



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060307

DOM
2018-11-13
Stockholm

Mål nr
F 9945-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-10-23 i mål nr F 4306-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Lindsätra AB

Ombud: L.W.

Motpart

L.W.

Ombud: Jur.kand. F.H.

SAKEN

Utfartsrätt berörande XX och XY i Norrtälje kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
2. Lindsätra AB ska betala L.W.s rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 44 000 kr, allt avseende arvode, exkl. mervärdesskatt. Lindsätra AB ska också betala ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom tills betalning sker.

Dok.Id 1439729

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lindsätra AB har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och återförvisa målet till Lantmäteriet för förnyad handläggning.

L.W. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Han har även yrkat att Lindsätra ska ersätta hans rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lindsätra har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljööverdomstolen med följande tillägg.

XX är en jord- och skogsbruksfastighet på vilken det förutom jord- och skogsbruk även bedrivs viltvård. På fastigheten finns även en nedlagd sand- och grustäkt. Vägen över XY, som sannolikt funnits sedan sent 1700-tal eller tidigt 1800-tal, har tidigare använts för tillgång till åker och skog. Sedan Lindsätra förvärvade XX har dock ägaren till XY motsatt sig trafik över fastigheten. XX har endast formell rätt till in- och utfart genom servitut i den samfällda vägen YY. Denna väg saknar dock förbindelse med åkern och skogen på XX. För att nå dessa via den samfällda vägen krävs därför att ny väg anläggs över egen mark på XX. Detta alternativ skulle innebära en betydande omväg på drygt 1 kilometer och även sannolikt medföra problem vid tunga transporter. Merkostnaden för en sådan väg uppgår till uppskattningsvis 800 000 kr. Det finns därför ett sådant påtagligt behov för XX av den befintliga vägen över XY att väsentlighetsvillkoret i 49 § anläggningslagen är uppfyllt. Det aktuella området på XY är vidare ett obebyggt skogsskifte och upplåtelsen avser en sedan länge använd väg. Upplåtelsen av vägsträckningen skulle därför endast medföra ett ringa intrång för XY.

L.W. har anfört i huvudsak följande.

XX har redan tillgång till utfart genom ett officialservitut som täcker fastighetens behov. Det kan därför inte vara av väsentlig betydelse för XX att få rätt till utfart över XY. Kostnaden för att iordningställa en väg inom XX saknar betydelse för bedömningen. En servitutsrättighet sträcker sig fram till den tjänande fastighetens gräns. Hur vägförsörjningen inom den egna fastigheten löses, inbegripet behovet att ta sig till en viss punkt inom denna, är en enskild angelägenhet. En servitutsbelastning på den aktuella vägsträckan skulle vara en olägenhet för XY och hindra återbeskogning av området enligt vad som föreskrivs i villkoren i tidigare täkttillstånd.

Den kostnad Lindsätra har uppgett för att iordningställa vägen kan inte vitsordas. Den vägsträcka Lindsätra påstår är kostsam att anlägga har tidigare använts för tunga transporter inom täktområdet och borde därför med endast mindre insatser kunna rustas upp för att tillgodose jord- och skogsbrukets behov. Kostnaden för att iordningställa vägen med befintligt servitut till en standard som motsvarar timmertransporter bedöms uppgå till mellan 100 000 kr och 150 000 kr, vilket ligger i linje med vad som framgår av Lantmäteriets besiktningsutlåtande.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på fastigheterna XY och XX.

Den fråga som ska prövas i målet är om det finns förutsättningar att ge fastigheten XX rätt att utnyttja en befintlig väg på fastigheten XY med stöd av 49 § anläggningslagen (1973:1149), AL. För att så ska vara fallet krävs bl.a. att vägen är av väsentlig betydelse för att tillgodose behovet av väg för XX.

Lindsätra har påstått att vägen över XY behövs för jord- och skogsbrukstransporter till och från XX eftersom den väg som Lindsätra idag

har rätt att använda, och som går inom XX och på den samfällda vägen YY, inte är lämpad för denna typ av transporter.

I avgörandet NJA 2014 s. 228 har Högsta domstolen uttalat att kravet på väsentlig betydelse i 49 § AL innebär att servitutet ska ha en direkt anknytning till och vara av väsentlig betydelse för fastighetens behov av enskild väg för samfärdsel och transporter till och från fastigheten. Det är även rimligt att som regel kräva att ett behov av utfartsväg i första hand ska lösas inom den egna fastigheten, innan det kan bli aktuellt att tvångsvis upplåta en rättighet i annans fastighet (jfr. MÖD 2017:58). Om däremot omständigheterna i det enskilda fallet skulle göra det orimligt svårt eller kostsamt att lösa vägbehovet genom att använda befintliga utfartsvägar bör en fastighets behov av ytterligare utfartsväg ändå kunna vara av väsentlig betydelse.

Lindsätra har bland annat gjort gällande att den befintliga vägen inom XX har en brant backe som kan vara besvärlig för tyngre transporter samt att både vägen inom fastigheten och inom den samfällda delen behöver rustas upp för att klara jord- och skogsbrukstransporter. Enligt Lindsätra innebär den befintliga vägen även en längre körsträcka i förhållande till vägen över XY. Kostnaden för att iordningställa vägen och merkostnaderna förenade med den längre körsträckan har Lindsätra uppskattat till totalt 800 000 kr.

Till stöd för merkostnadsberäkningen har Lindsätra åberopat två offerter som uppger en kostnad på 329 780 kr respektive 913 000 kr, exklusive mervärdesskatt, för iordningställande av den befintliga vägsträckan. Utöver dessa kostnadsberäkningar finns i målet ett besiktningsutlåtande som har tagits fram på uppdrag av Lantmäteriet i vilket kostnaden för att rusta upp den samfällda delen av vägen har uppskattats till 60 000 kr. Av besiktningsutlåtandet framgår däremot inte tydligt vilken del av den samfällda vägen som har varit föremål för bedömning.

Vid en jämförelse av offerterna framgår att den bedömda kostnaden för att iordningställa den befintliga vägen varierar relativt kraftigt och att det även råder viss oenighet kring vilka upprustningsåtgärder som är nödvändiga att vidta. Vid syn på platsen har Mark- och miljööverdomstolen kunnat konstatera att den befintliga vägen

behöver åtgärdas i viss utsträckning för att kunna trafikeras av jord- och skogsbrukstransporter. De åtgärder som föreslås i offerterna innebär dock en högre vägstandard än vad som kan anses nödvändigt för att kunna använda vägen för detta ändamål.

L.W. har uppgett att en skälig kostnad för att iordningsställa hela den befintliga vägsträckan uppgår till mellan 100 000 och 150 000 kr. Även med beaktande av osäkerheten i Lindsättras kostnadsunderlag är det inte troligt att upprustningskostnaden skulle understiga 150 000 kr. Att göra några mer exakta värderingar är däremot inte möjligt utifrån befintligt underlag.

Lindsätra har uppskattat merkostnaderna för den längre körsträckan på den befintliga vägen till 300 000 kr, baserat på en kalkylperiod om 15 år. Beräkningen utgår ifrån att hela den befintliga vägsträckan är en grusväg av sämre beskaffenhet, benämnt ”vägklass 3”, medan vägen över XY anses ha en god beskaffenhet, motsvarade ”vägklass 2”. En förutsättning för att använda den befintliga vägen är dock att den dessförinnan iordningställs. Utgångspunkten vid beräkningen ska därför vara det skick vägen har efter att nödvändiga upprustningsåtgärder har vidtagits. Vid syn på platsen har det dessutom framgått att endast delar av den befintliga vägen besväras av kurvor och backar i sådan utsträckning att det kan antas påverka körhastigheten. Det är därför inte heller av den anledningen motiverat att utgå ifrån vägklass 3 på hela den befintliga vägen vid beräkning av merkostnaderna. Eftersom Lindsättras beräkningsmodell förutsätter en genomsnittlig körtid på 0,04 tim/km för vägklass 2 och 0,07 tim/km för vägklass 3 blir den faktiska skillnaden i vägstandard, och därmed också tidsåtgång, mindre än vad Lindsätra har antagit. Merkostnaderna för att använda den befintliga vägen är därför lägre än det belopp bolaget har uppgett.

På grund av osäkerheten i kostnadsunderlaget och Lindsättras beräkningar anser Mark- och miljööverdomstolen att det inte framkommit att den totala merkostnaden för att använda den befintliga vägen uppgår till mer än ca 300 000 till 350 000 kr. Mark- och miljööverdomstolen finner därför att det inte är av väsentlig betydelse för XX, som är en relativt stor jord- och skogsbruksfastighet, att använda vägen över XY. Att intrånget på XY skulle vara ringa eller att vägen över fastigheten

har funnits och använts för utfart från delar av XX under lång tid påverkar inte bedömningen i denna del. Överklagandet ska därför avslås.

Eftersom Lindsätra har förlorat målet i Mark- och miljööverdomstolen ska bolaget ersätta L.W.s rättegångskostnader. Det belopp L.W. yrkat ersättning för är skäligt och ska därför utgå.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Anna Tiberg, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Ulf Wickström, referent, och tf. hovrättsassessorn Ida Ståhle.

Målet har föredragits av Harry Hodzic.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-10-23
meddelad i
Nacka strand

Mål nr F 4306-17

KLAGANDE

Lindsätra AB

XX

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 28 juni 2017 att ställa in förrättningen med ärendenummer AB142459

SAKEN

Utfartsrätt berörande XX och XY i Norrtälje kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
 3. Mark- och miljödomstolen avslår begäran om ersättning för rättegångskostnader.
-

Dok.Id 512704

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00–16:30

BAKGRUND

Den 28 juni 2017 ställde Lantmäteriet (LM) in en förrättning i vilken ägaren av XX i Norrtälje kommun, numera Lindsätra AB (bolaget), hade ansökt om utfartsrättighet enligt 49 § anläggningslagen (1973:1149), AL, över XY.

Som skäl för inställandet angav LM följande.

XX har redan en rättsligt tryggad rätt till väg via servitut i den samfällda vägen YY (officialservitut nr 01-RÖA-233.1). Servitutet är ett så kallat andelsservitut som belastar stamfastighetens YX andel i YY. Servitutet sträcker sig från allmänna vägen och fram till XX.s gräns i ett grustag. Den utredning som sakkunnig gjort konstaterar att denna väg har samma standard som den yrkade, kortare, vägsträckan över XY. Med en mindre arbetsmässig insats, och även i kostnadshänseende rimlig summa pengar, kan den befintliga utfartsvägen på samfällad väg och på egen mark, i ett grustag, iståndsättas. De åtgärder sakkunnig föreslagit är väl avvägda för ändamålet och gör att även tvåhjulsdrevna personbilar ska kunna trafikera vägsträckan.

Vid besiktning på plats bedömdes att den befintliga vägsträckan var fungerande för in- och utfart med jord- och skogsbrukstransporter även om förbättringsåtgärder vore bra, bl.a. för transporterna till torpet. LM:s bedömning är således att väsentlighetskravet i 49 § AL inte är uppfyllt för att ge rätt till väg i annan sträckning. De olägenheter med längre körsträcka, backig väg och farhågor om höga kostnader för att iordningställa den befintliga vägen, vilka under förrättningen har framförts av sökanden, har inte ändrat den bedömningen.

YRKANDEN M.M.

Bolaget har överklagat LM:s inställandebeslut och i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen fastställer vägrätt enligt 49 § AL för XX att köra på befintlig väg över XY för jord- och skogsbrukets behov inklusive viltvård, samt för åtkomst av torpet. I andra hand har bolaget yrkat att mark- och

miljödomstolen undanröjer inställandebeslutet och återförvisar förrättningen till LM.

Bolaget har också yrkat ersättning för rättegångskostnader samt att mark- och miljödomstolen ska hålla syn på plats.

UTVECKLING AV TALAN

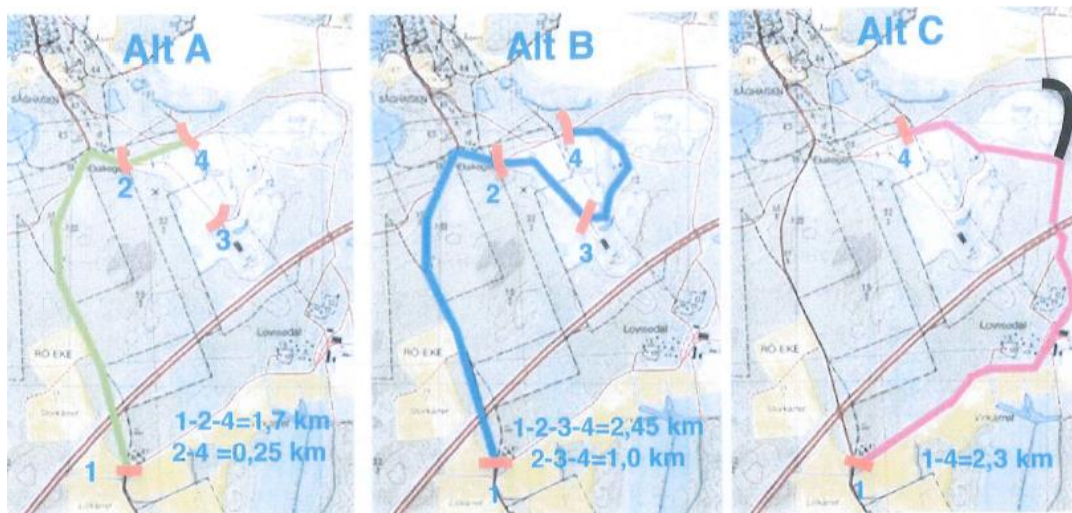
Till stöd för sina yrkanden har bolaget anfört bl.a. följande.

Det finns tre alternativ till in- och utfart för åtkomst av åker och skog inom XX, nämligen

Alt A, via vägen över XY; den yrkade sträckningen.

Alt B, via samfällda vägen YY och sedan på ny väg som anläggs (LM:s lösning).

Alt C, via vägen till YX, under motorvägen vidare norr ut på befintlig väg och sedan över "ny" väg som anläggs (inte utredd).



För jord- och skogsbruksdriften är in- och utfart enligt **Alt A** av största vikt. Denna väg är anlagd och anpassad för tunga transporter från sandtaget. Den leder snabbare

ut till allmän väg med god bärighet. Den kan även innebära kortare köravstånd, beroende på var transportererna ska gå.

Om in- och utfart ska ske enligt **Alt B** krävs att ny väg byggs, vilket inte bara innebär kostnader utan dessutom omväg och sämre linjeföring (backe). Den av LM förordnade vägsakkunnige har endast kostnadsberäknat befintliga vägar. Avseende utbyggnad av "ny" väg har till domstolen inlämnats offerter från två olika vägentreprenörer. Den "billigaste" offerten hamnar på 412 225 kr.

Som framgår ett utlåtande av A.D. som inlämnats till domstolen kan i vissa situationer ytterligare upplåtelse av vägrätt ske när uppenbara fördelar uppkommer, t.ex. betydande minskning av drift- och anläggningskostnader och av väglängd eller för att undgå backar och kurvor. Bedömning av väsentlighetsvillkoret har ofta skett mot bakgrund av de kostnadsbesparingar som en sådan nyupplåtelse innebär. Om förbättringar av utfart enligt befintlig rättighet bedömts kunnat ske till rimliga eller måttliga kostnader har väsentlighetsvillkoret inte ansetts uppfyllt. Skulle förbättringarna av befintlig utfartsrätt däremot föranleda stora kostnader jämfört med ny vägrätt har väsentlighetsvillkoret, vad gäller ny vägrätt, ansetts uppfyllt.

Som också framgår av A.D.s utlåtande, kan merkostnaden för att anlägga och använda väg enligt vad LM förordar (**Alt B**) jämfört med att använda den befintliga vägen över XY (**Alt A**) beräknas till i runda tal 800 000 kr. Att använda befintlig väg över XY (**Alt A**) innebär sålunda betydande kostnads-besparingar. Detta alternativ (**Alt A**) är också en förutsättning för att kunna bedriva rationellt jord- och skogsbruk på fastigheten.

Det aktuella skiftet av XY är obebyggt och det kan inte med fog hävdas att synnerligt men uppkommer för XY om fastigheten upplåter utrymme i den befintliga vägens sträckning (**Alt A**). Som framförts under förrättningshandläggningen ska rättigheten begränsas att avse endast jord- och skogsbrukets behov inklusive viltvård samt rätten till in- och utfart till torpet.

Även **Alt C** innebär betydande merkostnader. Detta alternativ innebär även att transporter sker över YX:s gårdsplan. Den sträckning som är markerad med svart på kartan kan inte iordningställas till väg som fungerar för jord- och skogsbruksdriften på grund av brant backe.

DOMSKÄL

Handläggning

Mark- och miljödomstolen har, med stöd av 31 § AL och 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgjort målet utan sammanträde.

Enligt 3 kap. 5 § lag (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska domstolen hålla syn på plats då det behövs. Med hänsyn till vad som ska prövas i målet och den tillgängliga utredningen bedömer domstolen att syn inte behövs i detta fall.

Yrkandet om syn ska därför avslås.

Tillämpliga regler

Målet gäller frågan om huruvida villkoren i 49 § AL är uppfyllda för att tillåta den i förrättningsansökan yrkade upplåtelsen av rätt att använda befintlig väg. Enligt detta lagrum gäller att en fastighet får ges rätt att bygga en väg över en annan fastighet eller att använda en befintlig väg, om en sådan upplåtelse

1. är av väsentlig betydelse för att tillgodose den 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.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Mark- och miljödomstolen anser att LM:s beslut att ställa in förrättningen var riktigt. Skälen för detta är följande.

Generellt sett ska stor restriktivitet iakttas när det är fråga om tvångsvis ianspråktagande av egendom. I detta fall finns det inom XX tillräckligt bra möjligheter att ordna behövlig utfartsväg för att det måste anses saknas ett sådant påtagligt behov som det ska vara fråga om för att väsentlighetsvillkoret i 49 § AL ska vara uppfyllt (prop. 1973:160 s.282, s.87 och s.189). Vid denna bedömning har alternativa vägbyggnadskostnader underordnad betydelse.

Överklagandet ska därför avslås.

Ersättning för rättegångskostnader

Enligt 16 kap. 14 § FBL 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 rättegångskostnaderna.

Då bolaget förlorat målet ska dess yrkande om ersättning för rättegångskostnader följaktligen avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (DV 427).

Överklagande senast den 13 november 2017.

Karin Röckert

Björn Rossipal

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Röckert och tekniska rådet Björn Rossipal.



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.