



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060205

DOM
2024-11-05
Stockholm

Mål nr
F 8196-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-05-31 i mål nr F 6655-22,
se bilaga A

PARTER

Klagande

S.F.

Ombud: Advokat C-G.L.
ASTRA ADVOKATER KB

Motpart

1. G.M.

2. T.M.

SAKEN

Servitutsåtgärd berörande fastigheterna X och Y i Österåkers kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer AB191330)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut i de delar detta avser fastigheten Y liksom det därmed sammanhängande ersättningsbeslutet.

Dok.Id 2118463

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

S.F. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa lantmäterimyndighetens beslut. I andra hand har han yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa ärendet till lantmäterimyndigheten för förnyad handläggning. S.F. har motsatt sig att servituten ändras så att motortrafik inte tillåts liksom att G.M. och T.M. tillerkänns ersättning för förlorade servitut. S.F. har anfört i huvudsak detsamma som vid mark- och miljödomstolen. Han har gett in fotografier och film avseende den aktuella vägsträckan.

G.M. och T.M. har begärt att Mark- och miljööverdomstolen ska avslå överklagandet och har i övrigt vidhållit sin talan vid mark- och miljödomstolen. G.M. och T.M. har anfört i huvudsak detsamma som vid mark- och miljödomstolen. De har gett in fotografier avseende den aktuella vägsträckan och beslut om bygglov samt strandskyddsdispens för fastigheten X.

Mark- och miljööverdomstolen har i beslut den 22 maj 2024 avslagit yrkanden om syn och sammanträde från G.M. och T.M..

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Genom den aktuella förrättningen beslutade lantmäterimyndigheten att bilda en ny gemensamhetsanläggning, D, för vägar i Kårboda i Österåkers kommun. I området har det ursprungligen funnits en utfartsväg genom brukningscentrum på S.F. fastighet X, som använts av bland annat G.M:s. och T.M:s. fastighet Y. Med anledning av detta belastas X av ett vägservitut från 1994 (F) till förmån för Y, som ger rätt till utfart. X belastas även av ett vägservitut från 1931 (E) som sedan 1945 gäller även till förmån för Y. Servitutet från 1931 är olokaliserat och ger rätt till utfart över X. Efter servitutens tillkomst har det anlagts en ny väg, söder om brukningscentrum. Vägen ingår i den nyinrättade gemensamhetsanläggningen. Den huvudsakliga frågan i målet

är om det på grund av den nyinrättade gemensamhetsanläggningen finns skäl att upphäva de nämnda servituten.

Av 7 kap. 5 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, följer att ett servitut får upphävas, om till följd av ändrade förhållanden servitutet inte behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Att en ny väg har anlagts efter servitutets tillkomst kan utgöra ett sådant ändrat förhållande som avses i bestämmelsen (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 juni 2024 i mål nr F 15348-22).

Som domstolen konstaterat ovan har det efter de aktuella servitutens inrättande anlagts en ny vägsträckning på mark tillhörande X och bildats en gemensamhetsanläggning vars syfte är att tillgodose behovet av utfart för fastigheterna i området. Den nya vägsträckningen ingår i gemensamhetsanläggningen och Y har därmed genom deltagande i gemensamhetsanläggningen tillförsäkrats utfartsrätt i nytt läge. Mark- och miljööverdomstolen anser att detta utgör sådana ändrade förhållanden som avses i 7 kap. 5 § andra stycket FBL.

Nyttan av servituten är att de innebär en utfartsväg för Y över X som är cirka 300 meter kortare än den utfartsväg som följer av den nya vägsträckningen. Servituten innebär samtidigt en förhållandevis stor belastning för X eftersom de dels försämrar möjligheterna att använda marken på fastigheten, dels medför att en väg löper i nära anslutning till två bostadshus med dörr och utomhustrappa mynnande på vägen. Det är utrett att den nya utfartsvägen är trafiksäkrare och bättre lämpad för ändamålet. Enligt Mark- och miljööverdomstolen tillgodoser den nya vägsträckningen behovet av utfart för Y samtidigt som den eventuella nytta det innebär för Y, att ha tillgång till en cirka 300 meter kortare utfartsväg än alternativet, är ringa jämfört med den belastning servituten innebär för X. Som utgångspunkt finns det därmed förutsättningar för att upphäva servituten.

Mark- och miljööverdomstolen anser vidare att åtgärden är förenlig med 3 kapitlet FBL, vilket mark- och miljödomstolen inte heller har ifrågasatt. Till skillnad från mark- och miljödomstolen bedömer Mark- och miljööverdomstolen att åtgärden också är förenlig med 5 kapitlet FBL. Att X endast ska belastas av en utfartsväg för samtliga fastigheter får anses innebära en mer ändamålsenlig markanvändning än att Y får behålla en separat utfartsväg, med följd att X belastas av två utfartsvägar. Fördelarna med en sådan lösning överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför (se 5 kap. 4 § FBL).

I fråga om ersättning gäller, vid fastighetsreglering som avser mark som inte kan tas i anspråk genom expropriation, att den vinst som uppstår genom fastighetsregleringen ska fördelas mellan de berörda fastigheterna. Den avträdande fastigheten ska inte enbart kompenseras för den marknadsvärdeminskning som regleringen innebär, utan skälig hänsyn ska även tas till den marknadsvärdestegring som uppkommer för den tillträdande fastigheten (5 kap. 10 a § tredje stycket FBL). Vad som är skälig vinstfördelning får enligt förarbetena avgöras från fall till fall med ledning av principen att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en ”normal” frivillig överlåtelse. I skilda ersättningssituationer har det utvecklats olika metoder för bedömning av vad som är en skälig vinstfördelning. Vid upphävande av servitut ska enligt praxis vinstfördelningen normalt göras så att vinsten fördelas i enlighet med berörda fastigheters värdeförändring när servitutet upphävs (se MÖD 2015:10).

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i lantmäterimyndighetens bedömning att fastighetsregleringen inte innebär någon värdeminskning för Y. Att servitutsrättigheterna upphävs kompenseras av att Y tillerkänns rätt till utfart via den nya vägen. Utfartsvägen kommer vara längre men trafiksäkrare och omfattas av ordnad förvaltning. Den får därför anses likvärdig. Beträffande vinstfördelningen bedömer Mark- och miljööverdomstolen att hänsyn ska tas till att X – utan ersättning – dels upplåter mark för gemensamhetsanläggningen, dels till gemensamhetsanläggningen överlåter väganläggning som delvis har bekostats av X. Det ska därför inte utgå någon ersättning till Y.

Det är ett starkt allmänt intresse att tillgängliga markresurser används på ett så effektivt sätt som möjligt (se prop.1969:128 del B s. 557). Detta talar klart för att marken närmast bostadsbyggnaderna inom X ska frigöras från servituten och Y i stället ska samutnyttja utfartsrätt genom deltagande i den nyinrättade gemensamhetsanläggningen. Sammanfattningsvis bedömer därmed Mark- och miljööverdomstolen att det finns förutsättningar att upphäva servitutet från 1994 och partiellt upphäva servitutet från 1931 på det sätt lantmäterimyndigheten har gjort. Några vägande skäl för att, som G.M. och T.M. i andra hand har gjort gällande, endast ändra servituten på så sätt att motortrafik inte tillåts har inte framkommit. Enligt domstolen är inte heller ett upphävande av servituten opropor-tionerligt (jfr NJA 2018 s. 753). Mark- och miljödomstolens dom ska således ändras och lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut berörande Y liksom det därmed sammanhängande ersättningsbeslutet fastställas.

Avslutningsvis konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att domstolen inte ansluter sig till mark- och miljödomstolens anmärkning att fastighetsbildningsbeslutet inte skulle innefatta nybildning av servitut. I beslutsmeningen anges att fastighetsbildning ska ske i enlighet med förrättningskarta och beskrivning, KA1 och BE2. På förrättningskartan anges tydligt att ”nytt” servitut med beteckningen G bildas, med viss sträckning markerad med blått på kartan.

Vid denna utgång har G.M. och T.M. begärt att Mark- och miljööverdomstolen ska tillåta att domen får överklagas till Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen anser dock inte att det är av vikt för ledning av rättstillämp-ningen att målet prövas av Högsta domstolen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Caroline Hedvall Klostermark, tekniska rådet Lennart Gustafsson samt tf. hovrättsassessorn Johan Corell, referent.

Föredragande har varit Nina Hedvall Nordebo.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-05-31
meddelad i
Nacka

Mål nr F 6655-22

KLAGANDE

1. G.M. *andel (1/2) i Y i Österåkers kommun*
2. T.M. *andel (1/2) i Y i Österåkers kommun*

MOTPART

S.F. *X i Österåkers kommun*

Ombud: Advokat C-G.L.
ASTRA ADVOKATER KB

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut den 31 augusti 2022 i ärende nr AB191330

SAKEN

Servitutsåtgärd berörande X och Y i Österåkers kommun

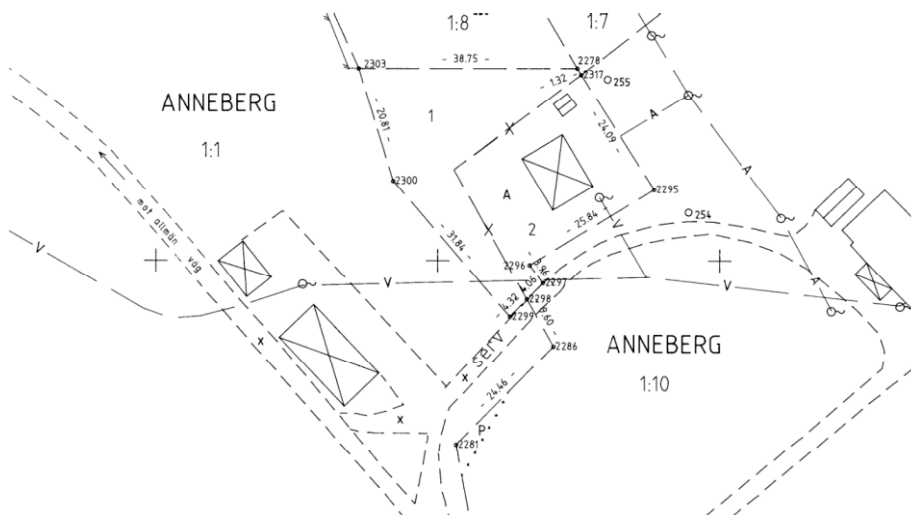
DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen undanröjer fastighetsbildningsbeslutet i de delar detta avser Y.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Expeditionstid
Box 69 131 07 Nacka	Sicklastråket 1	08-561 656 40 E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	måndag – fredag 08:00–16:30

BAKGRUND

Den 31 augusti 2022 avslutade Lantmäteriet, LM, en förrättning i vilken, bland flera andra beslut, fattades ett fastighetsbildningsbeslut som bl.a. innehöll ändringar av vägservitut belastande X till förmån för Y i Österåkers kommun. Beslutet innebar dels ett upphävande av ett vägservitut från år 1994 (F vilket sträcker sig längs den väg som på 1994 års förrättningskarta nedan markerats med x, dels en ändring av ett vägservitut från år 1945 (E) så att detta inte längre skulle omfatta den vägsträcka som avses i F. Samtidigt omprövades den befintliga gemensamhetsanläggningen för väg, D (orangeröd på 2022 års förrättningskarta nedan), bl.a. på det sättet att den i målet aktuella vägsträckan inte längre skulle ingå. För nu aktuell fastighets-reglering beslutade LM att ingen ersättning skulle betalas.



Ur 1994 års förrättningskarta (akt 0117-94/38)



Ur 2022 års förrättningskarta (del av det överklagade beslutet).

YRKANDEN M.M.

Ägarna av Y, **G.M. och T.M.**, har överklagat fastighetsbildningsbeslutet.

De har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra fastighetsbildningsbeslutet så att de servitut som Y innehar, E (från år 1945) och F (från år 1994), inte ändras eller upphävs utan kvarstår oförändrade.

I andra hand har de yrkat att båda servituten endast ändras så att motortrafik inte tillåts, dvs. att passage ska tillåtas för gång- och cykeltrafik osv.

För det fall att inte förstahandsyrkandet bifalles, har de dessutom yrkat att en sedvanlig vinstfördelning enligt 5 kap. 10 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL ska göras mellan X och Y, för fastställande av den ersättning som Y har rätt till.

Motparten, dvs. ägaren till X, **S.F.**, har motsatt sig ändring av LM:s beslut.

UTVECKLING AV TALAN

G.M. och T.M.

G.M. och T.M. har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande.

Förstahandsyrkandet

Vägen genom X går inte genom något "gårdscentrum". De förhållanden som förelåg i t.ex. NJA 1993 s. 7, där vägen gick genom en "gårdsplan", gör sig inte gällande i detta fall.

Genom ändringen/upphävandet av servituten får Y ta en lång omväg. Genom den gemensamhetsanläggning som har inrättats och de servitut som har

ändrats för samtliga övriga fastighetsägare som utnyttjar Kårbodavägen, kommer trafiken genom X att reduceras avsevärt och olägenheten för X av att Y tar vägen är avsevärt mindre än olägenheten för Y att ta en lång omväg.

Av LM:s beslut framgår inte på vilka grunder 1945 års respektive 1994 års servitut har ändrats respektive upphävts. Det finns inget resonemang om vilka rekvisit i 7 kap. 4 och 5 §§ FBL som har tillämpats så det går inte att bemöta LM:s resonemang.

Den ytterligare belastning som trafiken från Y skulle innebära för X genom att servitutet behålls, får betraktas som ytterst begränsad i för-hållande till den stora ”vinst” som X uppnår genom att alla övriga fastigheter i Kårboda, sammanlagt 15 stycken inte längre kommer att passera förbi ladugårdsbyggnaderna och flerbostadshuset på X. Trafiken från Y kommer då inte heller att belasta Z som har sin tomt och bostadshus med permanentboende precis i anslutning till – och på samma nivå som och med insyn från – Kårbodavägen.

När det gäller flerbostadshuset på X, ska noteras att det ligger avskilt från ladugårdsbyggnaderna och att det har hyrts ut under lång tid till permanent-boende hyresgäster som inte har med (den för tillfället obefintliga) driften av jordbruket/skogsbruket att göra. Det är därför inte korrekt att tala om att Kårboda-vägen går igenom ”gårdscentrum”, eller ännu mindre ”gårdsplan” som det var fråga om i rättsfallet NJA 1993 s. 7 (vilket avser inrättandet av en gemensamhetsanläggning). Det finns en stor ”gårdsplan” på X och den ligger mellan ladu-gårdsbyggnaderna. Ingångarna till bostadslägenheterna i flerbostadshuset och en för hyresgästerna stor gemensam skyddad trädgård ligger helt avskilda från vägen på östra sidan om huset på en flera meter högre nivå än Kårbodavägen. Huset har också en hög sockel mot vägen så att det inte är någon insyn från vägen (i motsats till Z). De boende i flerbostadshuset kan därför inte störas allvarligt av trafiken nedanför på vägen om Y skulle ta den vägen såsom har skett i minst 100 år. Trafik passerar dessutom naturligt mycket långsamt förbi. De boende

på Z skulle störas avsevärt mycket mera om Y skulle ta den onaturliga omvägen söderut förbi Z.

Den ”trafikfara” som påstås finnas på Kårbodavägen i kurvan utanför X:s ladugårdsbyggnader är inte utredd och dess existens får betraktas som mycket tveksam. De boende i Kårboda har unisont framhållit att vägen har använts i mansåldrar utan att någon olycka har inträffat, trots att all trafik till/från Kårboda har gått den vägen. Under alla omständigheter minskar ev. trafikfara avsevärt om bara Y använder vägen i den sträckningen medan de övriga fastigheterna i Kårboda använder den nya vägen såsom nu kommer att ske. Vidare kan farthinder och utfartsspegel sättas upp vid behov.

Det har framförts argument om att den existerande vägsträckningen har ”dålig bärighet”. Det ska dock noteras att den påstådda dåliga bärigheten inte avser den vägsträckning där Y:s servitut har upphävts/ändrats, dvs. vägen genom ”gårdscentrum”, utan vägen på ”låglandet” utmed Kavelviken. Argumentet är vidare i sin huvudsak ogrundat. Av till domstolen insänd mejlväxling framgår att Trafikverket förklarar att det inte utrett någon bärighet. Samtliga fastighetsägare i Kårboda har använt vägen under många år, under alla årstider, och den har alltid varit farbar. Vidare är det så att, enligt förrättningsbeslutet, fastigheterna i norra Kårboda – X (ladugårdsdelarna), A, B och C, samt alla transporter till dessa fastigheter, inklusive tunga fordon som renhållningsbilar m.m. – kommer att använda endast den vägen i framtiden. Om det visar sig att vägen skulle ha dålig bärighet i framtiden kommer den ändå att behöva förstärkas för att hantera den trafiken och då måste detta ordnas inom ramen för gemensamhetsanläggningen, av samfällighetsföreningen. Det ska noteras att trafiken på vägsträckningen kommer att minska med minst 75% genom att samtliga fastigheter i den södra delen av Kårboda kommer att använda den nya vägsträckningen för att komma till sina fastigheter. Sammantaget kan konstateras att det inte kommer att göra någon skillnad för vägens ”bärighet” om också Y tar den vägen förbi Kavelviken för att komma till allmän väg.

X påstår att vägsträckan för Y skulle bli 270 meter längre med den nya vägen. Den uppgiften kan inte vitsordas. Enligt LM:s beslut är skill-naden 400 meter och enligt egna beräkningar är den i vart fall över 300 meter. Vid en beräkning av att sträckan körs minst två gånger per dag – en från fastigheten och en till fastigheten – blir det en sträcka på ca 22 mil per år. Det är också fråga om en grusväg som dammar och sliter på bilarna. Detta sammantaget leder till ökade bränsle- och andra kostnader för Y för biltrafik i all framtid.

X anger att vägen förbi flerbostadshuset på X kommer att ”vara ofarbar” under delar av året. I det servitut som Y önskar kvar-hålla ingår naturligtvis en rätt att underhålla vägen så att den är farbar på det sätt som den alltid har varit.

De har inför sammanträdet presenterat fotografier (målets aktbilaga 31), vilka de menar visar att vägen söderut inte är bättre än den väg de fortsatt vill ha rätt att åka. Det kan påpekas att dessa bilder –som enligt X visar att vägen har ”minimal avdikning” osv. – avser vägen på den sträcka söderut förbi Z, vilken Y är anvisad att ta enligt det överklagade beslutet.

Andrahandsyrkandet

Utöver vad som nämnts som stöd till förstahandsyrkandet, ska inte servituten ändras mer än nödvändigt, dvs. det finns ingen anledning att inte tillåta gång- och cykeltrafik. Y har behov att kunna ta vägen för att kunna ta sig till t.ex. närmaste busshållplats (Kårbodavägen) på allmän väg utan att behöva ta en stor omväg.

Av 7 kap. 4 och 5 §§ FBL följer att alla möjligheter till att få till stånd en ändring av ett servitut ska undersökas innan ett servitut upphävs, se BO. m.fl., Fastighetsbildningslagen en kommentar, 2015, s. 7:1 och K., Servitut, 2020, s. 338. Det ligger i sakens natur att ändring av ett servitut ska göras på minsta möjliga sätt för att uppnå syftet med ändringen, vilket i detta fall skulle vara att hindra motortrafik genom ”gårdscentrum”.

Upphävandet av servitutet från 1994 strider mot lagen. För att uppnå syftet att förhindra motortrafik genom ”gårdscentrum” hade det räckt med att ändra servitutet så att rätten att ta väg fortsättningsvis inte gäller motorfordon (men däremot annan trafik som gång- och cykeltrafik m.m.). Likaså skulle ändringen av servitutet från 1945 ha skett på motsvarande sätt. En sådan reglering vore också helt i linje med rättsfallet RH 2006:24 (som avser inrättandet av en gemensamhetsanläggning).

LM:s resonemang i beslutsprotokollet från den 31 augusti 2022 (s. 9 ff.) om att Y genom allemansrätten ska ta en lång omväg via en skogsstig på Y:s baksida (vilken t.ex. inte snöröjs) för att komma upp till Kårboda-vägen på andra sidan ”gårdscentrum” är därför inte relevant. För övrigt kan konstateras att Kårbodavägen genom ”gårdscentrum” (den del som servituten nu alltså inte längre omfattar, enligt LM:s beslut) alltid har varit och fortsatt är allemansrättsligt tillgänglig eftersom det inte är tomtmark utan mark utanför ett flerbostadshus. Vidare har X uttalat att det inte kommer att finnas någon väg där, att det ska sättas upp häck eller bom osv., så det finns risk att möjligheten att ta sig fram t.ex. med cykel kommer att försvinna eller begränsas.

Det finns en busshållplats (buss 626, hållplats Kårbodavägen) i korsningen Hummelmoravägen och Ljusterövägen, som är den enda kollektivtrafiken till/från Ljusterö/Kårboda, som boende i Y har behov att kunna ta sig till utan att behöva ta en komplicerad omväg. LM framför i beslutsprotokollet (s. 9–10) att detta behov avser ”personliga omständigheter” och poängterar att Y är en fritidsfastighet. Att på en skärgårdsö enkelt kunna ta sig till den enda kollektivtrafiken, kan inte betraktas som hänförligt till ”personliga omständigheter” utan måste anses ha ett generellt intresse för boende på en fastighet. Att Y för närvarande används som fritidsfastighet är inte heller relevant. Fastigheten kan användas för åretruntboende. Så har skett under långa tider tidigare och så kan ske igen i framtiden.

Yrkandet om vinstfördelning

Om LM:s fastighetsbildningsbeslut står fast har X gjort en stor vinning genom att den gamla vägen i praktiken helt stängs av, medan Y har gjort en förlust genom att inte kunna ta sig den närmaste vägen till allmän väg.

Vid upphävande av servitut ska göras en s.k. vinstfördelning; i detta fall av den värdehöjning som X erhåller, se t.ex. K., a.a., se 312 ff. Så t.ex. framför Mark- och miljööverdomstolen i MÖD 2015:10 (kursiveringar tillagda):

Vid fastighetsreglering som avser mark som inte kan tas i anspråk genom expropriation *ska den vinst som uppstår genom fastighetsregleringen fördelas mellan de berörda fastigheterna*. Den avträdande fastigheten ska inte enbart kompenseras för den marknadsvärdeminskning som regleringen innebär, utan skälig hänsyn ska även tas till den *marknadsvärdestegring som uppkommer för den tillträdande fastigheten* (5 kap. 10 a § tredje stycket FBL).

Vad som är skälig vinstfördelning får enligt förarbetena avgöras från fall till fall med ledning av principen att *vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en "normal" frivillig överlåtelse* (prop. 1991/92:127 s. 68 ff.)

Om frågan om ändring/upphävandet av servitut skulle ha skett genom en frivillig överlåtelse mellan Y och X, hade Y krävt flera hundratusen kronor för att ändra/upphäva servituten på sätt som LM nu har gjort.

Det är förstås svårt att exakt bedöma marknadsvärdeminskningen för Y och marknadsvärdesökningen som uppstår för X genom de upphävda/ändrade servituten. Om man gör det försiktiga antagandet att vardera fastighet är värd ca 10 Mkr och att värdeminskningen för Y – som för all framtid förlorar den rätt att ta närmaste vägen till allmän väg som fastigheten har haft i över hundra år – uppgår till 1% av marknadsvärdet och värdeökningen för X – som för all framtid helt skulle slippa alls sorts trafik och passage

genom sitt ”gårdscentrum” – uppgår till 3% av marknadsvärdet, skulle en vinstfördelning ske på 400 000 kr, dvs. 200 000 kr till vardera fastighet. Det torde vara en mycket försiktig utgångspunkt för en bedömning. Om andrahandsyrkandet bifalls, dvs. Y:s servitut bibehålls för annan trafik än motortrafik, är en rimlig utgångspunkt att åtminstone hälften av nämnda belopp ska bli föremål för vinstfördelning.

Det ska också nämnas att om förstahandsyrkandet inte bifalls, Y kommer att få ett högre andelstal i gemensamhetsanläggningen, vilket medför högre kostnader för Y för själva förrättningen samt högre löpande kostnader i gemensamhetsanläggningen för all framtid. Det diskonterade nuvärdet av dessa senare belopp är förstås svårt att beräkna, men kommer att uppgå till hundratusen-tals kronor.

S.F.

S.F. har till stöd för sin inställning anfört bl.a. följande.

Servituten och förstahandsyrkandet

Den förening som tidigare ansvarade för vägarna i området ansökte om bidrag från Trafikverket, för anläggande av ny vägsträckning. Skälet till ansökan var att Trafikverket vid en besiktning hade konstaterat att den ”gamla” vägen var trafikfarlig samt hade dålig bärighet. Ansökan beviljades med ett bidrag om 70 procent av nyanläggningskostnaden.

Ny vägsträckning på mark tillhörande X anlades med S.F. som huvudansvarig. Ingen ersättning för upplåtelse av mark eller det tillskott av 30 procent av anläggningskostnaden (ca 307 000 kr) av vägen har betalats till S.F.. M:s förstahandsyrkande såsom ägare till Y bygger på att kunna fortsätta nyttja en väg som både är trafikfarlig och har dålig bärighet i stället för en säker utfart. Möjligen innebär beslutad väg något längre sträcka (ca 270 meter) men betydligt bättre och trafiksäker. Vid en hastighet av

30 km/h tar det ca 34 sekunder längre tid att köra denna nya sträcka. En klar förbättring och inte en nackdel för Y. Eftersom ingen annan kommer att nyttja vägen via gårdscentrum kommer denna väg tidvis att vara ofarbar delar av året då den inte kommer att underhållas som tidigare. Y måste då köra och nyttja den nya vägen lika som alla andra.

M:s. andrahandsyrkande utgör inte grund för ett servitut utan ryms inom allmansrätten så länge någon hemfridszon inte kränks. Den nya vägen har också inneburit att Y har erhållit väsentligt mindre trafik eftersom utfartsvägen för flertalet fastigheter nu inte längre går förbi Y. Därtill kan Y nyttja sin möjlighet till utfart nere mot A om man vill ha en något kortare väg för cykling eller gångtrafik.

De äldre servitut som funnits är genom den nya vägsträckningen obsoleta och har inget syfte och är en onödig belastning för X. LM har därför tagit bort dessa rättigheter. Ett servitut ska gälla för lång framtid och ska vara väsentligt för den härskande fastigheten samt inte för betungande för den tjänande fastigheten. Genom den nya vägen har de äldre servituten inte längre något berättigande.

I framtiden kommer att råda hemfridszon på den plats där det upphävda vägservitutet finns, men man får gå och cykla utanför hemfridszonen, till exempel till och från busshållplatsen.

Frågan om ”vinstfördelning” har bedömts korrekt av LM. Fördelen av att Y för lång framtid kan ta en trafiksäker väg med god bärighet uppväger mer än väl den nackdel som fastigheten får genom en ny något längre vägsträcka. Den tidsutdräkt som uppkommer för att komma till fastigheten, genom att köra den nya vägen, är närmast försumbar.

Den fördel som X erhåller genom att slippa en utfartsväg på en trafik-farlig vägsträcka med dålig bärighet i direkt anslutning till fastighetens gårdscentrum, är naturligtvis synbar men detta ger inte ägarna till Y rätt till ersättning. M:s. ersättningsberäkning kan inte vitsordas i någon del.

DOMSKÄL

Målets handläggning

Mark- och miljödomstolen har i beslut den 9 februari avslagit G.M:s. och T.M:s. yrkande om syn. Sammanträde hölls den 20 april. Parterna har därefter fått tillfälle att slutföra sin talan.

Prövningsramen i målet

Tvångsvis fastighetsreglering ska tillämpas restriktivt och får inte kränka de mänskliga rättigheterna gällande äganderätten. De internationellt överenskomna principerna för detta har inarbetats i svensk lag som LM har att följa; bl.a. generellt i grundlagsreglerna i 2 kap. 15 § regeringsformen (egendomsskyddet) och speciellt vad gäller befintliga servitut i 7 kap. 4 § FBL.

Vidare gäller alltid att beslut i en lantmäteriförrättning får ske endast efter utredning genom lantmäterimyndighetens försorg, vilken lett fram till redovisning av beslutsskäl. Detta är reglerat dels generellt i 32 § förvaltningslagen (2017:900), dels speciellt för lantmäteriförrättningar i 4 kap. 25 § (utredningsplikten) och 4 kap. 17 § andra stycket (motiveringsplikten) FBL. Utförligheten hos beslutsskäl är förstas extra viktig när det, som i det nu aktuella fallet, är fråga om tvång.

Mark- och miljödomstolen ska i föreliggande mål pröva om LM korrekt avgjort den överklagade delen av aktuellt fastighetsbildningsbeslut, bl.a. med avseende på ovan nämnda regleringar.

Mark- och miljödomstolens bedömningar

LM:s beslutsskäl till den nu överklagade tvångsåtgärden är ofullständiga och står därmed i strid mot både 4 kap. 17 § andra stycket FBL och 32 § förvaltningslagen.

Mark- och miljödomstolen väljer i detta fall, i syfte att undvika återförvisning till LM enligt 16 kap. 12 § FBL, att läka bristen genom egen prövning utifrån dels de omständigheter som LM utrett och konstaterat i sina beslutsskäl, dels vad som i övrigt framkommit i målet.

Prövningen hos LM skulle, inom ramen för utredningsplikten (4 kap. 25 § FBL) ha innefattat överväganden utifrån aktuella förutsättningar enligt 3 kap., 5 kap. och 7 kap. FBL samt en proportionalitetsavvägning enligt egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen. Mark- och miljödomstolen redovisar nedan sina bedömningar i dessa fyra delar.

3 kap. FBL

Det har inte framkommit att någon fråga om fastighets lämplighet för visst ändamål skulle vara avgörande för målet.

5 kap. FBL

Enligt 5 kap. 4 § FBL gäller följande. *Fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.*

Mark- och miljödomstolen bedömer det tveksamt om fördelarna för ägaren av X av att den gamla vägmarken blir fri från biltrafik överväger nack-delarna för ägarna av Y med att få längre körsträcka till och från sin fastighet. Vid dagens utgång i målet behöver detta emellertid inte utredas närmare, se nedan.

7 kap. FBL

Enligt 7 kap. 4 § FBL gäller bl.a. följande. *För att 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.* Mark- och miljödomstolen noterar att det av denna lagtext liksom av doktrin (t.ex. K., Servitut, 2020, s. 329–330 samt 345 ff.), framgår att detta krav på hinder av ett ändamålsenligt utnyttjande utgör ett av lagstiftaren högre ställt krav än kravet i 7 kap. 1 § FBL på väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning vid ett servituts bildande. Det

kan konstateras att denna distinktion harmoniserar väl med den omsorg om äganderätten som finns i EU-rätten och 2 kap. 15 § regeringsformen (egendomsskyddet).

Det har i föreliggande fall inte framkommit att det, där servituten i fråga är belägna, har tillåtits – genom detaljplan eller bygglov – eller ens av fastighetsägaren planerats en sådan ändring av den pågående markanvändningen att ett ändamålsenligt utnyttjande skulle kunna anses bli hindrat om servitutet skulle fortsätta gälla. Den rådande situationen uppfyller således inte de krav i 7 kap. 4 § FBL, vilka måste vara uppfyllda för att servituten ska få ändras och likväl – enligt den hänvisning till 7 kap. 4 § som finns i 7 kap. 5 § första stycket – för att upphävas. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning är inte heller villkoren i 7 kap. 5 § andra stycket uppfyllda, eftersom utfartsservituten fortfarande fyller en viktig funktion för Y. Det var alltså fel av LM att ändra servitutet E och upphäva servitutet F.

Ändringen av E var även felaktig på det sättet att den stred mot 7 kap. 3 § första stycket FBL, där det föreskrivs bl.a. att LM inte med ändring av servitut genom fastighetsreglering får minska servitutsbelastningen i nämnvärd mån. Mark- och miljödomstolen uppfattar den mån som servitutsbelastningen minskats på, vara nämnvärd.

2 kap. 15 § regeringsformen (egendomsskyddet)

Enligt 2 kap. 15 § regeringsformen gäller bl.a. följande. *Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.*

Enligt praxis (NJA 2018 s. 753, Parkfastigheten) ska LM alltid vid fastighetsreglering med tvång vidta en särskild prövning av om tvångsingreppet i det enskilda intresset kan anses vara proportionellt i strikt mening mot den fördel som uppstår för det angelägna allmänna intresset.

I den aktuella förrättningen har LM varken angivit att det existerar något sådant angeläget allmänt intresse som krävs enligt 2 kap. 15 § regeringsformen eller redovisat någon sådan proportionalitetsprövning som enligt NJA 2018, s. 753 ska vidtas. Detta utgör allvarliga rättsliga fel i förrättningen.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det i detta fall inte i servitutsupphävandena föreligger något angeläget allmänt intresse av den beskaffenheten att det skulle vara starkare än dels det starka intresset av att inte bli utsatt för tvångsförfogande som typiskt sätt alltid föreligger och nu finns hos G.M. och T.M., dels den försämring av vägvståndet till allmän väg, som det överklagade servituts-upphävandet medför för Y.

Slutsats

Det har inte förelegat förutsättningar enligt vare sig 7 kap. 4–5 §§ FBL eller 2 kap. 15 § regeringsformen för LM att upphäva servitutet F och ändra servitutet E. Med bifall till förstahandsyrkandet från G.M. och T.M. upphäver mark- och miljödomstolen därför fastighetsbildnings-beslutet, såvitt det avser Y.

Det kan noteras att LM:s fastighetsbildningsbeslut inte innefattar något bildande av nytt servitut. Den vägsträcka som på förrättningskartan markerats blå och där redovisats med idnr 0117-2020/27.3, ingår inte i vad LM slutligen beslutade genom sitt beslutsprotokoll (LM:s aktbilaga PR7 s. 12) där det specificeras att beslutad fastighetsbildning är begränsad till de *ändringar och upphävanden* av befintliga servitut som återfinns på karta och beskrivning, aktbilagorna KA1 och BE2. Det blir således inte aktuellt för mark- och miljödomstolen att besluta om någon konsekvensändring för något *nybildat* servitut i föreliggande dom.

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

Överklagande kan ske senast den 21 juni 2023.

Christoffer Sheats

Björn Rossipal

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Christoffer Sheats, ordförande, och tekniska rådet Björn Rossipal.