7 förordat visar sig vid sammanträdet gå utför ett bergstup. Alternativet är uppenbart olämpligt för att tillgodose behovet av tillfartsväg för Knöde 1:20.

Alternativ E innebär väg delvis inom Knöde 1:7 genom ett skogsparti vidare till en befintlig väg på andra fastigheter än Knöde 1:7. På fastigheten Knöde 1:3 bedrivs verksamhet med tunga maskiner och vägen fortsätter i riktning mot bebyggelse. Utfartssträckan för Knöde 1:20 skulle bli mer än dubbelt så lång som vid utfart över Knöde 1:7. Angöringspunkten på Knöde 1:20 är belägen på högre höjd ovanför huset och framstår som onaturlig och opraktisk för transporter till och från bostadshuset.

Alternativ F går fram till en skreva i berget i lutning mot Strandvägen. Möjligheterna att anlägga väg i den sträckan är mycket begränsade och skulle även resultera i en tvär sväng för att komma vidare till korsningen strax österut.

Vid fältarbete den 5 december 2019 visar Elsy Solbacken på två alternativ mellan F och korsningen. Dessa är mindre lämpliga för utfart än det som yrkas av ägarna till Knöde 1:20. Framförallt på grund av att fler tvära svängar uppkommer vilket försvårar transporter till och från Knöde 1:20 jämfört med det av Knöde 1:20 yrkade alternativet. Några andra klara fördelar uppkommer inte av att förlägga vägen på de av Elsy Solbacken föreslagna platserna.

Sammantaget är det alternativ som yrkas av ägarna till Knöde 1:20 det mest lämpliga för utfart och därför det som ska provas för genomförandet av fastighetsregleringen.

Om rätt medges att anlägga väg enligt yrkande från ägarna till Knöde 1:20 vill Elsy Solbacken att åtkomst till betesmarken norr om vägen fortsatt ska vara möjlig vid den plats där servitutet kommer börja i korsningen.

Förutsättningarna för fastighetsreglering

Fastigheten Knöde 1:20 är en bostadsfastighet belägen på en höjd till vilka tillfartsmöjligheterna är begränsade. I nuläget saknas möjlighet att färdas med bil fram till fastigheten. Någon rättighet att uppställa fordon på annan plats än inom den egna fastigheten finns inte heller.

Som framgår ovan bedöms ett servitut för väg finnas fram till fastigheten. Tillgång till väg är av väsentlig betydelse för fastigheten Knöde 1:20. Genom fastighetsregleringen i nu aktuell förrättning uppnås en förbättring av såväl fastigheten Knöde 1:20 och 1:7. För den förstnämnda fastigheten innebär förbättringen att ändringen av servitutet möjliggör anläggande av farbar väg fram till fastigheten vilket gör den varaktigt lämpad för sitt ändamål som bostadsfastighet. För fastigheten Knöde 1:7 innebär fastighetsregleringen att den sträcka servitutet utövas i minskas och åkermark frigörs från den tidigare servitutsbelastningen till förmån för att ytterligare mark av impedimentskaraktär istället tas i anspråk för utökning av servitutets utövningsområde. Åtgärden är nödvändig för att förbättra fastigheten Knöde 1:20 och resulterar även i en lämpligare fastighetsindelning samt mer ändamålsenlig markanvändning.

Genom fastighetsbestämnings- och fastighetsregleringsåtgärderna uppnås större tydlighet i hur servitutet får utövas inom fastigheten Knöde 1:7, vilket bedöms ha en värdehöjande påverkan på fastigheten. Samtidigt har åtgärderna en uppenbar värdehöjande påverkan på fastigheten Knöde 1:20 genom att dennas rätt till väg förbättras och förtydligas. Sammantaget bedöms båtnadsvillkoret vara uppfyllt för regleringsföretaget.

I förhållande till egendomsskyddet noterar Lantmäteriet att ändringen av det befintliga servitutet för väg utgör det sätt som på mest ändamålsenliga sätt tillgodoser fastigheten Knöde 1:20 med tillgång till väg. I enlighet med ovan finns heller inga mindre ingripande eller

lämpligare alternativ för att uppnå ändamålet. Det bör särskilt noteras att rättigheten är befintlig och att åtgärden till viss del minskar den sträcka inom Knöde 1:7 som belastas av rättigheten.

Sammantaget uppnås en förbättring i fastighetsindelningen för såväl Knöde 1:20 och 1:7 som står i rimlig proportion till den skada som eventuellt kan anses uppstå för fastigheten Knöde 1:7.

Yttranden

Ägarna till fastigheten Knöde 1:7 har tillfört förrättningen flertalet yttranden och skrivelser. Dessa bemöts i det följande.

Yttrande med aktbilaga 5 som avser alternativa utfartsvägar har bemötts tidigare, se ovan.

Ägarna till Knöde 1:7 har meddelat att åkermarken är utarrenderad. På sammanträde har förrättningslantmätaren efterfrågat arrendekontraktet för att om nödvändigt kunna beakta det i värderingsutredningen. Ägarna till Knöde 1:7 svarade då att arrendet är muntligt. Med anledning av det har Lantmäteriet inte vidare tagit hänsyn till det påstådda brukningsförhållandet av den mindre yta betesmark servitutet kommer beröra efter förrättningen. Noteras bör också att åker- eller betesmark delvis frigörs från servitutsbelastningen efter förrättningen.

Yttrandet från Torgny Svensson, aktbilaga 9. Att tillämpa genomsnittsvärdeometoden skulle ge ett orimligt resultat i värderingsfrågan. Yttrandet föranleder således ingen annan bedömning i värderingsfrågan.

Fastighetsregleringen är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och övriga rättsägare.

Fastighets-
bestämningsbeslut

Fastighetsbestämning ska ske enligt förrättningskarta och beskrivning, se aktbilaga KA1 och BE1.

~~Fastighets-
bildningsbeslut~~

~~Fastighetsbildning ska ske enligt förrättningskarta och beskrivning, se aktbilaga KA1 och BE1.~~

Tillträdesbeslut

Tillträde ska ske när fastighetsbestämnings- och fastighetsbildningsbesluten har vunnit laga kraft.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Värderingsutredning har upprättats, se aktbilaga UTL.

Beslut:

Ägarna till fastigheten Knöde 1:20, Andreas Larsson och Jeanette Westman ska betala 26 700 kr direkt till ägarna av fastigheten Knöde 1:7, Camilla Solbacken och Elsy Helga Ingela Solbacken.

Ersättningen ska betalas senast 30 dagar efter ovanstående tillträdesdag. Om betalning sker därefter ska dessutom ränta enligt 6 § räntelagen betalas från sista betalningsdag tills betalning sker.

Beslut fördelning av
förrättningskostnad

Skäl:

Lantmäteriet noterar att fastighetsbestämnings- och fastighetsregleringsåtgärden har ett tydligt samband med varandra och att det saknas möjlighet att på ett rationellt sätt urskilja vilken tid som har med vilken åtgärd att göra. Oavsett svårigheten att särskilja vilken tid som hör till vilken åtgärd är bedömningen att tidsåtgången i förrättningen uppgår till hälften på vardera åtgärd.

I fråga om fastighetsbestämningen har båda fastigheterna nytta av att veta var servitutet för väg får utövas. Nyttan för bostadsfastigheten Knöde 1:20 bedöms dock vara större än för jordbruksfastigheten Knöde 1:7. Av förrättningskostnaderna avseende fastighetsbestämningen är det därför skäligt att 70 % fördelas på Knöde 1:20 och 30 % på Knöde 1:7.

I förhållande till fastighetsregleringen har Knöde 1:20 den övervägande nyttan av att åtgärden genomförs. Fastigheten Knöde 1:7 har nytta av åtgärden på så sätt att utövningssträckan på fastigheten minskar även om bredden på utövningsområdet ökar i viss sträcka. Av förrättningskostnaderna avseende fastighetsregleringen är det därför skäligt att 70 % fördelas på Knöde 1:20 och 30 % på Knöde 1:7.

Beslut:

Ägarna till Knöde 1:20, Andreas Larsson och Jeanette Westman, ska betala 70 % av förrättningskostnaderna.

Ägarna till Knöde 1:7, Camilla Solbacken och Elsy Helga Ingela Solbacken, ska betala 30 % av förrättningskostnaderna.

Aktmottagare

Andreas Larsson och Elsy Helga Ingela Solbacken.

Avslutningsbeslut

Förrättningen avslutas.

Överklagande

Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att lämna eller skicka en skrivelse till:

Lantmäteriet
Box 1022
801 82 Gävle

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 17 januari 2020.

Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer O183044 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Daniel Dahlin





Hur man överklagar

MMD-02

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

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.

5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

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

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

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

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningsstillstånd i fyra olika fall.

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på www.domstol.se.