

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 16 november 2023

Mål nr

ÖF 6811-22

PARTER

Klagande

MvA

Ombud: Advokat HT

Motparter

1. ACN

2. LEN

3. EB

SAKEN

Klagan i hovrätt över domvilla

Dok.Id 270117

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:00–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–16:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstادمstolen.se	

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, beslut 2022-09-30 i mål ÖF 5725-22 och ÖF 5726-22

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen ändrar Mark- och miljööverdomstolens beslut och undanröjer lantmäterimyndighetens beslut i ärendena AB192561 och AB201411 såvitt avser besluten om att avsluta förrättningarna samt återförvisar målet till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning i de delar som berör MvA.

MvAs yrkande om ersättning för sin rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen avslås.

Vardera parten ska bära sin rättegångskostnad i Högsta domstolen.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

MvA har yrkat att Högsta domstolen ska ändra Mark- och miljööverdomstolens beslut och undanröja lantmäterimyndighetens beslut från den 11 maj 2020 i ärende AB192561 och den 4 februari 2022 i ärende

AB201411 samt återförvisa ärendena till lantmäterimyndigheten för ny handläggning. Hon har vidare yrkat ersättning för sin rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen.

ACN, LEN och EB har yttrat sig och främst bestritt skyldighet att ersätta MvAs rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen.

MvA, ACN och LEN har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

SKÄL

Bakgrund

1. Samfälligheten N S:22 i Värmdö kommun bildades 1947, med fastigheterna N 1:3 och N 1:89 som deläggande fastigheter. Samfällighetens ändamål angavs som sjöviste och omfattade både land- och vattenområde.
2. Två separata handlingar upprättades 1972 av dåvarande ägare av N 1:3 respektive N 1:89 varigenom SM, ägare till N 1:85, fick rätt att använda det samfälliga sjövistet och att på detta anlägga brygga.
3. Upplåtelsen antecknades som avtalsservitut i fastighetsregistret avseende N 1:3 och N 1:85 med förstnämnda fastighet som tjänande och sistnämnda som härskande. Någon motsvarande inskrivning gjordes inte beträffande den upplåtelse som gjordes av ägaren till N 1:89.
4. År 1985 köpte MvA fastigheten N 1:85 av SM. MvA har använt sjövistet på samfälligheten N S:22.
5. Hösten 2019 ansökte dåvarande ägarna till N 1:3 (ACN och LEN) om fastighetsreglering. Den innebar bl.a. att fastighetens andel i samfälligheten N S:22 överfördes till fastigheten N 1:224. Året därpå ansökte ägaren till N 1:89 (EB) om fastighetsreglering som innebar bl.a. att även den fastighetens andel i samfälligheten överfördes till fastigheten N 1:238. Ägare till N 1:224 och N 1:238 är ACN.
6. I det förstnämnda förrättningsförfarandet yrkade ACN och LEN att det avtalsservitut som fanns inskrivet i fastighetsregistret (se p. 3) skulle överföras tillsammans med andelen i samfälligheten. Yrkandet avvisades av lantmäterimyndigheten med motiveringen att avtalet stred mot regleringen om andelsupplåtelser i 7 kap. 9 § jordabalken och att avtalet varken utgjorde servitut eller nyttjanderätt utan något annat slags civilrättsligt avtal. I övrigt beslutade

lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering i enlighet med ansökan och myndigheten fattade också ett antal ytterligare beslut, bl.a. beslut om att förrättningen avslutades.

7. I det senare förrättningsförfarandet berördes inte den nyss nämnda upplåtelsen från 1972. Lantmäterimyndigheten fattade även i detta ärende beslut om fastighetsreglering i enlighet med ansökan och ett antal ytterligare beslut, bl.a. beslut om att förrättningen skulle avslutas.

8. Efter fastighetsregleringarna är alltså endast ACNs fastigheter N 1:224 och N 1:238 delägande fastigheter i samfälligheten med sjövistet.

9. Lantmäterimyndigheten informerade inte MvA om någon av de pågående förrättningarna eller om besluten. Fastighetsregleringsbesluten fick laga kraft.

10. MvA klagade över domvilla beträffande fastighetsregleringsbesluten och angav i huvudsak följande. Hon borde ha behandlats som sakägare vid förrättningarna. Hon och hennes familj har med stöd av avtalsservitut använt samfällighetens sjöviste sedan 1985. Hennes fastighet saknar egen strandlinje och tillgången till sjövistet är mycket viktig för användningen av fastigheten. Under årens lopp har hon ingått överenskommelser om sjövistets nyttjande i olika avseenden med ägarna av N 1:3 och N 1:89. I maj 2022 blev hon, med hänvisning till fastighetsregleringarna, ombedd av ACN att sluta använda sjövistet.

11. Mark- och miljööverdomstolen har avslagit klagan över domvilla med hänvisning till att de åberopade handlingarna från 1972 innebar att nyttjanderätt uppläts till förmån för SM personligen och således inte utgjorde servitutsupplåtelser till förmån för ägaren av fastigheten N 1:85. Mark- och miljööverdomstolen ansåg därför att det inte var fel av lantmäterimyndigheten att inte behandla MvA som sakägare vid fastighetsregleringarna.

Vad målet i Högsta domstolen gäller

12. Målet gäller frågan under vilka förutsättningar den som påstår sig vara berörd av en fastighetsreglering ska ha ställning som sakägare. Målet gäller även frågan om när ett undanröjande av ett fastighetsregleringsbeslut kan begränsas till vissa delar och frågan om fördelning av rättegångskostnaderna.

Ställning som sakägare

13. Vid en fastighetsreglering är nyttjanderättshavare sakägare, om förrättningen har betydelse för honom eller henne (se 5 kap. 34 § fastighetsbildningslagen). Vid servitut kan ägare av såväl tjänande som härskande fastighet vara sakägare, under förutsättning att hans eller hennes rätt berörs (jfr 4 kap. 11 § andra stycket och t.ex. Anders Dahlsjö m.fl., Fastighetsbildningslagen en kommentar, suppl. 11 oktober 2022, s. 4:II:3).

14. Nyttjanderätter och servitut kan påverkas av en förrättning på olika sätt. Utgångspunkten är att de inte längre ska gälla i mark eller byggnad som frångår en fastighet vid en reglering, men lantmäterimyndigheten kan under vissa förutsättningar förordna att en sådan rättighet ska fortsätta att gälla i dessa situationer (se 7 kap. 29 § jordabalken med vidare hänvisning till 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen). Dessa bestämmelser gäller enligt ordalydelsen när mark eller byggnad genom fastighetsreglering överförs från en fastighet till en annan. Ändamålsskäl leder till en motsvarande analog tillämpning vid fastighetsreglering som innebär att andelar i en samfällighet överförs från en fastighet till en annan.

15. Också 7 kap. 9 § jordabalken kan ha betydelse för frågan om vem som ska behandlas som sakägare. Där anges att avtal som innebär att bl.a. nyttjanderätt och servitut ska gälla i andel i fastighet eller i en fastighets andel i mark som är samfälld för flera fastigheter, inte har verkan som upplåtelse av nyttjanderätt eller servitut. Någon sådan begränsning av rättsverkningarna

gäller emellertid inte om en nyttjanderätt eller ett servitut, genom exempelvis successiva avtal, kommit att omfatta samtliga andelar i en fastighet eller i mark som är samfällad för flera fastigheter. (Jfr prop. 1970:20 del B s. 375, se även Bertil Bengtsson, Jordabalken, 31 oktober 2022, Lexino kommentaren till 7 kap. 9 § avsnitt 2 i frågan om upplåtelse av andelar ändå kan få någon verkan mellan parterna.)

16. Lantmäterimyndigheten ska, i den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt, utreda vilka som är sakägare. På begäran av myndigheten ska ägare till fastigheter som berörs av förrättningen uppge kända innehavare av bl.a. nyttjanderätt och servitut. (Se 4 kap. 11 § första och andra styckena fastighetsbildningslagen.)

17. Om det är ovisst vilken av flera som äger en fastighet eller som innehar en rättighet ska samtliga behandlas som sakägare (se 11 § tredje stycket). Högsta domstolen har slagit fast att motsvarande bör tillämpas när det är ovisst om en rätt alls föreligger, under förutsättning att ett påstående om rättighetens bestånd inte är uppenbart ogrundat. (Se ”Fritidshuset i Eda” NJA 2013 s. 783 p. 10).

18. Det är av vikt att den som berörs av en förrättning behandlas som sakägare eftersom det därmed följer ett antal rättigheter som syftar till att han eller hon ska kunna ta till vara sina intressen (jfr prop. 1969:128 s. B 495). Om någon felaktigt inte har behandlats som sakägare kan frågan om undanröjande och återförvisning på grund av domvilla aktualiseras.

Fastighetsregleringsförrättning

19. Flera av reglerna om fastighetsreglering är dispositiva och kan alltså sättas åt sidan genom en överenskommelse mellan berörda sakägare (se t.ex. 5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen). Vidare kan lantmäterimyndigheten, om

det är nödvändigt för att uppnå en lämplig fastighetsbildning, besluta om åtgärder i strid med en eller flera sakägares önskemål.

20. I samband med ett förrättningsförfarande kan lantmäterimyndigheten vidta ett antal åtgärder, bl.a. pröva förutsättningar för att förordna om eventuella rättigheters fortsatta bestånd, verka för frivilliga överenskommelser mellan sakägare och – om nödvändigt – vidta åtgärder i strid med en eller flera sakägares önskemål (jfr ”Grustäkten” NJA 2001 s. 593). Att en nyttjanderätts-havare eller servitutshavare behandlas som sakägare innebär alltså att han eller hon också kan verka för att sådana åtgärder kommer till stånd.

Omfattningen av ett undanröjande

21. Vid domvilla i en situation som den aktuella (se p. 18) ska det angripna avgörandet som huvudregel undanröjas och målet återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

22. Om det kan antas att den omständighet som föranlett domvilla inte skulle ha hindrat fastighetsregleringens genomförande bör avgörandet inte undanröjas i dess helhet. I en sådan situation kan återförvisningen begränsas till relevanta delar. (Jfr ”Grustäkten”.)

Rättegångskostnader

23. När återförvisning sker till en myndighet som är förhindrad att pröva frågor om fördelningen av rättegångskostnader, t.ex. lantmäterimyndigheten, ska Högsta domstolen pröva frågan (jfr NJA 1997 s. 805).

24. I fastighetsbildningsmål får domstol som huvudregel – 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. (Se 16 kap. 14 § första stycket, 17 kap. 3 § första stycket och 18 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen.)

25. På grund av fastighetsbildningsmålens särdrag har domstolen något friare händer, än i tvistemål, att bestämma om fördelning av rättegångskostnader efter vad som är skäligt. Om parter står i klart motsatsförhållande till varandra bör emellertid fördelningen i regel göras enligt 18 kap. rättegångsbalken. (Jfr prop. 1969:128 s. B 913 f. och B 920 samt ”Vägen på Mörnäs” NJA 1983 s. 292, och ”Gränsen och rättegångskostnaderna” NJA 2021 s. 1085 p. 15–17.)

Bedömningen i detta fall

Klaganden är att betrakta som sakägare

26. MvAs rätt att använda samfälligheten har ifrågasatts. Det står emellertid klart att hon har använt samfälligheten under många år, i linje med den överenskommelse som ägarna av N 1:3 och N 1:89 hade med den tidigare ägaren av MvAs fastighet.

27. Mot den bakgrunden måste det visserligen anses ha varit ovisst om MvA hade rätt att använda samfälligheten men hennes påstående om detta var inte uppenbart ogrundat (jfr p. 17). Hon skulle alltså ha behandlats som sakägare vid förrättningarna om fastighetsreglering.

Det föreligger domvilla

28. Eftersom lantmäterimyndigheten inte behandlade MvA som sakägare vid förrättningarna har domvilla som avses i 59 kap. 1 § första stycket 2 rättegångsbalken förekommit.

Avslutningsbesluten ska undanröjas

29. Det finns inget som talar för att själva överförandet av andelarna i samfälligheten N S:22 från fastigheterna N 1:3 och 1:89 till fastigheterna N 1:224 och 1:238 skulle ha påverkats av om MvA hade behandlats som sakägare i samband med fastighetsbildningsförrättningarna. Detsamma gäller

övriga beslut som lantmäterimyndigheten fattade. Det saknas därför anledning att undanröja de två fastighetsregleringarna i deras helhet (jfr p. 22).

30. Om MvA hade behandlats som sakägare hade dock lantmäterimyndigheten vid respektive förrättning haft möjlighet att pröva olika åtgärder med anledning av vad hon och övriga sakägare gjorde gällande om hennes eventuella fortsatta rätt att använda samfälligheten.

31. Mot den bakgrunden undanröjs lantmäterimyndighetens beslut om att avsluta handläggningen av de två ärendena. Målet återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning i de delar som berör MvA i egenskap av ägare till N 1:85. En fortsatt handläggning aktualiserar framför allt frågorna om det finns någon rätt att använda samfälligheten och om den i så fall kan överföras, liksom möjligheten till frivilliga överenskommelser (jfr p. 14 och 20).

Vardera part ska bära sin rättegångskostnad

32. Att lantmäterimyndighetens beslut undanröjs i en delfråga och att målet återförvisas dit för fortsatt handläggning i de delar som ärendena berör MvA medför inte att hon är vinnande part på ett sådant sätt att hon enbart av det skälet ska tillerkännas ersättning för sin rättegångskostnad.

33. Vid den initiala fastighetsbildningsförrättningen avseende N 1:3 yrkade ACN och LEN att det avtalsservitut som fanns inskrivet – där MvAs fastighet hade antecknats som härskande – skulle överföras i samband med fastighetsregleringen. Detta yrkande avvisades dock av lantmäterimyndigheten. Inledningsvis förelåg alltså ingen motsatsställning mellan ACN och LEN å ena sidan och MvA å andra sidan. Inte heller i den fortsatta hanteringen av respektive ärende har det framkommit att ACN, LEN eller EB intagit någon tydlig motsatsställning till MvA i frågan om hon borde ha behandlats som sakägare.

34. Mot denna bakgrund ska MvAs yrkande om ersättning för sin rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen avslås och vardera parten ska bära sin rättegångskostnad i Högsta domstolen.

I avgörandet har deltagit justitieråden Agneta Bäcklund, Petter Asp, Stefan Reimer, Christine Lager och Margareta Brattström (referent)
Föredragande har varit justitiesekreteraren Malin Broman Lindfors