



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060201

DOM
2012-06-27
Stockholm

Mål nr
F 1952-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänerns tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-02-06 i mål F 4381-11,
se bilaga A

KLAGANDE

Naturvårdsverket
106 48 Stockholm

MOTPARTER

1. AA

2. MC

3. NC

4. Falköpings kommun
521 81 Falköping

5. C-JJ

6. SJ

7. HK

8. SK

9. AK

Dok.Id 1015828

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

10. EK

11. Prästlönetillgångarna i Skara stift
Box 173
532 23 Skara

12. CS

13. FS

14. BS

15. GWVM

SAKEN

Inställd fastighetsbildningsförrättning avseende fastighetsreglering berörande
X och Y i Falköpings kommun
(Lantmäteriets ärendenummer O05817)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och
Lantmäteriets beslut att inställa förrättningen samt återförvisar målet till Lantmäteriet
för förnyad handläggning.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Naturvårdsverket har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut samt återförvisa målet till Lantmäteriet för handläggning.

AA, MC, NC, Carl-JJ, SJ, SK, CS, FS, BS och GHWVM (AA m.fl.) har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Naturvårdsverket har i huvudsak anfört följande. Den totala förrättningskostnaden var 62 500 kr. Det finns ingen uppgift om hur stor del av förrättningskostnaden som belöper på den inställda fastighetsregleringen. Därför kan "båtnadskalkylen" inte läggas till grund för beslutet att inställa förrättningen. En betydande del av förrättningen har handlat om hur fastighetsägarnas önskemål om rätt till båtplats och väg kan tillgodoses samt sammanhängande frågor om fiskeutövningen och fiskerätt i berörda delar av Hornborgasjön. Mark- och miljödomstolen borde ha övervägt frågan om förrättningskostnader mer ingående och beaktat det allmänna intresset att genomföra fastighetsregleringen för naturvårdsändamål. Den bedömning som gjordes i Göta hovrätts utslag den 17 november 2008 i mål Ö 282-08 kan också göras för Y Restaureringen av Hornborgasjön jämte förvärv av mark för naturvårdsändamål är Sveriges mest omfattande naturvårdsprojekt. Hornborgasjön skyddas i sin helhet som naturreservat och utgör också ett s.k. Natura 2000-område. Med hänvisning till vattendomar och områdesskydd är det uppenbart att Y kommer att förbli översvämmad.

AA m.fl. har anfört bl.a. följande. Den båtplats som Hornborga skifteslag nu har erhållit har varit utlovad av Naturvårdsverket i samband med höjningen av Hornborgasjön. Den var också utlovad i ett köpekontrakt mellan Naturvårdsverket och AJ från Hornborga by då Naturvårdsverket förvärvade det markskifte där den nuvarande båtplatsen är belägen. I dessa utfästelser från Naturvårdsverket fanns inte något villkor om att Y skulle överföras till X. Historiskt har

vattennivån i Hornborgasjön varierat varför det inte kan uteslutas att Y kan komma att behövas som båtplats i en framtid.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Under vissa förutsättningar får en fastighetsreglering genomföras tvångsvis. Bland annat ska båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen (FBL) och förbättringsvillkoret i 5 kap. 5 § FBL vara uppfyllda.

Båtnadsvillkoret innebär att fastighetsregleringen ska medföra en lämpligare fastighetsindelning eller en mera ändamålsenlig markanvändning och att fördelarna av regleringen ska överväga kostnader och olägenheter som regleringen kan medföra. Vid avvägningen ska endast fördelar som hänför sig till fastighetsindelningen eller markanvändningen beaktas. Båtnadsvillkoret ger således inte möjlighet att väga in att en samfällighet blivit onyttig. Förbättringsvillkoret innebär att en fastighetsreglering som begärts av sakägare endast får genomföras om regleringen är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden förbättras.

Samfälligheten Y har en areal på 20 050 kvm enligt fastighetsregistret och angränsar till Naturvårdsverkets fastighet X. Y ligger helt under vatten efter det att vattenytan höjts. En överföring av samfälligheten till X skulle medföra en lämpligare och förbättrad fastighetsindelning genom de administrativa fördelar detta innebär för ägandet av fastigheten. Frågan är om denna nytta överväger de olägenheter och kostnader som regleringen medför.

Lantmäteriet har i sitt beslut konstaterat att värdet av Y för de fastigheter som har del i samfälligheten sammanlagt understiger 1 000 kr eftersom samfälligheten är översvämmad och att någon fiskerätt inte påverkas. Nyttan av förrättningen har av Lantmäteriet bedömts till 1 000 kr grundat på Naturvårdsverkets ersättningserbjudande. Lantmäteriet anger också att förrättningskostnaderna överstiger detta belopp eftersom bl.a. tre sammanträden hållits i ärendet.

Mark- och miljööverdomstolen delar Lantmäteriets bedömning att olägenheten med fastighetsregleringen kan bedömas understiga 1 000 kr. I fråga om bedömningen av nyttan med förrättningen är det Mark- och miljööverdomstolens uppfattning att denna inte kan baseras på ersättningserbjudandet från ägaren av tillträdande fastighet. När det gäller förrättningskostnaderna ska inte de faktiska kostnaderna vara en del i båtnadsbedömningen utan det är normala kostnader för förrättningstypen som ska utgöra grunden. Vanligtvis torde det räcka med ett sammanträde vid en fastighetsreglering för överföring av en onyttig samfällighet, som det är fråga om i detta fall, till angränsande fastighet.

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen att den förbättring som Naturvårdsverkets fastighet får, ställt mot de mycket små olägenheterna och normala förrättningskostnader, att båtnadsvillkoret är uppfyllt.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att också förbättringsvillkoret i 5 kap. 5 § FBL är uppfyllt. Mark- och miljööverdomstolens dom och Lantmäteriets beslut att ställa in förrättningen ska därför upphävas och förrättningen visas åter till Lantmäteriet för förnyad handläggning.

Mark- och miljööverdomstolen finner skäl att enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillåta att domen får överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2012-07-18

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Rose Thorsén, referent, samt tekniska rådet Jan Gustafsson och hovrättsrådet Åsa Marklund Andersson. Domen är enhällig.

Föredragande har varit Gunilla Stener



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-02-06
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 4381-11

KLAGANDE

Naturvårdsverket
106 48 Stockholm

MOTPART

1. AA

2. MC

3. NC

4. Falköpings kommun
521 81 Falköping

5. C-JJ

6. SJ

7. HK

8. SK

9. AK

10. EK

Dok.Id 187896

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00

11. Prästlönetillgångarna i Skara stift
Box 173
532 23 Skara

12. CS

13. FS

14. BS

15. GVM

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2011-08-22 i ärende nr O05817, se bilaga 1.

SAKEN

Inställd fastighetsbildningsförrättning avseende fastighetsreglering berörande X och Y, Falköpings kommun.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Vid uppdamning av Hornborgasjön översvämmades ett samfällt område, Y, som var utlagt som båtplats. I och med uppdamningen blev området onyttigt som båtplats för delägarna.

Naturvårdsverket ansökte att Lantmäteriet dels ska genom fastighetsreglering överföra Y till verkets fastighet X, dels ska undersöka om det finns intresse hos de delägde fastigheterna att de tillförsäkras rätt till ny båtplats.

Genom beslut den 22 augusti 2011 inrättade Lantmäteriet gemensamhetsanläggning på Naturvårdsverkets fastighet X för båtplatser, dock för en vidare sakägarkrets än den som ingår i Y, och ställde in förrättningen i den del som avsåg Naturvårdsverkets ansökan om överföring av Y till X. Överklagandet gäller den sistnämnda delen av detta beslut.

YRKANDEN M.M.

Naturvårdsverket har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver beslutet att inställa fastighetsbildningen och återförvisar målet till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

FSs och CSs, MC och NC,
GVM, AA, EK, HK
och SK, C-JJ och SJ och BS

_____ (nedan Ss m.fl.) har bestritt ändring, dvs de vill att Lantmäteriets beslut att inställa förrättningen ska stå fast.

Naturvårdsverket (nedan Verket) har utvecklat sin talan enligt följande. Verket äger X som förvärvats för naturvårdsändamål. Fastigheten har successivt i en mångfald lantmäteriförrättningar utökats till att omfatta stora delar av Hornbor-

gasjöns naturreservat. Reservatet omfattar främst Hornborgasjön och dess strandängar, men även en del av det gamla odlingslandskapet öster om sjön. Syftet med reservatet är att främja den biologiska mångfalden. Häckande och rastande våtmarksberoende fågelarter ska gynnas. Det småskaliga kulturlandskapet runt sjön är också viktigt. Samfälligheten, som ursprungligen utlades som båtplats, är till följd av Hornborgasjöns restaurering med stöd av vattendom permanent belägen under vatten. Samfälligheten är således onyttig. Av ansökan framgår att ”det finns anledning till att försöka tillförsäkra de delägande fastigheterna rätt till en ny båtplats och väg till densamma”. Hur denna rätt formellt skulle tryggas var vid tiden för ansökan inte klarlagd utan meningen var att det skulle utredas inom ramen för lantmäteriförrättningen. Under förrättningens gång har sakägarna enats om vilket område av X som är lämpligt att upplåta för inrättande av gemensamhetsanläggning för båtplats och väg, vilket är en lämplig och rättsligt långsiktig lösning. Verket åtog sig att betala förrättningskostnaden för att inrätta gemensamhetsanläggningen och hade inget att erinra mot att även delägande fastigheter i fiskesamfälligheten XX deltar i gemensamhetsanläggningen. Fastighetsregleringen och bildande av gemensamhetsanläggningen bör ses som en helhet, jfr 79:67 i Lantmäteriets rättsfallssamling; den helhetsbedömning som rättsfallet uttrycker borde resultera i att båtnadsvillkoret är uppfyllt. Det är ostridigt att värdet av Y är mycket lågt. Värdet för den mottagande fastigheten X är förutom förbättrad fastighetsindelning att fastighetens nytta för naturvårdsändamålet stärks och att den framtida förvaltningen av naturreservatet underlättas även om det är svårt att mäta i ekonomiska termer. Verkets erbjudande om ersättning om 1 000 kr bygger på en helhetssyn d v s beaktande av den nytta som sakägarna erhåller genom upplåtelse av område av naturreservatsfastigheten utan ersättning för inrättande av gemensamhetsanläggningen. Vidare bör ”båtnadskalkylen” inte belastas med förrättningskostnaden därför att Verket i ansökan åtog sig att betala förrättningskostnaden.

Ss m.fl. _____ har hänvisat till och ställer sig bakom motiveringarna i Lantmäteriets protokoll PR4, se bilaga 1.

DOMSKÄL

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

När det gäller tvångsvis fastighetsreglering, såsom den sökta, finns det skäl att ställa höga krav på att sökanden ska styrka att dennes fastighet ökar mer i värde (med hänsyn taget även till kostnaderna för genomförandet av regleringen) än vad motpartens fastighet förlorar i värde till följd av den överförda marken; det så kallade båtnadsvillkoret i 5 kap 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (FBL). Härtill kommer kravet att begärd fastighetsreglering ska vara nödvändig för att sökandens fastighet ska förbättras; det så kallade förbättringskravet i 5 kap 5 § första stycket FBL. Brister det i endera kravet kan, eftersom frågan är tvistig, den nu aktuella fastighetsregleringen inte komma till stånd.

Båtnadsvillkoret och förbättringskravet får aktualitet bara då överenskommelse om fastighetsreglering inte föreligger mellan de berörda fastighetsägarna. Bestämmelsens dispositiva karaktär anges i 5 kap. 18 § första stycket punkt 1 FBL. I målet finns inga överenskommelser och därmed ska mark- och miljödomstolen pröva dessa villkor.

Vid prövning av båtnadsvillkoret ska beaktas enbart sådana fördelar som är att hänföra till fastighetsindelningen eller markanvändningen. I regel yttrar sig den förbättring i fastighetsförhållandena som avses med båtnadsvillkoret i en höjning av fastighetsvärdena. För att det ska uppstå båtnad ska summan av de kalkylerade värdeändringarna på regleringsfastigheterna överstiga de för sakägarna gemensamma kostnader som är förorsakade av regleringens genomförande. Båtnadsvillkoret är ett vinstvillkor och innebär att båtnaden ska överstiga kostnaden, dvs. att regleringsföretaget skall gå med vinst. Båtnadsvillkoret ska tillämpas på regleringsföretaget som helhet och inte på varje fastighet för sig. Verket har i huvudsak framhållit att värdet för mottagande fastighet är förutom förbättrad fastighetsindelning att fastighetens nytta för naturvårdsändamålet stärks och att framtida förvaltningen av naturreservatet underlättas även om det är svårt att mäta i ekonomiska termer. Verket har erbj-

dit 1 000 kr i ersättning för det samfällda området. Delägarna har inte uttalat sig ombeloppet som sådant. Enligt 5 kap. 13 § FBL ska kostnaderna för fastighetsreglering betalas av sakägare efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta varje sakägare har av regleringen. Den som har nytta av den sökta reglering är enbart Verket. Det faller sig därför naturligt att båtnadskalkylen belastas med förrättningskostnaden. Att Verket redan i ansökan åtog sig att betala förrättningskostnaden förändrar inte detta. Redan förrättningskostnaden i målet skulle med hänsyn till det sagda medföra att båtnadsvillkoret inte är uppfyllt

Av ansökan till Lantmäteriet framgår vidare att Hornborgasjöns restaurering har medfört att Y blivit belägen under vatten och numera är onyttig för sitt ändamål. Inrättandet av gemensamhetsanläggningen ser mark- och miljödomstolen som en skaderegleringsåtgärd eftersom båtplatserna, som delägarna inte längre kan nyttja på det numera översvämmade samfällda området, har ersatts med båtplatser inom den nybildade gemensamhetsanläggningen. Härigenom har delägarna kompenserats för skadan som uppbyggnaden medfört på den samfällda marken. Frågan är då om fastighetsregleringen och bildandet av gemensamhetsanläggningen ska, som Verket framhållit, ses som en helhet vid bedömningen av båtnadsvillkoret. Emellertid har Verket inte varit i behov av äganderätten till det samfällda området Y för att ha rådighet att lägga det under vatten. Dessa frågor har tidigare hanterats i annan ordning. Bildandet av den nya gemensamhetsanläggningen innebär endast att samfällighetens funktion ersatts med denna anläggning. Även om en sådan helhetsbedömning, som Verket gjort gällande, läggs till grund för båtnadsprövningen medför ett sådant synsätt – främst med hänsyn till vad ovan anförts om att enbart fördelar hänförliga till fastighetsindelningen eller markanvändningen skall beaktas vid båtnadsprövningen – medför detta inte att båtnadsvillkoret uppfylls.

Eftersom båtnadsvillkoret alltså inte är uppfyllt saknas det anledning för mark- och miljödomstolen att pröva även förbättringskravet.

Av ovan angivna skäl ska Verkets överklagande lämnas utan bifall.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagande senast den 27 februari 2012 ges in till mark- och miljödomstolen men ställs till Mark- och miljööverdomstolen.

Prövningstillstånd krävs.

Ulf Klerfalk

Rådman

Sören Karlsson

tekniskt råd
