



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060405

**DOM**  
2024-05-16  
Stockholm

Mål nr  
F 6364-23

Sid 1 (11)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-04-20 i mål nr F 6159-22,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. PB

2. IB

Ombud för 1 och 2: Advokatfirman VICI AB

### Motpart

CJ

Ombud: Ludvig & Co

## SAKEN

Fastighetsreglering avseende fastigheterna XXX och YYY i Kristianstads  
kommun  
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer M188734)

Dok.Id 2021690

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50  
**E-post:** svea.avd6@dom.se  
www.svea.se

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:30

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att PB och IB solidariskt ska ersätta CJ för hennes rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 36 720 kr, allt avseende ombudsarvode, samt ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för mark- och miljödomstolens dom till dess betalning sker. I övrigt står mark- och miljödomstolens dom fast.

2. PB och IB ska ersätta CJ för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 33 851 kr samt ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker. Av beloppet avser 33 825 kr ombudsarvode.

---

## BAKGRUND

Parterna ingick i oktober 2018 en skriftlig överenskommelse om fastighetsreglering innebärande att CJ skogsbruksfastighet XXX skulle avstå ca 1,8 ha mark till PB och IB (i fortsättningen PB och IB) bostadsfastighet YYY. Av den kartskiss som bifogades överenskommelsen framgick att marken som skulle föras över bestod av två områden, skilda åt av en samfällad väg; område 1 om ca 1,6 ha som omfattar del av XXX norr om den samfällda vägen och område 2 som omfattar all mark tillhörig XXX söder om samma väg, se bild 1. Det framgick även av överenskommelsen att PB och IB skulle betala 300 000 kr till CJ i ersättning för marköverföringen och att de skulle stå hela förrättningskostnaden.



*Bild 1. Marken som enligt överenskommelsen skulle överföras från skogsbruksfastigheten XXX till bostadsfastigheten YYY. Mark- och miljööverdomstolen har markerat de områden som i domen benämns 1 och 2.*

PB och IB ansökte om fastighetsreglering i enlighet med överenskommelsen. Ärendet kompletterades kort därefter med en tilläggsöverenskommelse som parterna tecknat avseende det outredda området direkt söder om område 2. Vid ett sammanträde under

förrättningen informerade lantmäterimyndigheten sakägarna om att sökt fastighetsreglering enligt myndighetens uppfattning stred mot strandskyddsbestämmelserna och att det därmed förelåg hinder mot fastighetsbildningen enligt 3 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. PB och IB framställde då muntligen ett andrahandsyrkande om att marken mellan vägen och sjön skulle utgå ur fastighetsregleringen och inte överföras till deras fastighet. CJ meddelade vid sammanträdet att hon inte var intresserad av att träffa någon ny överenskommelse.

Lantmäterimyndigheten ställde in förrättningen.

PB och IB överklagade lantmäterimyndighetens beslut till mark- och miljödomstolen som avlog yrkandet om att hela det område som angavs i överenskommelsen skulle överföras till deras fastighet men förklarade att andrahandsyrkandet var förenligt med 3 kap. FBL och återförvisade målet till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling. Lantmäterimyndigheten återupptog handläggningen, bedömde att överenskommelsen kunde läggas till grund för att genomföra andrahandsyrkandet och beslutade om fastighetsreglering i enlighet med bild 2. Lantmäterimyndigheten beslutade även att PB och IB, i enlighet med överenskommelsen, skulle betala 300 000 kr till CJ i ersättning för marköverföringen samt att de skulle stå för hela förrättnings-kostnaden.

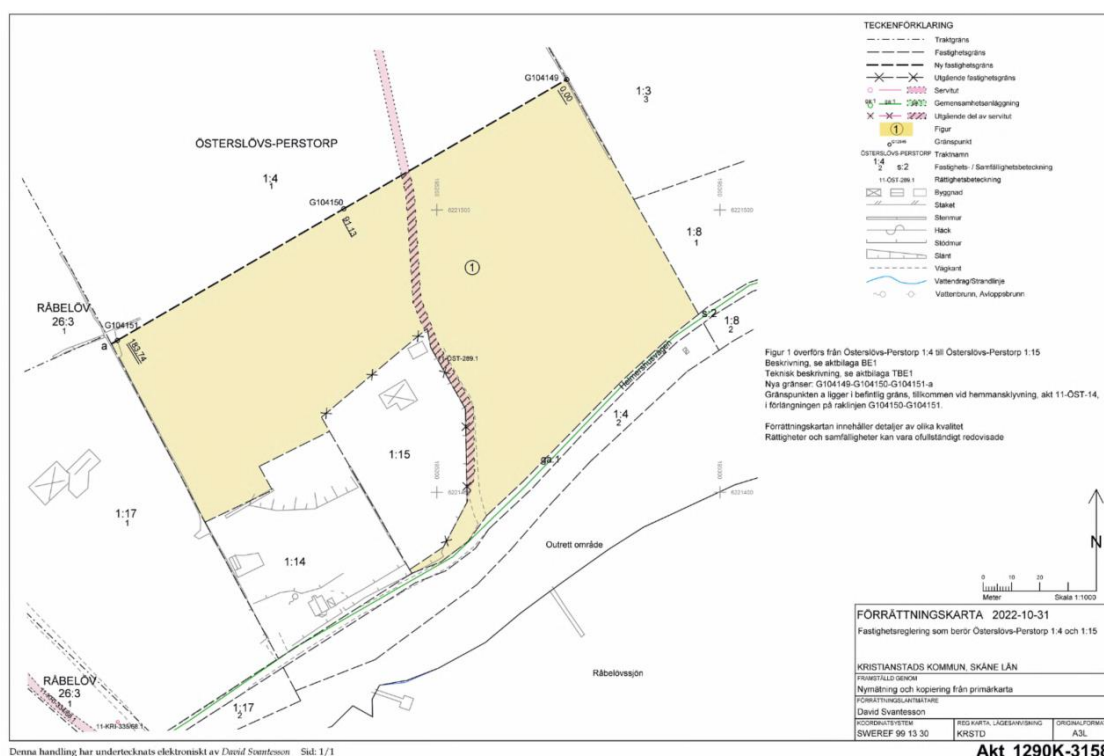


Bild 2. Förrättningskarta, lantmäterimyndighetens beslut om marköverföring.

CJ överklagade lantmäterimyndighetens beslut till mark- och miljö-domstolen som upphävde besluten, med undantag av beslutet om fördelningen av förrättningskostnaderna. PB och IB har nu överklagat mark- och miljödomstolens dom till Mark- och miljööverdomstolen.

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**PB och IB** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa lantmäteri- myndighetens beslut och bifalla deras yrkande om ersättning för rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

I andra hand har de yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska

- a) besluta att förrättningskostnaderna ska fördelas lika mellan dem och CJ,
- b) befria dem från att ersätta CJ för av mark- och miljödomstolen utdömd mervärdesskatt på hennes rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen samt
- c) fördela rättegångskostnaderna vid mark- och miljödomstolen utifrån utgången i ovanstående frågor.

**CJ** har medgett **PB** och **IB** yrkande om att de ska befrias från skyldig-heten att betala ersättning för mervärdesskatt på hennes rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen men i övrigt motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööver- domstolen.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**PB och IB** har anfört i huvudsak följande. Lantmäterimyndigheten har haft en tydlig ”prövningsmarginal” i förhållande till parternas överenskommelse, vilken mark- och miljödomstolen skulle ha prövat omfattningen av. Det har även funnits en justerings- klausul i överenskommelsen som inte varit begränsad till tekniska åtgärder vid själva fältarbetet. Mark- och miljödomstolen har haft att tolka överenskommelsen, inte CJ vilja såsom hon i efterhand uppgett den. Att justeringar avseende

arealen kan komma att ske efter förrättningslantmätarens fältarbete innebär inte att justeringarna måste vara ett utfall av fältarbetet utan avser att det tidsmässigt sker efteråt. I brist på legalt fastställd gräns i sydost låter strandskiftet sig inte fastställas till någon viss storlek och mark- och miljödomstolen har därför inte haft rätt att utgå från att området omfattar 0,2 ha. Mark- och miljödomstolen borde vidare ha beaktat att CJ har erhållit lika mycket ersättning för mindre areal. Mark- och miljödomstolen har gått utanför prövningsramen då den grundat domen på omständigheter som parterna inte åberopat, bland annat punkterna 4 a, 4 b och 10 i överenskommelsen samt den påstådda omständigheten att arealjusteringen uppkommit genom mark- och miljödomstolens tidigare dom snarare än som ett utfall av fältarbetet. Mark- och miljödomstolen har överraskat parterna genom att inte låta parterna argumentera i frågan om tolkningen och tillämpningen av punkten 4 b på en justering av regleringsområdet orsakad av domstol.

Eftersom även CJ är sökande borde förrättningskostnaderna ha fördelats lika mellan dem och henne. CJ har utifrån tidigare marköverföringar som hon genomfört varit medveten om att strandskyddsreglerna kan utgöra hinder mot en marköverföring av strandskiftet.

Mark- och miljödomstolen har vidare dömt ut mervärdesskatt på rättegångskostnaderna trots att CJ är momsregistrerad. CJ ska stå för rättegångskostnaderna för arbetet med frågorna om mervärdesskatt.

CJ har anfört i huvudsak följande. Den aktuella justeringen faller utanför ramen för vad som är att anse som tillåtet utifrån gällande rättstillämpning. Justeringen innebär inte bara en minskning av arealen utan även en stor arronderingsmässig förändring. Det är inte en justering hon hade kunnat förutse och medge vid tidpunkten för grundhandlingens undertecknande. Justeringsklausulens formulering tar tydligt sikte på justeringar som sker med anledning av fältarbetet. En ändring av det före-varande slaget hade inte kunnat ske enbart på grund av oriktigt redovisade fastighetsgränser eller terrängmässiga förhållanden i fält, vilket ytterligare talar för att den genomförda justeringen inte är någonting som hon kunde haft i åtanke när hon undertecknade överenskommelsen och att den därför faller utanför prövningsramen. Den fastighetsreglering som skett motsvarar inte vad hon medgett. I en annan förrättning

som hon var part i kunde den ursprungliga överenskommelsen inte genomföras på grund av strandskyddsbestämmelserna och de var tvungna att skriva en ny överenskommelse, vilket styrker att hon inte kunnat förutse att en avvikelse av detta slag skulle kunna genomföras utan en justerad överenskommelse. Det vore inte skäligt att hon står motparternas rättegångskostnader för arbetet med frågorna om mervärdesskatt eftersom det är mark- och miljödomstolen som gjort fel.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### *Frågan om fastighetsbildningen*

En fastighetsbildningsåtgärd initieras normalt genom en ansökan från en eller flera fastighetsägare (2 kap. 2 § FBL). En ansökan ska vara skriftlig alternativt framställas muntligen på ett lantmäterisammanträde. En skriftlig ansökan ska vara underskriven av sökanden och ange vilken eller vilka åtgärder som sökanden önskar få genomförd (4 kap. 8 § FBL). Vad som i övrigt ska framgå av en ansökan som ges in av enskild, till exempel kontaktuppgifter, framgår av 4 kap. 8 a § FBL.

För all fastighetsbildning gäller bestämmelserna med skydd för allmänna intressen i 3 kap. FBL. Bestämmelserna är av förvaltningsrättslig natur och kan inte åsidosättas av sakägarna. Marköverföring från en fastighet till en annan hanteras inom ramen för en fastighetsregleringsåtgärd. I 5 kap. FBL finns de allmänna bestämmelserna som är tillämpliga vid all fastighetsreglering. I kapitlet anges bland annat vilka förutsättningar som måste vara uppfyllda för att en begärd marköverföring ska kunna ske utan den andra fastighetsägarens medgivande. Om berörd fastighetsägare lämnar medgivande till yrkandena i ansökan får dock, enligt 5 kap. 18 § FBL, avsteg göras från bland annat skyddet mot fastighetens minskning av graderingsvärde i 5 kap. 8 § FBL (fastighets-skyddet). Ett medgivande till minskning av den egna fastighetens graderingsvärde ska upprättas skriftligen. Avsteg får också göras från ersättnings- och värderingsreglerna i 5 kap. 10–12 §§ FBL om de sakägare vilkas rätt är beroende av åtgärden samtycker till det.

Ett medgivande eller samtycke enligt 5 kap. 18 § FBL ska lämnas vid förrättningen. Medgivanden och samtycken av detta slag utgör ett led i den pågående förrättningen

och kan närmast jämföras med en rättegångshandling. Ett medgivande eller ett samtycke är en förklaring som riktas till lantmäterimyndigheten och som innebär att fastighetsägarna godtar att myndigheten lägger medgivandet eller samtycket till grund för sina beslut. En överenskommelse mellan parterna kan utgöra ett sådant medgivande eller samtycke om den träffas vid förrättningen eller om parterna åberopar överenskommelsen vid förrättningen. Även en överenskommelse som träffats före förrättningens inledande kan innebära att ett medgivande har lämnats vid förrättningen, om överenskommelsen kan knytas till ansökan på så sätt att den innehåller en förklaring från den medgivande sakägaren om att denne biträtt ansökan. (Se bland annat NJA 1984 s. 531 I-III, NJA 2014 s. 545 och NJA 2021 s. 727.)

Om det vid en förrättning framkommer att det är en förhållandevis stor avvikelse mellan den i överenskommelsen angivna arealen och den verkliga arealen på den mark som varit avsedd att överföras bör sakägarna beredas tillfälle att yttra sig över hur de ställer sig till denna avvikelse (se NJA 1984 s. 531 III).

Parterna i målet har i en skriftlig handling kommit överens om att överföra två områden från skogsbruksfastigheten XXX till bostadsfastigheten YYY (område 1 och 2). När marköverföringen med hänsyn till 3 kap. 2 § andra stycket FBL (avseende strandskyddsbestämmelserna) visat sig inte vara möjlig har lantmäterimyndigheten, efter återförvisningen från mark- och miljödomstolen, bedömt att det med stöd av samma överenskommelse är möjligt att fastighetsreglera på så sätt att område 1, men inte område 2, förs över från XXX till YYY. Lantmäterimyndighetens huvudsakliga skäl till detta är att sådana procentuella avsteg från arealen i grundhandlingen tillåtits i praxis. Mark- och miljödomstolen har till skillnad från lantmäterimyndigheten bedömt att överenskommelsen inte kan läggas till grund för fastighetsregleringen och har därför upphävt lantmäterimyndighetens beslut.

PB och IB har gjort gällande att den överenskommelse som parterna träffat ska ses som ett medgivande i fastighetsbildningslagens mening och att medgivandet är bindande för parterna trots att område 2 inte ska ingå i marköverföringen. CJ, som vid ett sammanträde under förrättningen stått fast vid det i överenskommelsen lämnade medgivandet, har motsatt sig att hennes medgivande ska anses



omfatta den förändring av areal och arrondering som lantmäterimyndigheten beslutat om.

I den här delen gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Det framgår av överenskommelsen och den kartsbildning som bifogats denna att parterna varit överens om att XXX genom fastighetsreglering ska avstå två områden om tillsammans ca 1,8 ha mark till YYY. Den tilläggsöverenskommelse som parterna träffat skulle även kunna innebära att ytterligare mark- och vattenareal ska överföras mellan fastigheterna. En fastighetsreglering i enlighet med överenskommelsen skulle medföra att XXX kommer att bestå av ett enda sammanhållet skifte genom att området vid – och eventuellt i – sjön skulle utgå ur fastigheten. Det fastighetsbildning som lantmäterimyndigheten beslutat om innebär i stället att XXX avstår åtminstone 2 000 kvm mindre mark till YYY än den angivna cirkaarealen i överenskommelsen och att kartsbildningen i överenskommelsen frångås genom att YYY inte tilläggs någon mark söder om den samfälliga vägen. Effekten av lantmäterimyndighetens beslut är således att båda fastigheternas arrondering blir en annan än den som framgår i överenskommelsen.

Mot bakgrund av att det i detta fall rör sig om en justering av en relativt stor areal och att arronderingen blir annorlunda än den hade blivit enligt överenskommelsen, delar Mark- och miljööverdomstolen mark- och miljööverdomstolens bedömning att överenskommelsen inte kan ligga till grund för fastighetsreglering enligt lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut. De medgivanden och det samtycke som har lämnats inom ramen för den träffade överenskommelsen omfattar således inte den justering av markareal och arrondering som skett när strandområdet (område 2) utelämnats vid fastighetsregleringen. Mark- och miljööverdomstolen bedömer vidare att mark- och miljööverdomstolen har hållit sig inom ramen för prövningen och att inte heller något annat handlägningsfel förekommit vid mark- och miljööverdomstolen. Med hänsyn till det som anförts ska överklagandet i den här delen avslås.

*Frågan om fördelning av förrättningskostnaderna*

När en ansökan avvisas eller en förrättning ställs in ska förrättningskostnaderna betalas av sökanden om inte särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten ska fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem (2 kap. 6 § andra stycket FBL). I praxis har den som biträtt ansökan ansetts vara sökande i förrättningen (se bland annat Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 maj 2021 i mål nr F 13325-19).

PB och IB har gjort gällande att CJ ska anses vara sökande i förrättningen och att hon, i händelse av att Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning och beslutar att förrättningen ska ställas in, ska stå hälften av förrättningskostnaden. CJ har motsatt sig att hon ska ses som sökande i förrättningen.

Mark- och miljööverdomstolen noterar att CJ inte har angetts som sökande i den ansökan om fastighetsreglering som getts in till lantmäterimyndigheten och att hon inte heller tagits upp som sökande i underinstansernas avgöranden. Den omständigheten att det i överenskommelsen under rubriken ”Överenskommelse avseende fastighetsreglering” står ”tillika ansökan” innebär enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning inte att CJ har biträtt ansökan på sådant sätt att hon ska anses vara sökande i förrättningen.

Mot denna bakgrund ska överklagandet avslås även i den här delen och förrättningskostnaderna ska betalas av PB och IB i enlighet med lantmäterimyndighetens beslut.

*Frågan om ersättningskyldighet för mervärdesskatt på CJ rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen*

PB och IB har yrkat att de ska befrias från skyldigheten att ersätta CJ för mervärdesskatt på hennes rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen (9 180 kr). CJ har medgett yrkandet och mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras endast på så sätt att PB och IB inte ska åläggas att betala kostnaden för mervärdesskatt på CJ rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

*Frågan om rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen*

PB och IB har till övervägande del förlorat målet. De har endast vunnit i frågan om mervärdesskatt ska ingå i de rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen som de ska ersätta CJ. Målet har huvudsakligen gällt frågan om parternas överenskommelse kan ligga till grund för den fastighetsreglering som lantmäterimyndigheten beslutat om och CJ ska därför tillerkännas full ersättning för rättegångskostnaderna här (se 17 kap. 3 § och 16 kap. 14 § första stycket FBL samt 18 kap. 1 och 4 §§ rättegångsbalken). Med hänsyn till målets art och omfattning framstår den yrkade ersättningen som skälig.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Katarina Berglund Siegbahn, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs samt tf. hovrättsassessorn Cecilia Drum, referent.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2023-04-20  
meddelad i  
Växjö

Mål nr F 6159-22

## **PARTER**

### **Klagande**

CJ

Ombud: Ludvig & co

### **Motpart**

1. PB

2. IB

Ombud för 1-2: Advokatfirman VICI AB

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommuns beslut 2022-10-31 i ärende nr M188734, se bilaga 1

## **SAKEN**

Fastighetsreglering avseende fastigheten XXX och YYY, Kristianstad kommun

---

## **DOMSLUT**

Med bifall till överklagandet upphäver mark- och miljödomstolen det överklagade

beslutet och ställer in förrättningen utom vad avser beslutet om fördelning av förrättningskostnader.

PB och IB ska solidariskt ersätta CJ för rättegångskostnader avseende ombudsarvode med 45 900 kr varav 9 180 kr avser moms. På beloppet ska ränta betalas enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom tills betalning sker.

---

### **BAKGRUND**

CJ, ägare till fastigheten XXX, och PB och IB, ägare till YYY, kom överens om att överföra två delområden om tillsammans ca 1,8 ha skogsmark från XXX till YYY. Efter ansökan om fastighetsreglering för överföringen ställde Lantmäteriet i beslut den 12 mars 2020 in förrättningen. Beslutet överklagades av PB och IB till mark- och miljödomstolen. I dom den 7 juni 2021 mål nr F 1857-20 upphävde mark- och miljödomstolen Lantmäteriets beslut och återförvisade förrättningen avseende fastighetsreglering rörande fastigheterna XXX och YYY till Lantmäteriet.

Domstolen uttalade i domen att sökt fastighetsreglering av allmänna skäl inte fick omfatta det mindre delområdet (XXX skifte 2, ca 0,2 ha) som låg i närheten av sjön söder om Helmershusvägen. I den återförvisade förrättningen skulle Lantmäteriet pröva om den ursprungliga överenskommelsen avseende ca 1,8 ha kunde läggas till grund för att endast reglera över delområdet norr om Helmershusvägen (ca 1,6 ha) från fastigheten XXX till fastigheten YYY.

Efter återförvisningen beslutade Lantmäteriet den 31 oktober 2022 att överföra endast delområdet norr om Helmershusvägen (ca 1,6 ha) från XXX till YYY.

Lantmäteriets beslut från den 31 oktober 2022 har nu överklagats av CJ till mark- och miljödomstolen.

### **YRKANDEN M.M.**

CJ har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut och ställer in förrättningen. Hon har vidare yrkat ersättning för rättegångskostnader avseende ombudsarvode med 45 900 kronor varav 9 180 kr avser moms. Hon har i huvudsak anfört följande. Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut avviker från vad som överenskommits mellan parterna i sådan omfattning att överenskommelse inte kan utgöra grund för förrättningen. Lantmäteriet har prövat fastighetsregleringen som en frivillig åtgärd och därmed

inte prövat reglerna till skydd för enskilt intresse i 5 kap. fastighetsbildningslagen. Under processen i Lantmäteriet har försök gjorts att teckna en ny överenskommelse om marköverföring för att uppfylla kraven i mark- och miljödomstolens dom i mål F 1857-20. Det har inte varit av intresse för CJ eftersom det i hennes mening inte uppfyller syftet med fastighetsregleringen så som avsikten var vid tidpunkten för undertecknandet av den ursprungliga överenskommelsen.

Fastighetsbildningsbeslutet innebär att endast en del av det överenskomna området överförs till den mottagande fastigheten vilket avviker från överenskommelsen i sådan utsträckning att överenskommelsen inte längre kan läggas till grund för fastighetsbildningen. I det fall fastighetsregleringen grundas på överenskommelse bör det som står i överenskommelsen vara normerande för fastighetsregleringens omfattning både vad gäller vilket område som överförs samt arealen på detta.

Avvikelser som beror på brister i kartunderlaget kan emellertid behöva accepteras.

Det finns ingen entydig praxis kring hur stora avvikelser som kan accepteras. Hur stor avvikelse som kan accepteras torde inte enbart bero på den överförda arealen men även på det överförda områdets utformning och de konsekvenser

fastighetsregleringen har för arronderingen. I det förevarande fallet innebär fastighetsregleringen att ett skifte i form av en markremsa längst med Råbelövssjön inte överförs från XXX utan fortsatt tillhör fastigheten. Den frånträdande fastigheten är i övrigt en skogsbruksfastighet om ca. 20 ha och markremsan är inte intressant ur skogsbrukssynpunkt. Syftet med den överenskomna

fastighetsregleringen var att området skulle läggas till den fastighet som ligger närmast den eftersom det då innebär en mer ändamålsenlig fastighetsindelning. När endast området norr om Helmershusvägen överförs till YYY ökar avståndet mellan skogsbruksdelen av den frånträdande fastigheten och markremsan ytterligare. Det var inte avsikten med överenskommelsen som CJ undertecknade. Hon anser att den genomförda fastighetsregleringen innebär att fastighetsindelningen blir olämplig.

Den procentuella avvikelsen i areal mellan området som överförs i förrättningen (15 931 m<sup>2</sup>) gentemot den överenskomna arealen (ca 18 000 m<sup>2</sup>) är 11,5%. Det är en avvikelse som i vissa fall har godtagits i praxis. I det förevarande fallet innebär avvikelserna inte endast en avvikelse i areal utan en stor avvikelse i utformning som

innebär att den frånträdande fastigheten får en olämplig arrondering. Även om det inte i sig nödvändigtvis är problematiskt att en skogsbruksfastighet består i fler skiften är detta inte vad som var avsikten när ägaren till den frånträdande fastigheten undertecknade överenskommelsen. Avvikelsen bör därmed bedömas som tillräckligt stor för att det ska anses att överenskommelsen inte kan läggas till grund för fastighetsregleringen.

CJ har avslutningsvis tillagt i huvudsak följande. Frågan om överenskommelsen kan läggas till grund för fastighetsregleringen kan inte bedömas enbart utifrån arealuppgift utan bör ses som en helhet tillsammans med den avvikelse i utformning som gjorts. Även om det är naturligt att gränsdragning kan ändras i samband med fältarbete är det inte möjligt att förutse att hela skiften ska falla bort. Mark- och miljödomstolen har i dom 2021-06-07 endast angett att det är frågan om vad som är lämplig fastighetsbildning utifrån 3 kap. fastighetsbildnings-lagen och inte om överenskommelsen kan läggas till grund för marköverföring. Även om den gemensamma partsavsikten var att göra en marköverföring mot ersättning bör man bedöma vilka egenintressen som sannolikt spelade in vid tecknandet av överenskommelsen. Den avvikelse som sedan gjordes kunde inte förutses av CJ och den kunde därmed inte vara en del av den gemensamma partsviljan.

**PB och IB** har motsatt sig yrkandet, yrkat ersättning för rättegångskostnader med 36 000 kronor inklusive moms avseende ombuds-arvode samt i huvudsak anfört följande.

Rättsliga grunder. Det överklagade beslutet har både kvantitativt och kvalitativt tillräckligt stöd i parternas överenskommelse. Rättegångskostnaderna ska fördelas enligt 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen och 18 kap. rättegångsbalken.

Avvikelsen. Avvikelsen mellan det överklagade beslutet och parternas överenskommelse är inte större än att den kan accepteras. Av överenskommelsen framgår att det är ca 1,8 ha – i sig en markering av ett justeringsutrymme – som ska överföras och i överenskommelsen p. 4.b finns klausul om att förändringar som tillkommer under förrättningen får tålas. I de båda – och enda – rättsfall som upptas



i Lantmäteriets handbok, och till vilka KLM hänvisat, framgår att väsentligen större differenser av yta och medföljande förändrade gränsdragningar kan accepteras. Regleringsområdet. Det är inte korrekt, såsom klaganden påstår, att regleringsområdet erhållit en ”stor avvikelse i utformning som innebär att den frånträdande fastigheten får en olämplig arrondering”. Frågan är prövad och avgjord av MMD genom dom 2021-06-07 i mål F 1857-20, s. 43. I detta avgörande fann MMD att makarna PB och IB andrahandsyrkade får genomföras och enbart lämnat till KLM att pröva omfattningen av parternas överenskommelse i relation till marköverföringen enligt andrahandsyrkandet. MMD har angett att en marköverföring enligt andrahandsyrkandet är förenlig med de lämplighetsbedömningar som ska ske enligt 3 kap. 1 § FBL, en bedömning som innefattar att minskande fastighet får en lämplig utformning, samt anfört ”att området söder om Helmershusvägen fortsatt ingår i skogsbruksfastigheten XXX påverkar inte dess lämplighet som skogsbruksfastighet” (se s. 39). Denna dom har inte överklagats av CJ och det saknas anledning att nu frångå MMD:s ursprungliga bedömning. I det överklagade beslutet påpekar således KLM att klagandens fastighet efter marköverföringen fortsatt kommer vara en varaktigt lämpad skogsfastighet i enlighet med kraven i 3 kap. 1 och 5 §§ FBL. Vad CJ anfört om att ”den genomförda fastighetsregleringen innebär att fastighetsindelningen blir olämplig” ska lämnas utan avseende. Överenskommelsen. Parternas överenskommelse innehåller inte någon entydig utformning av regleringsområdet; istället anges att yta går före kartskissens utformning, p. 2.b. Någon stor och relevant avvikelse i regleringsområdets utformning kan således knappast föreligga. Det bestrids att klagandens påstådda subjektiva avsikt blivit del av den gemensamma partsviljan. Den ska därför heller inte beaktas när det prövas om överenskommelsen ska tolkas så att den rymmer den av KLM beslutade marköverföringen. Påståendet om att det var särskilt angeläget för CJ att bli av med hela regleringsområdet, särskilt strandskiftet, och att minskande fastighet enbart skulle komma att bestå av ett skifte framstår därför som en efterhandskonstruktion och bestrids. Det gemensamma ändamål som funnits med parternas överenskommelse har varit samma ändamål som det som MMD godtagit för ökande fastighet; att tillskapa en kombinationsfastighet för vedbrand

och mindre växtodling/djurhållning. Av parternas överenskommelse framgår som sagt också att arealuppgiften har företräde framför kartskissens utformning.

Flera skiften på en skogsbruksfastighet. En skogsbruksfastighet kan ha två skiften.

Klagandens fastighet består redan idag av två skiften, eftersom sjövägen skiljer strandskiftet från resten av fastigheten. Även efter genomförd marköverföring kommer de båda skiftena att vara belägna betydligt närmre varandra än normala skogsskiften. Samtidigt utgör denna väg den naturliga åtkomsten till strandskiftet. Det spelar därför ingen roll om ”avståndet mellan skogsbruksdelen av den frånträdande fastigheten” och strandskiftet ökar något, såsom klaganden besvärat sig över. De nackdelar som klaganden gör gällande föreligger med anledning av att strandskiftet avgått från regleringsområdet föreligger således inte. Klaganden äger flera fastigheter i regleringsområdets omedelbara närhet, bland annat Kristianstad XXY, XYY, YXY, vilket innebär att Klagandens skogsdriftsverksamhet kan skötas över en större yta.

Ersättning. Klaganden får lika mycket i ersättning för marköverföringen som hade varit fallet om exakt 1,8 ha överförts, samtidigt som minskande fastighet minskar med en mindre yta än 1,8 ha. Avvikelsen i yta är således till klagandens fördel. PB och IB har sammanfattningsvis tillagt följande. Kvantitativt sett har marköverföringen stöd i parternas överenskommelse och i praxis.

Överenskommelsen innehåller en klausul som medger förändringar vid förrättningen. Kvalitativa aspekter kan beaktas. De kvalitativa aspekter som CJ anfört saknar dock relevans för bedömningen. Istället bör den gemensamma partsviljan vid avtalets ingående ha en avgörande roll, vilket gäller även vid tolkning av överenskommelser enligt 5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen. CJ har inte påstått att hennes tankar om avtalet blivit en del av den gemensamma viljan då dessa inte meddelats motparten. Uppgifter som lämnas först i överklagandet kan inte tillmätas någon betydelse. Utgångspunkten ska vara överenskommelsens skriftliga avfattning. Överenskommelsen anger att angiven areal har företräde framför kartskissens utformning. Den har inte heller till syfte att minskande fastighet ska slippa minde skiften eller inte ha mer än ett skifte. Det har inte varit någon förutsättning för överenskommelsen att strandskiftet ska ingå. Att arealen angivits till ca 1,8 ha ska tolkas bl.a. mot bakgrund av att

strandskyddsreglerna skulle kunna påverka utfallet. Om CJ inte varit införstådd i innebörden av strandskyddsreglerna och deras möjliga påverkan på ett beslut om marköverföring, så får hon själv bära risken för att hon inte varit tillräckligt införstådd med reglernas innebörd. Att CJ inte haft denna insikt är inte korrekt, eftersom hon tidigare ingått överenskommelser om marköverföring till andra fastigheter som berörs av strandskyddsreglerna för CJ angränsande fastighet XYY, som är daterat före ingåendet av parternas överenskommelse. Även ur ett mer traditionellt fastighetsbildningsperspektiv kan konstateras att vad CJ anför inte utgör sådana kvalitativa omständigheter som ska tillmätas någon betydelse. Merparten av det område som skissats i kartbilagan till parternas överenskommelse saknar optimala förutsättningar för ett ekonomiskt högavkastande skogsbruk. Det talar emot CJ resonemang om att det skulle vara bättre för utkomsten av hennes skogsbruk på fastigheten om ingen marköverföring alls sker till makarna Bergkvist än om strandremsan fortsatt tillhör hennes fastighet.

Marköverföringen har således både kvantitativt och kvalitativt det stöd som erfordras i parternas överenskommelse och det saknas skäl att ändra KLM:s beslut. Genom föregående dom har MMD funnit att den av KLM nu beslutade marköverföringen är förenlig med strandskyddsreglerna och leder till att såväl CJ skogsfastighet som makarna PB och IB bostadsfastighet med kombinationsändamål blir varaktigt lämpade för sina respektive ändamål. Makarna Bergkvist åberopar följande skriftliga bevisning.

1. Parternas skriftliga överenskommelse jämte kartbilaga, till styrkande av att KLM haft erforderligt stöd för sitt beslut om marköverföring.
2. Beslut om marköverföring för klagandens fastighet XYY, bilaga 1, till styrkande av att CJ varit införstådd med att strandskyddsreglerna skulle kunna hindra en marköverföring av strandskiftet och att hon kunnat förutse ett beslut om marköverföring där strandskiftet inte medföljer.
3. Skogsbruksplan för klagandens fastighet, bilaga 2-3, till vederläggande av CJ påstående om att strandskiftet är ointressant ur

skogsbrukssynpunkt samt till styrkande av att ingen del av det regleringsområde som skissats i bilagan till parternas överenskommelse är särskilt väl lämpat för ett ekonomiskt högavkastande skogsbruk.

4. Skrivelse från Skogsbruksstyrelsen, bilaga 4, till styrkande av att svårigheterna med att bedriva ett ekonomiskt rationellt skogsbruk inom det område som skissats i kartbilagan till parternas överenskommelse inte är begränsade till strandskiftet.
5. Utdrag ur momsregistreringsregistret, bilaga 5, till styrkande av att moms inte är en kostnad för CJ.

De i bevisuppgiften nämnda bilagorna är ingivna i målet (ab 17).

## DOMSKÄL

Efter mark- och miljödomstolens återförvisning i dom den 7 juni 2021 mål nr F 1857-20 skulle Lantmäteriet pröva om den överenskommelse om marköverföring som träffats mellan parterna den 21 oktober 2018 med förtydligande tillägg underskrivet den 30 november respektive 4 december 2018 (ÖK 1-2 i Lantmäteriets akt) kunde ligga till grund för den fastighetsreglering Lantmäteriet den 31 oktober 2022 fattade beslut om. Det är även den frågan som nu är aktuell i mark- och miljödomstolens prövning.

Ur överenskommelsen (tillika ansökan) kan utläsas bl.a. följande (hela överenskommelsen återges inte här).

### **2. Marköverföring**

- a. Ca 1,8 ha ifrån Kristianstad XXX ("Markområdet") ska genom fastighetsreglering överföras till Kristianstad YYY, enligt bifogad kartskiss (bilaga 2).
- b. Angiven arealuppgift ska ha företräde framför kartskissens utformning.

### **3. Villkor för Överenskommelsens giltighet**

- a. Överenskommelsens giltighet är beroende av att förrättningen genomförs i enlighet med ansökan.
- b. Parterna är medvetna om att minde justeringar av arealuppgift, andelar och utformning kan komma att ske efter förrättningslantmätarens fältarbete.
- c. Ansökan om fastighetsreglering ska inges till Lantmäteriet snarast efter undertecknandet av denna Överenskommelse.

#### 10. Tvist

- a. Vid en eventuell tvist mellan Parterna angående tillämpningen och tolkningen av Överenskommelsen ska, i enlighet med fastighetsbildningslagen, tvisten i första instans avgöras av förrättningslantmätaren inom ramen för förrättningsprocessen.

Kartskissen som benämns bilaga 2 till avtalet omfattar del av XXX skifte 1 (ca 1,6 ha) och hela skifte 2 (ca 0,2 ha), tillsammans ca 1,8 ha. Lantmäteriets beslut om fastighetsreglering kom sedan till följd av återförvisnings-domen att inte omfatta nämnda skifte 2.

Utgångspunkten för fastighetsreglering är de ingående parternas vilja så länge det inte strider mot allmänna intressen. De allmänna intressena har behandlats i domen i mål F 1857-20. I nu aktuellt mål återstår därmed de ingående parternas vilja. Den bör enligt domstolens uppfattning i huvudsak tolkas enligt ovan nämnd överenskommelse.

#### *Punkt 2 och punkt 4 i överenskommelsen*

Av punkt 2 a och b och punkt 4 a framgår att överenskommelsen avsåg 1,8 ha, att arealuppgiften skulle ha företräde framför kartan samt att giltigheten var beroende av att förrättningen genomfördes i enlighet med ansökan. Denna del av överenskommelsen talar för att den inte kan ligga till grund för en fastighetsreglering som avser 1,6 ha och där ett helt skifte tagits bort jämfört med ansökan. Det kan inte sägas att utfallet var i enlighet med ansökan och överenskommelsens giltighet kan därmed ifrågasättas.

Av punkt 4 b framgår att parterna var medvetna om att minde justeringar av arealuppgift, andelar och utformning kunde komma att ske efter förrättningslantmätarens fältarbete. Mark- och miljödomstolen finner att den arealjustering med ca 0,2 ha som skett inte är ett utfall av fältarbetet. Justeringen har istället helt uppkommit genom domen i mål F 1857-20. Vad som sägs om justering av areal m m i punkt 4 b kan således inte tas till intäkt för att tvinga på ena parten en arealjustering som inte beror på det som regleras i den punkten. Vad PB och IB anfört i frågan ändrar inte det.

Vad som i övrigt anges i punkterna 2 och 4 medför ingen annan bedömning.

Mark- och miljödomstolen finner att en tolkning av punkterna 2 och 4 medför att överenskommelsen inte ska ligga till grund för den genomförda fastighetsregleringen.

#### *Ersättningen*

Det konstateras att ersättningen för att avstå det mindre området ligger kvar på samma nivå som tidigare gällde för det större området. Det skulle kunna tolkas som positivt för överlåtaren men väger inte upp de ställningstaganden som gjorts avseende övriga punkter ovan. Att ersättningen inte minskat i förhållande till arealminskningen kan inte medföra att det mindre området ska överföras mot ena partens vilja.

#### *Övriga delar av överenskommelsen samt vad parterna i övrigt åberopat*

Vid en granskning av hela överenskommelsen inklusive de delar som inte återgivits ovan finner domstolen att övriga delar av överenskommelsen inte leder till att det mindre området ska överföras.

Vad PB och IB i övrigt anfört och åberopat bevisning om leder inte till någon annan bedömning.

#### *Målets utgång*

Mot bakgrund av vad som angivits ovan ska Lantmäteriets besluta om marköverföring upphävas och förrättningen ställas in. I fråga om fördelning av förrättningskostnader ska följande gälla.

Av 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen framgår att vid en inställd förrättning ska som huvudregel sökanden stå för förrättningskostnaderna. Lantmäteriets beslut innehåller redan en sådan kostnadsfördelning, det överklagade beslutet ska därmed kvarstå i frågan om fördelning av förrättningskostnader.

*Rättegångskostnader*

Av 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen framgår att mark- och miljödomstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna.

PB och IB har tappat målet. Mark- och miljödomstolen bedömer att det är skäligt att de ersätter CJ för rättegångskostnader med yrkat belopp.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD- 02)

Överklagande senast den 11 maj 2023.

Peter Ardö

Björn Bodin \_\_\_\_\_

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Peter Ardö, ordförande, och tekniska rådet Björn Bodin.



## 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).