



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2024-04-08 i mål nr F 1313-24, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. R.P.W.

2. H.W.

Ombud för 1 och 2: C.G.

## Motpart

1. Värmdö kommun

2. U.H.

## SAKEN

Fastighetsbestämning rörande A, B och C i Värmdö kommun  
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer AB23504)

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

## YRKANDEN OCH GRUNDER I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

R.P.W. och H.W. har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Lantmäterimyndighetens beslut och bestämma att vattenområde ingår i fastigheten B. I andra hand har de yrkat att målet ska återförvisas till mark- och miljödomstolen för erforderlig prövning.

De har till grund för sina yrkanden angivit i huvudsak följande. Kommunen har inte motsatt sig att avsöndringar erhållit vattenområde vid flera andra regleringar, vilket tyder på att vattnet borde vara av ringa värde för stamfastigheten. Delar av köpekontraktet saknas i detta fall. Två av tre av de fastigheter som ingår i Lantmäterimyndighetens utredning, där köpekontrakt finns, har tillerkänts vattenområde. Majoriteten av fastigheterna har under en period av ungefär 20 år sålts av samma bolag. Det talar för att villkoren i köpeavtalen borde vara snarlika för samtliga fastigheter och att även den nu aktuella fastigheten borde ha erhållit vatten vid överlåtelsen. Mark- och miljödomstolen har inte gjort skillnad på vattenområde och fiske, vass- och sjöfodertäkter. Att anse att vass- och sjöfodertäkter skulle omfatta allt vatten inom skifteslaget är ett orimligt antagande eftersom man inte nyttjat vass och sjöfoder i hela vattenområdet. Dessa täkter är normalt de som är närmast stranden. Mark- och miljödomstolen har inte tagit hänsyn till den praxis som finns på området och som visar att presumtionen att vattnet är delat med stranden inte bryts trots att fiske och sjöfoder utlagts som samfällt. Mot bakgrund av att mark- och miljödomstolen har gjort en egen utredning utan att låta klagandena få tillfälle till yttrande över densamma eller i vart få kännedom om att mark- och miljödomstolen granskat ett antal lantmäteriakter kan det finnas skäl för återförvisning.

**Värmdö kommun** motsätter sig klagandenas yrkande om ändring.

U.H. har delgivits svarsföreläggande men inte inkommit med yttrande.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen finner inledningsvis att det förhållandet att mark- och miljödomstolen har granskat förrättningsakter som Lantmäterimyndigheten nämner i sin arkivutredning (se UT1) och dragit slutsatser från dessa inte utgör skäl för återförvisning.

R.P.W. och H.W. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bestämma att vattenområde ingår i fastigheten B. Mark- och miljööverdomstolen tar först ställning till om stamfastigheten A erhöll vatten vid sitt bildande och därefter om vattenområdet följde med när fastigheten B avsöndrades.

Fastigheten A har sitt ursprung i laga skiftet av Mörtnäs by, därefter en hemmansklyvning av D och slutligen ägostyckning av F, varigenom bland annat A bildas. I akten från laga skiftet behandlas vattenområdet varken i protokollet, delningsbeskrivningen eller den s.k. föreningen. Av akten framgår dock att sakägarna överenskom att rätten till vass- och sjöfodertäkter samt fisket undantogs som samfällda för byn.

Mark- och miljödomstolen har med beaktande av att det inte funnit någon närmare specifikation av vass- och sjöfodertäkternas utsträckning bedömt att avsikten vid laga skiftet måste ha varit att alla vattenområden, inklusive de nämnda och vid tidpunkten högt värderade tillgångarna, skulle förbli oskiftade. Även vattnet skulle därför fortsättningsvis vara samfällt.

Mark- och miljööverdomstolen delar inte den bedömningen utan anser i stället att eftersom ingen ledning finns att hämta avseende vattenområdet i skifteshandlingarna så finns enligt praxis en presumtion för att vattnet ska anses ha blivit delat mellan fastigheterna med gränser enligt 1 kap. 5 § jordabalken (se bl.a. NJA 1964 s. 425). Att vass- och sjöfodertäkter jämte fiske är samfällt innebär inte att så ska vara fallet även för vattenområdet (jfr NJA 1907 s. 321). Inte heller vid efterföljande hemmansklyvning och ägostyckning nämndes vattenområdet, varvid ledning även där

bör tas i ovan nämnda presumtionsregel. Detta ligger i linje med den bedömning som Lantmäterimyndigheten har gjort. Sammanfattningsvis får det anses att stamfastigheten A erhöll vatten vid sitt bildande.

Mark- och miljööverdomstolen går därvid över till att pröva frågan om vattenområde följde med när fastigheten B avsöndrades. För tolkning av avsöndrade fastigheters gränser gäller att ledning ska tas i överlåtelsehandling, innehav och andra omständigheter, i syfte att bestämma den sträckning av gränsen som genom överlåtelsen kan anses ha varit åsyftad (se 17 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken). Lantmäterimyndigheten har vid sin bedömning huvudsakligen utgått från avsöndringarnas köpekontrakt vid tolkning av vattenfrågan och funnit att det i avsöndringen inte har ingått vattenområde, utan att vattenområdet ligger kvar på stamfastigheten. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i Lantmäterimyndighetens bedömning med de skäl som Lantmäterimyndigheten har angett. Inget vattenområde ingår därmed i fastigheten B, utan vattenområdet utanför fastigheten tillhör A, med gränser enligt 1 kap. 5 § jordabalken. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Mikael Hagelroth, referent, och tekniska rådet Carina Nordström samt tf. hovrättsassessorn Anna Lundgren.

Föredragande har varit Anna Mirzadeh-Cederlund.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2024-04-08  
meddelad i  
Nacka

Mål nr F 1313-24

### KLAGANDE

1. R.P.W. *andel (1/2) i B i Värmdö kommun*
2. H.W. *andel (1/2) i B i Värmdö kommun*

Ombud för 1–2: C.G.

### ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets fastighetsbestämmningsbeslut den 18 januari 2024  
i ärende nr AB23504

### SAKEN

Fastighetsbestämning berörande A, B och C i Värmdö kommun

---

### DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

## BAKGRUND

Den 18 januari 2024 avslutade den statliga lantmäterimyndigheten Lantmäteriet, LM, en förrättning avseende fastighetsbestämning berörande A, B och C i Värmdö kommun. I sitt fastighetsbestämningsbeslut slog LM fast bl.a. att vattenområdet utanför B inte tillhör B.

## YRKANDEN M.M.

R.P.W. och H.W. har överklagat fastighetsbestämningens beslutet och yrkat att mark- och miljödomstolen ändrar LM:s beslut på så sätt att vattenområde ingår i B.

De har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

## UTVECKLING AV TALAN

R.P.W. och H.W. har, till stöd för sitt yrkande, anfört bl.a. följande.

Fastigheten erhöll vattenområde vid avsöndringen. LM har i sitt beslut listat ett flertal avsöndringar där fastigheterna har erhållit vattenområde. Även om praxis har utvecklats visar detta på att det är ortsvanligt att fastigheterna i det aktuella området tillerkändes vatten vid avsöndringarna. Man har således ansett i ett flertal fall att det till de avsöndrade fastigheterna ingår ett vattenområde. Detsamma borde gälla för B.

Detta är ett exploateringsområde och exploatering inkluderande vattenområde synes ha skett vid ett flertal tillfällen. I vissa av de fastighetsbestämningar som har gjorts i området har stamfastighetens ägare, vid avsöndringen, undertecknat en överenskommelse om fastighetsbestämning som inneburit att avsöndringen erhållit vattenområde. Detta tyder på att vattnet torde vara av ringa värde för stamfastigheten och att de fastigheter som förvärvades av Mörtnäs tomtaktiebolag för fritidsändamål, torde ha större nytta av vattnet än exploateringsfastigheten A.

Av de 17 avsöndringar som LM har utrett i nu aktuellt ärende har 15 fastigheter genom fastighetsbestämning tillerkänts vattenområde utanför sin respektive strand. Av överlåtelsehandlingarna går det att utläsa att det enbart är två av de 17 fastigheterna där det tydligt framgår att vattenområde ingår. Däremot, om man ser på typen av överlåtelsehandling, framkommer en intressant skillnad mellan de fastigheter som erhållit vattenområde i överlåtelsehandling och de där vattnet inte behandlats. Av de fastigheter där det i överlåtelsehandling tydligt framgått att vatten ingår i överlåtelsen, är överlåtelsehandling ett köpekontrakt. Av 14 fastigheter där det inte framgår om vattenområde ingått i överlåtelsen är överlåtelsehandling ett köpebrev, dvs. ett kvitto på att köpeskillingen är erlagd.

B har ett köpekontrakt som överlåtelsehandling. I detta är inte angivet om vatten ingår i köpet. Köpekontraktet i akten innehåller enbart §§ 1 och 9. Vad §§ 2–8 innehåller är oklart då de inte var med i avskriften i akten. Av de fastigheter som ingår i LM:s utredning, där köpekontrakt finns i akten, framgår det att två av tre har tillerkänts vattenområde. Den avvikande tredje fastighetens köpekontrakt saknar flertalet villkor i avskriften. Fastigheterna har sålts under en period av ungefär 20 år av Mörtnäs tomtaktiebolag (undantaget G). Detta talar för att villkoren i köpeavtalen torde vara snarlika för samtliga fastigheter och att även B, såsom övriga fastigheter, torde ha erhållit vatten vid överlåtelsen. Mörtnäs tomtaktiebolag tillskapades i syfte att sälja sommarnöjen som därefter skulle avyttras. Det finns således inget självändamål för tomtaktiebolaget att ha kvar vattenområdet.

Utöver detta har LM vid en fastighetsreglering den 4 augusti 2003 (omprövad den 7 mars 2008), akt 0120-03/56, behandlat vattenområdet som en del av B. Vid tillfället ansågs vattnet vara uppdelat mellan de olika fastigheterna. Ingen av de som undertecknade överenskommelsen synes ha protesterat mot den gränsdragning som då redovisades i vattenområdet. Överenskommelsen undertecknades bland annat av Värmdö kommun såsom lagfaren ägare till H och nu aktuella A.

Fastigheten avsöndrades såsom ett sommarnöje. Sommarnöjen på den tiden hade alltid tillgång till vattenområde om sommarnöjet låg på en ö. Ingen, eller väldigt få, köpte ett sommarnöje om det inte också ingick ett vattenområde.

Fastigheten låg, och ligger alltjämt, avsides. Av det följer att fastighetsägaren, vid tiden för avsöndringen med stor sannolikhet, använde vattnet till fiske för mat, samt till bad för att sköta de boendes hygien under sommarmånaderna. Slutsatsen att B inte har tillerkänts något vatten kan därför ifrågasättas. Det tycks mycket märkligt att en ö inte har tillgång till vattenområde.

### DOMSKÄL

Med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgör mark- och miljödomstolen målet utan att hålla sammanträde. R.P.W. och H.W. har slutfört sin talan.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att frågan om hur fastighetsindelningen tillkommit och ser ut, huvudsakligen är indispositiv. Detta innebär att saken inte till fullo är beroende av hur parterna för sin talan i målet, utan i stället till avgörande del är en följd av vad som genom tiderna förekommit i förhållande till vid varje tidpunkt gällande bestämmelser. Mark- och miljödomstolen har därför under handläggningen av detta mål granskat de förrättningsakter i Lantmäteriets förrättningsarkiv vilka LM nämnt i sin utredning (förrättningsens aktbilaga UT1).

B tillkom inte genom en lantmåteriförrättning utan genom avsöndring.

Avsöndringsinstitutet tillkom på 1800-talet och fanns kvar till dess jorddelningslagen infördes 1928. En avsöndring var inte ett myndighetsbeslut utan endast ett registreringsförfarande hos Kunglig Befallningshavande (nuvarande länsstyrelsen) av en överlåtelse.

När 1734 års jordabalk skulle ersättas av en ny 1972, tillkom övergångsregeln i 17 § promulgationslagen till nya jordabalken (JP). Den är speciellt avsedd för avsöndringar och innebär att *om en fastighetsgräns tillkommit genom överlåtelse av jord före nya balkens ikraftträdande, har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit åsyftad.*



Vad som i detta fall ska avgöras enligt 17 § JP är vad parterna avsåg vid den överlåtelse då gränsen tillkom. Först måste dock avgöras om säljaren vid avsöndringen disponerade över vattenområdet.

Avsöndringen av B skedde från A (avsöndringsakt Gustavsberg AVS350), vars ursprung i sin tur var en ägostyckning av F år 1909 (förrättningsakt Gustavsberg 40). Vid ägostyckningen av F kunde vatten medfölja klyvningslotterna endast under förutsättning att F hade fått vattenområde när den tillkom genom hemmansklyvning av D år 1852 (förrättningsakt Gustavsberg 19), om vars tillkomst i sin tur genom laga skifte av I den 17 maj 1841 bestämdes (enligt överenskommelse sakägarna emellan; på sidan 6 i förrättningsakt Gustavsberg 14) att vass- och sjöfodertäkter jämte fisket runt byns stränder skulle förbli samfällt för hela byn och alltså inte ingå i någon av skifteslotterna D eller E.

På senare tid har någon noterat på sidan 6 i akten Gustavsberg 14 att fisket registrerats som fiskesamfällighet J. Det övriga som sakägarna samtidigt överenskom skulle vara samfällt (vass- och sjöfodertäkterna) synes dock inte ännu ha registrerats i fastighetsregistret. Mark- och miljödomstolen bedömer det inte ha varit möjligt att – utan närmare specifikation av vass- och sjöfodertäkternas utsträckning – år 1841 ha avsett annat än att alla vattenområden, inklusive dessa nämnda och då högt värderade tillgångar, skulle kvarstå oskiftade.

Eftersom alltså vattnet år 1841 lämnades oskiftat, dvs. samfällt för D och E, samt den nämnda hemmansklyvningen år 1852 endast gällde D, fanns inte möjlighet att i hemmansklyvningen ändra på vattenområdets karaktär av samfällighet. E deltog ju inte i hemmansklyvningen.

Slutsatsen är att vattenområdet alljämt är samfällt för Mörtnäs skifteslag år 1841 med de därefter beslutade ändringarna i delaktighet utifrån vad som i förrättningar kan ha hänt med D och E och successioner av därifrån avskilda fastigheter sedan dess. Det fanns följaktligen inte något vattenområde i A att år 1927 låta ingå i försäljningen av ”K” när avsöndringen skedde och därmed B bildades. Det var följaktligen rätt av LM att besluta att inget

vattenområde ingick i B. Överklagandet ska därför avslås. Till följd av detta ska R.P.W. och H.W. stå för sina egna rättegångskostnader.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (MMD-02)

Överklagande kan ske senast den 29 april 2024.

Monica Daoson

Björn Rossipal

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Monica Daoson, ordförande, och tekniska rådet Björn Rossipal.



## Hur man överklagar

MMD-02

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

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

### Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

### Vad händer sedan?

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

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

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

### Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

### Vill du veta mer?

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

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).