



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060307

**DOM**  
2022-09-23  
Stockholm

Mål nr  
F 5112-21

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

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

## PARTER

### Klagande

1. A L

2. J W

Ombud för 1 och 2: Advokat U J

### Motpart

1. C S

2. E S

Ombud för 1 och 2: Advokat T R

## SAKEN

Fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande fastigheterna X och Y 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. A L och J W ska betala ersättning för  
C Ss och E Ss 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

**A L** och **J W** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa lantmäterimyndighetens beslut, befria dem från skyldigheten att ersätta **C Ss** och **E Ss** rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt förplikta **C S** och **E S** att solidariskt ersätta deras rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med det belopp de yrkade där.

**C S** och **E S** 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

**A L** och **J W** har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen med bland annat följande tillägg och förtydliganden.

När den samfällda 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 **Y** 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 samfällad väg och vidare över tjänande fastighet fram till **Y**. 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 X 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 Y 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.

C S och E S 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 samfällad 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.

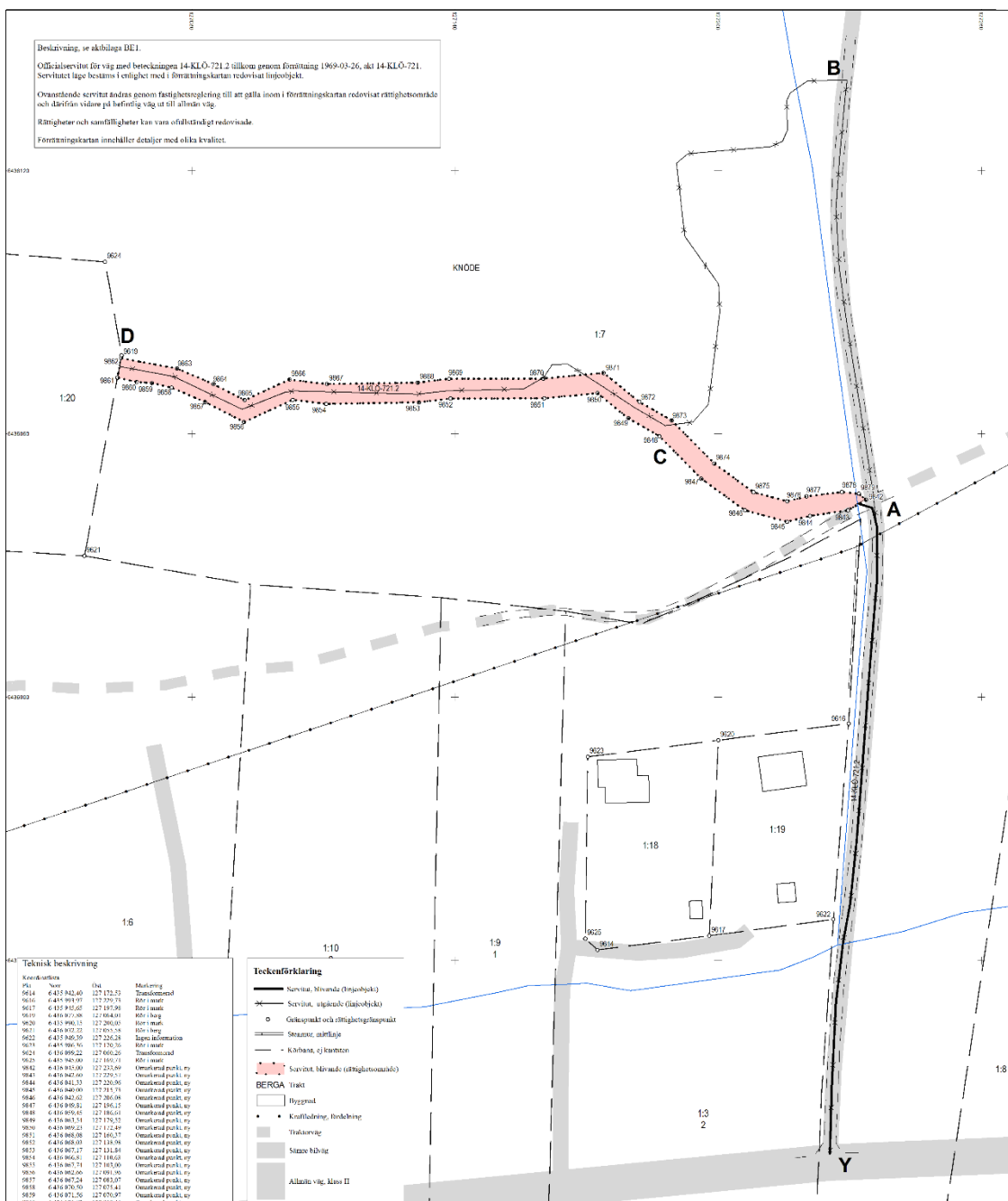
Mot att det finns ett bildat officialservitut avseende ”väg” på sträckan C till D och den nordöstra delen av sträckan B till C talar, förutom servitutets lydelse, även det faktum

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 oregerad 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”.

E S 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 Y bildades 1969 genom avstyckning från X. 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 Y, A L och J W, yrkade hos lantmäterimyndigheten syftade till att servitutet skulle omlokaliseras inom X, men också till att med fordonstrafik farbar väg skulle få anläggas på viss sträcka inom X till förmån för Y.



Förrettningskartan (KA1) till lantmäterimyndighetens beslut 2019-12-20. I lantmäterimyndighetens fastighetsbestämningsbeslut bestämdes servitutets utövningsområde till linjeobjekt Y-A-B-C-D, varvid D gränsar till Y. Det inom X rödmarkerade området är det rättighetsområde inom vilket Y genom lantmäterimyndighetens fastighetsregleringsbeslut gavs rätt att anlägga, förnya och underhålla väg.

Av servitutsformuleringen framgår att Y har rätt att använda befintlig väg på X 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 A L och J W 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 X 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 A L och J W är förlorande parter i såväl mark- och miljödomstolen som Mark- och miljööverdomstolen. De ska därför ersätta C Ss och E Ss rättegångskostnader i båda instanserna. De belopp som C S och E S har begärt är skäliga 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. C S

2. E S

Ombud för 1 och 2: Advokaten T R

### **Motpart**

1. A L

2. J W

Ombud för 1 och 2: Advokat U J

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

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

## **SAKEN**

Fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande fastigheterna  
Tjörn X och Y

---

**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. A L och J W ska solidariskt ersätta C S och E S 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 Y bildades år 1969 genom avstyckning från X (akt 14-KLÖ-721). I förrättningen bildades ett servitut med följande lydelse ”Med det från X 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 Y (A L och J W) 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 Y 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 X. Vidare beslutade Lantmäteriet bland annat att A L och J W skulle utge ersättning till C S och E S med 26 700 kr.

### YRKANDEN M.M.

C S och E S, fastigheten X, 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 Y 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 Y 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 Y 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.

**A L** och **J W** har bestritt ändring av Lantmäteriets beslut och har yrkat ersättning med 159 381 kr för rättegångskostnader.

**C S** och **E S** 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 Y. 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 X - 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 Y. 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 Xs 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 Y 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 X 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 Y 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 X, på så sätt att befintligt servitut ska ändras genom fastighetsreglering till ett annat läge inom X 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 X, önskar man ingen rättighet till utfartsväg för bil utöver rätt att använda Xs 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 X. 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 C S 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 X. Ägarna till X svarar att arrendet är muntligt.”

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

”Ägarna till X har meddelat att åkermarken är utarrenderad. På sammanträde har förrättningslantmätaren efterfrågat arrendekontraktet för att om nödvändigt kunna beakta det i värderingsutredningen. Ägarna till X 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- 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 X, 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 X. 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 Xs befintliga utfartsväg — sträckan Y till B, varav Y till A är den del som ingår i Lantmäteriets beslut till förmån för Y - 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 Y 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 Xs del.

För det fall Y ges rätt att anlägga en väg över X kommer väganläggningen att bli fastighetstillbehör till Y. Det i sin tur gör att ägarna till X 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 alltjämt tillkommer ägarna av X. 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 Lantmäte-riet beaktat.

Om en bilväg ska anläggas, vare sig det är över X 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 väg bana inte går att anlägga utan att ta i anspråk ytterligare mark av X. 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 Y 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 X har nytta av att befintligt servitut bestäms. Eftersom det aldrig har varit ett problem eller rätt osäkerhet kring detta, saknas dock skäl för X att få servitutet bestämt. Inte heller har X någon nytta av att Y får en bilväg över X. I själva verket har även fastighetsbestämningen gått ut på att tillskapa en bilväg åt Y, 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 X, den nytta och värdehöjning som tillkommer Y genom en ordnad utfart och övriga omständigheter - ensamma ska svara för förrättnings-kostnaderna och att ingen del ska belasta ägarna av X.

**A L** och **J W** 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 X. Partena har i samband med deras förvärv av Y haft en överenskommelse om att ta väg över X, men klagandena har frångått denna och hänvisat dem till Lantmäteriet.

För dem har det, med stöd av servitutsformuleringen 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 Y 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 X 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 Y. Kartan stämmer också väl överens med uppgifterna i servitutshandlingarna och köpekontrakten samt med uppgifterna från lantmätaren att det tidigare funnits en samfälld väg från punkten C i förrättningskartan och norrut.

Byggnaden på Y 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 Y 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.

X blir alltså inte mer belastad av ändringen i servitutet, eftersom Y hela tiden haft rätt till utfartsväg. Ändringen innebär inget annat än att Y 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 X 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 Y vid deras förvärv år 2016, inte varit regelbundet underhållet eller bebott under ca 20 års tid.

Även om den formella belastningen på X i viss mån utökas av att Y ges rätt att även anlägga väg, bibehålls i allt väsentligt samma belastning på X 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 X i någon sämre eller mer belastande position än tidigare. I praktiken innebär ändringen av servitutets lokalisering tvärtom en lättnad i det fysiska intrånget på X. Som också framhålls av lantmätaren blir sträckan över X 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 X 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 X 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 X 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 X 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 tillfällena 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 ”tvåra 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. Y har ett servitut som endast belastar X. 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 överförts till fastigheten X.

I ansökan till Lantmäteriet yrkade A L och J W 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 X 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.

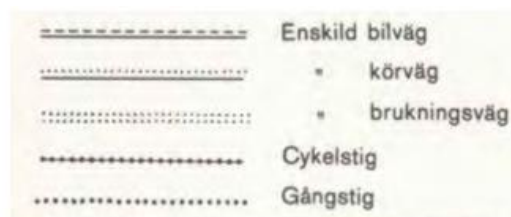
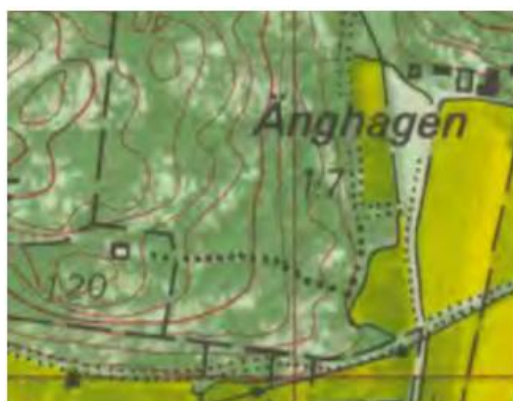
Av 7 kap 4 § FBL framgår att för servitut ska få ändras krävs att det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med detaljplan eller områdesbestämmelser och att denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen. Har ändrade förhållanden inträtt efter 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.

A L och J W 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 Y. De har också hänvisat till den ekonomiska kartan från 1970 talet, som enligt dem visar att det i vart fall fanns en väg till Y vid denna tid. De har även gjort gällande att en enskild körväg är en nödvändig förutsättning för en ändamålsenlig användning av Y.

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 Y. Sistnämnda förhållande framgår av karta nedan.





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 Y 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 Y är så förändrat i dag (till följd av samhällsutvecklingen) att detta är att jämställa med att ändrade förhållanden har inträtt efter servitutets tillkomst.

På Y 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 jämställa 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 A L och J W 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 A L och J W 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 Y är vägen mer av stigkaraktär och att det servitut som belastar X 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 X 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 X 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 C S och E Ss förstahandsyrkande innebärande att fastighetsbestämnings-, fastighetsbildnings- och ersättningsbeslut ska upphävas. Då frågan om fastighetsbestämningen har återförvisats till Lantmäteriet följer att beslutet om fördelning av förrättnings-kostnader 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 A L och J W anses som helt tappande. De ska därmed förpliktas att ersätta C S och E Ss 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.