

meddelat i Stockholm

KLAGANDE Margretelunds Villaägareförening, c/o Caterine Lindwall,
Artillerigatan 91, 115 30 STOCKHOLM

FÖRKLARANDE 1. Nils Sundqvist, Backen, Hällinge, 574 94 VETLANDA
2. Susanne Bouvens, Backen, Hällinge, 574 94 VETLANDA
3. Britt Tegelberg, Margretelundsvägen 44 A,
184 60 ÅKERSBERGA
4. Göran Grege, Margretelundsvägen 44 A,
184 60 ÅKERSBERGA
5. Hans Wickström, Margretelundsvägen 42 B,
184 60 ÅKERSBERGA
6. Ulla-Britt Wickström, Margretelundsvägen 42 B,
184 60 ÅKERSBERGA
7. Barbro Carlén, Margretelundsvägen 44 B,
184 60 ÅKERSBERGA
Ombud för 1 - 7: Advokat Erik af Petersens,
Nils Setterwalls Advokatbyrå, Arsenalsgatan 6,
111 47 STOCKHOLM

ÖVRIGA SAKÄGARE innehavare av servitut i Söra 1:1

SAKEN fastighetsreglering berörande Söra 1:1 och Söra s:3,
Österåkers kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT fastighetsbildningsmyndighetens i Stockholms norra lant-
måteridistrikt beslut 1993-03-25, Dnr AB2:93134

FASTIGHETSDOMSTOLENS AVGÖRANDE

1. Nils Sundqvists och medparterers avvisningsyrkande lämnas utan bifall.
 2. Villaägareföreningens överklagandetalan lämnas utan bifall.
 3. Villaägareföreningen förpliktas att till Sundqvist och medparter utge ersättning för rättegångskostnader med tjugotusen (20 000) kr i ombudsarvode, varav 4 000 kr utgör mervärdeskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker.
-

BAKGRUND, YRKANDEN M.M.

Söra 1:1 ägs av villaägareföreningen. Fastigheten belastas - jämte tre andra villaägareföreningen tillhöriga fastigheter - av servitut avseende rätt till bad, fiske, gångväg m.m. till förmån för ca 220 fastigheter.

Söra 1:19 ägs av förklarandena under 1 - 2 med hälften var, Söra 1:710 av förklarandena under 3 - 4 med hälften var, Söra 1:711 av förklarandena under 5 - 6 med hälften var och Söra 1:712 av förklaranden under 7. Fastigheterna har del i Söra s:3 med lika andelar.

Mellan Sätterfjärdens strandlinje och Söra s:3 finns ett strandområde som uppstått genom landhöjning och tillhör Söra 1:1. Denna fastighet äger också vattenområdet utanför stranden.

På ansökan av ägarna till Söra 1:19 och Söra 1:710 - 1:712 om fastighetsreglering för överföring av strandområdet till Söra s:3 påbörjade fastighetsbildningsmyndigheten i Stockholms norra lantmäteridistrikt (FBM) en förrättning. Villaägareföreningen motsatte sig regleringen och framförde bl.a. att man önskade att stranden skulle vara tillgänglig för föreningens medlemmar.

FBM meddelade den 30 juni 1992 ett fastighetsbildningsbeslut enligt vilket bl.a nämnda område överfördes till Söra s:3.

Villaägareföreningen och en servitutshavare överklagade beslutet. I beslut den 18 januari 1993 undanröjde fastighetsdomstolen förrättningen och återförvisade denna till FBM. Skälet härför var att servitutshavarna inte hade kallats till förrättningsammansamlingen.

FBM höll herefter nytt sammanträde och meddelade den 25 mars 1993 ett beslut enligt vilket fastighetsbildning skulle ske enligt karta och beskrivning, se bilaga 1 och 2. Närmare om parternas inställning, skälen för beslutet, övriga beslut m.m., se bilaga 3.

Villaägareföreningen har överklagat FBM:s beslut och yrkat att fastighetsbildningsbeslutet undanröjs samt att - för det fall yrkandet ej bifalls - ersättningsbeslutet ändras på så sätt att förrättningskostnaderna inte frånräknas den föreningen tillkommande ersättningen.

Vid huvudförhandlingen har föreningen i andra hand yrkat att servitutshavarna erhåller samma rättigheter i det aktuella området som de nu har i Söra 1:1 och att vattenområdet inte överförs till Söra s:3.

Villaägareföreningen har överlämnat till fastighetsdomstolens prövning om kallelse av sakägarna till förrättningen ägt rum på rätt sätt.

Förklarandena har yrkat att de först vid huvudförhandlingen framställda yrkandena skall avvisas såsom för sent framställda och har i övrigt bestritt bifall till villaägareförenings talan.

Villaägareföreningen och förklarandena har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Villaägareföreningen har anfört bl.a.: Villaägareföreningen har alltid haft som policy att inte avhända sig några områden. - Om fastighetsregleringen genomförs kan det innebära att bryggor anlägges och att båtar kommer att förtöjas vid friliggande bojar. Möjligheten till fiske kommer då att starkt inskränkas. Något yrkande om att överföra vattenområdet till samfälligheten har ej framställts, varför det är tveksamt om detta kan ske. Området kan behövas för föreningens medlemmar till bl.a. bryggor. - Genomförs fastighetsregleringen skall förrättningskostnaderna inte frånräknas ersättningen. Om äganderätten till området övergår till förklarandena får dessa en vinst som säkerligen överstiger den beslutade ersättningen om 150 000 kr.

Förklarandena har anfört bl.a.: Förklarandenas fastigheter utgjorde ursprungligen en fastighet som senare upplades. Kommunen, som utgick från att fastigheten gick ned till stranden, krävde då ett avtal med innehåll att en

cykelstig skulle gå utefter stranden. Någon sådan har dock ej kommit till stånd. Beträffande servitutet ifrågasätts om rätt till väg finns. Servitutshavarna har samma rätt till fiske oavsett vem som äger vattnet. - Avdraget av förrättningskostnaderna vid ersättnings bestämmande har skett enligt lag och praxis.

Den vid huvudförhandlingen närvarande servitutshavaren har anfört bl.a. att kallelseförfarandet hos FBM såvitt gäller servitutshavarna ej skett på riktigt sett, eftersom de hade bort underrättas var och en om FBM:s sammanträde och att ärendet därför bör återförvisas till FBM.

SKÄL

Kallelse till FBM:s förrättningsammansammanträde har såvitt gäller servitutshavarna skett genom kungörelse enligt 4 kap. 22 § fastighetsbildningslagen (FBL) och 16 § delgivningslagen. Fastighetsdomstolen finner att servitutshavarna blivit behörigen kallade och att någon anledning att återförvisa målet till FBM inte föreligger.

Förklarandena har invänt att villaägareföreningens vid huvudförhandlingen framförda andrahandsyrkanden om att servitutet skall bestå i det överförda området och att vattenområdet inte överförs till Söra s:3 framställts för sent. Fastighetsdomstolen finner att dessa yrkanden innebär en inskränkning i villaägareföreningens överklagandetalan och därför får framställas efter överklagandetidens utgång.

Fastighetsdomstolen har hållit syn på platsen. Därvid har konstaterats att det aktuella området är avröjt och har delvis utfyllts med sand. Enligt uppgift har detta gjorts av förklarandena.

Enligt 1 kap. 6 § jordabalken (JB) har fastighet som blivit skild från vattenområde genom strandförskjutning rätt att nyttja området om detta bl.a. inte förorsakar

olägenhet för ägaren. Detta innebär bl.a. rätt att ha brygga vid stranden, 2 kap. 6 § vattenlagen (VL).

Förklarandena har således redan rätt att ha båtbyggor på det aktuella området och fastighetsregleringen innebär därför inte någon förändring beträffande förutsättningarna för fiske. Det bör i detta sammanhang erinras om att en större brygganläggning, oavsett vem som äger denna och vattenområdet, torde kräva tillstånd av vattendomstol.

Villaägareföreningen har framhållit att området kan behövas för de egna medlemmarna, t.ex. för anläggande av brygga. I målet har emellertid ej framkommit att det föreligger något större behov av brygga på det aktuella området. Byggnadsnämnden har medgett fastighetsregleringen och får därmed anses ha godtagit att någon brygganläggning för föreningens medlemmar ej bör förläggas på området.

Något behov i övrigt för föreningens medlemmar att nyttja området har enligt fastighetsdomstolens mening inte framkommit i målet.

I målet är ej helt klarlagt servitutens omfattning på det aktuella området. Oavsett hur därmed förhåller sig anser fastighetsdomstolen att samma synpunkter som ovan angetts för föreningens medlemmar - vilka för övrigt i flertalet fall torde vara servitutshavare - även kan anföras beträffande servitutshavarna.

Med hänsyn till vad nu anförts finner fastighetsdomstolen att villaägareföreningens förstahandsyrkande i nu berörd del skall lämnas utan bifall.

Vad beträffar föreningens andrahandsyrkande om fastighetsregleringens omfattning vill fastighetsdomstolen till en början anmärka att förrättningsansökan även omfattade överföring av vattenområdet till samfälligheten.

Som ovan framgått anser fastighetsdomstolen att en överföring av området till samfälligheten i enlighet med

FBM:s beslut inte torde innebära någon nämnvärd olägenhet jämfört med nuvarande förhållanden. Fastighetsdomstolen finner därför att inte heller villaägareföreningens andrahandsyrkande skall bifallas.

Enligt praxis gäller att likviden enligt 5 kap 10 § FBL för den överförda marken skall beräknas med utgång i genomsnittsvärdet för Söra s:3. Denna likvid skall emellertid med stöd av kapitlets 11 § jämkas till höjningen av samfällighetens marknadsvärde eftersom en likvid grundad på genomsnittsvärdet uppenbart väsentligt skulle överstiga dess värdeökning. Den vinst som uppkommer genom regleringen tillförs därigenom den avträdande fastigheten. Ägaren till denna skall därför också enligt 5 kap 13 § FBL betala förrättningskostnaderna. Dessa har nu betalats av förklarandena och skall därför dras av från likvidvärdet vid beräkning av ersättningen (jfr rättsfallet NJA 1989 s 431). Fastighetsdomstolen finner därför ej heller skäl att bifalla föreningens yrkande i denna del.

Sammanfattningsvis skall således villaägareföreningens överklagandetalan lämnas utan bifall.

Vid angiven utgång av målet skall villaägareföreningen ersätta förklarandena dess rättegångskostnader. De har därvid yrkat 20 000 kr inkl mervärdeskatt i ombudsarvode. Villaägareföreningen har överlämnat till fastighetsdomstolen att pröva skäligheten av yrkade kostnader.

Fastighetsdomstolen finner att yrkade kostnader är skäliga.

FULLFÖLJD SHÄNVISNING, se bilaga 4

Överklagande sist den 25 november 1993

På fastighetsdomstolens vägnar



Björn Jansson

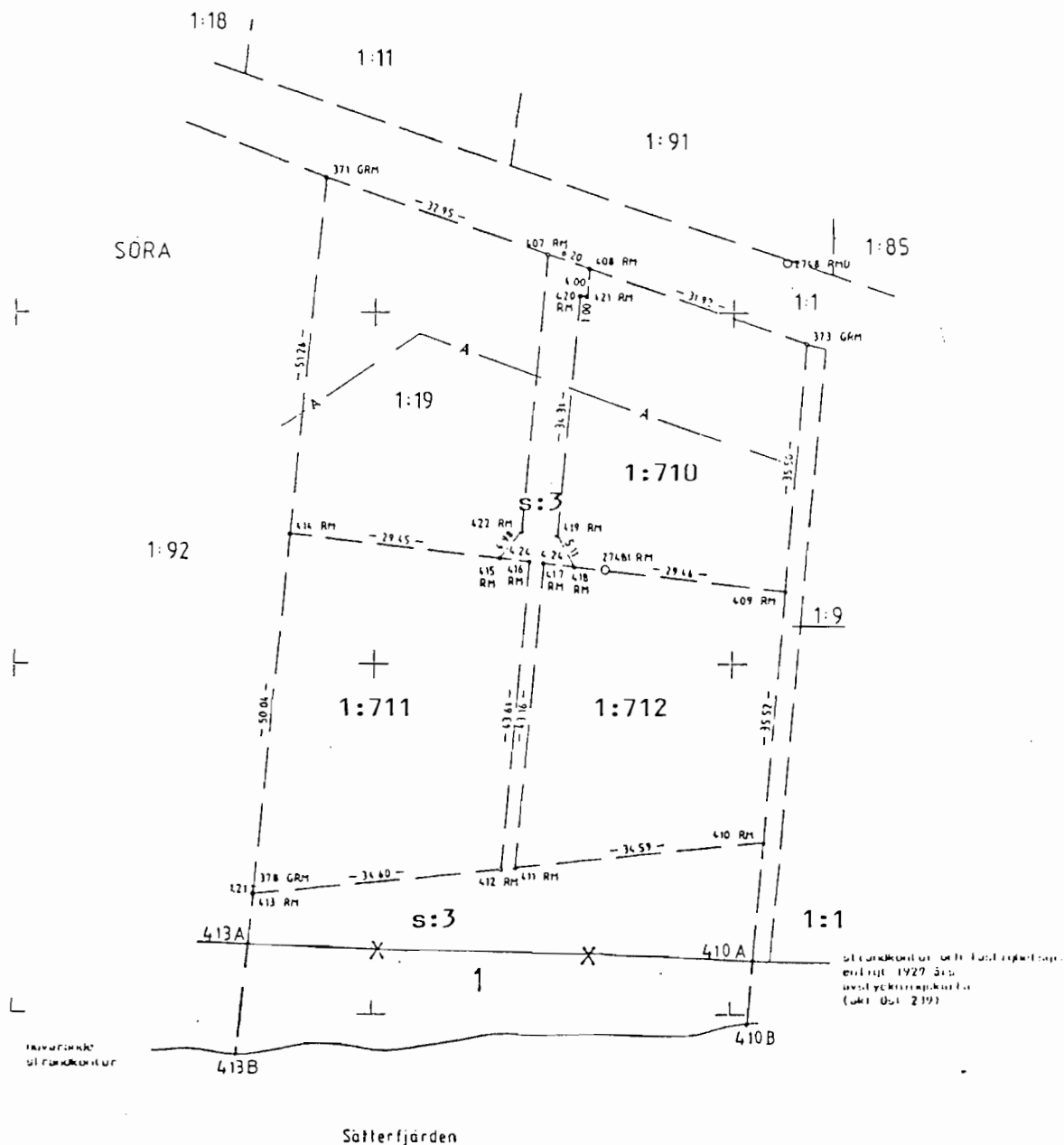


Nils Sahlström

I avgörandet har deltagit rådmännen Björn Jansson (referent) och Nils Sahlström, fastighetsrådet Thore Hygstedt, samt nämndemännen Åke Ivarsson och Gunnar Jönsson (enhälligt)

Ärende Fastighetsreglering berörande Söra 1:1 och s:3	Kommun Österåker	Län Stockholm
	Registerområde Österåker	Reg karta, lägesangivning 108 98 2
	Framställd genom kopiering	
Förrättningslantmätare <i>Eva Norén</i> Eva Norén	KILAGA 1	
		Skala ca 1:1000

FASTIGHETSÄTTSLIG BESKRIVNING, aktbilaga BE




Nyttillkomna gränser: 413A-413B, 410A-410B.

De nya gränserna har tillkommit genom förlängning av linjen 371-414-378-413 och 373-409-410.

För gränsernas sträckning ut i vattenområdet gäller reglerna enligt JB 1 kap 5 §.

Stockholms n:a lantmäteridistrikt 1993-03-25

Arende		Kommun		Län	
Fastighetsreglering berörande Söra 1:1 och s:3		Österåker		Stockholm	
Registerområde		Registreringsdatum		Dnr	
Österåker					
		Uppgift om åtgärd för- rättningen avsett har in- förts i fastighetsregistret		(För fastighetsregistermyndigheten)	
Fastighet, område m m 1	Fig 2	Area hektar, m ²		± ändring/ 4 summa	Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet och andra anmärkningar 5
		avstår 3a	erhåller 3b		
<u>Söra s:3</u>	1		910	+910	Nils Sundqvist och Susanna Bouveng 1/4 Britt Tegelberg och Göran Grege 1/4 Hans och Ulla-Britt Wickström 1/4 Barbro Carlнас 1/4
<u>Söra 1:1</u>	1	910		-910	Margretelunds Villa- ägareförening Med reglerade området följer vattenområde en- ligt reglerna i jorda- balken 1 kap 5 §. Med vattenområdet skall inte följa fiske.
Ersättning: Se ersättningsbeslut, akt- bilaga PR.					
I tjänsten					
					
Eva Norén Förrättningslantmätare					

BILAGA B

ÄRENDE

Fastighetsreglering berörande SÖRA 1:1 och SÖRA s:3
i Österåker kommun, Stockholms län.

Förrättningshandläggare: **Eva Norén**
Protokollförare: **Denamme**
Handläggning: **FBM:s kontor, sammanträde**

SAKÄGARE

Se särskild förteckning, aktbilaga

YRKANDE

Se ansökningen, aktbilaga A.

Förrättningslantmätaren redovisar yrkandet från delägarna av Söra s:3 samt att beslut i denna fråga fattats 1992-06-03. Beslutet överklagades till fastighetsdomstolen som återförvisat förrättningen för förnyad handläggning, aktbilaga A. Till detta sammanträde har förutom de direkt berörda fastighetsägarna även kallats servitutshavare med rätt att ta väg över Söra 1:1. Servitutshavarna har kallats genom kungörelse. Som stöd har meddelanden anslagits på villaägarföreningens anslagstavlor.

Tomas Seipel tycker att personlig kallelse borde sänts till alla servitutshavare. Han känner sig inte kallad på ett riktigt sätt. Han yrkar att kallelseförfarandet görs om. Förrättningslantmätaren har gjort den bedömningen att personlig kallelse inte är kostnadsmässigt försvarlig med hänsyn till det intresse rättighetshavarna kan tänkas ha av fastighetsregleringen. Något nytt sammanträde kommer inte att hållas.

Åke Hultman, Tomas Seipel och Ingvar Olausson servitutshavarna motsätter sig att Söra 1:1 minskar i omfattning. Man anser att servitutsrätten utgör en ekonomisk tillgång. Åke Hultman ställer sig tveksam till att Söra 1:19 styckas ner till stranden. Han minns när korna gick och betade nedanför 1:19. Man tycker också det är konstigt att mark tvångsvis kan föras till tomtmark enbart för att fastigheterna skall öka i värde. Det skulle ju vareda en kunna begära.

Förrättningslantmätaren anför att kartan till avstyckningsakten för Söra 1:19 tydligt visar att gränsen för Söra 1:19 gick i vattenlinjen.

Förrättningslantmätaren meddelar att fastighetsbildningslagen medger att mark tvångsvis överförs från en fastighet till en annan. Förrättningslantmätaren redovisar kort vilka krav som skall vara uppfyllda för att detta skall vara möjligt.

Ägarna till Söra s:3 vidhåller sitt yrkande om att den del av Söra 1:1 som ligger mellan Söra s:3 och vattnet förs över till Söra s:3. Man yrkar också att vattenområde enligt reglerna i Jordabalken 1 kap 5 § skall följa området. Grund för begärd fastighetsreglering, aktbilaga B.

Margretalundslunds Villaägareförening har som policy att inte avstå mark. Man vill att stranden skall vara så tillgänglig som möjligt för sina medlemmar. Föreningen har invändningar mot att det yrkade vattenområdet blir större än vad som behövs för att hindra att problemet med uppgrundning upprepas. Man vill heller inte ha båtar liggande på svaj i Sätterfjärden. Servitutshavarna hävdar att detta försvårar fisket. Villaägareföreningen har skriftliga synpunkter, aktbilaga C.

Sedan förra beslutet i detta ärende fattades har fastighetspriserna sjunkit. Delägarna i Söra s:3 påkallar ingen justering av den värdering som låg till grund för ersättningsbeslutet. Man yrkar att samma värdering läggs till grund även för detta beslut. Villaägareföreningen yrkar att avdrag för förrättningskostnaden inte skall göras från det värdeökningsbelopp som regleringen beräknas tillföra Söra 1:19, 1:710-1:712. Förrättningslantmätaren förklarar att den fastighetsägare som får hela vinsten av en fastighetsreglering också får stå för hela förrättningskostnaden. Detta har inget att göra med vad parterna tycker om åtgärden utan är ett krasst ekonomiskt resonemang.

FASTIGHETSBIKDNINGSBESLUT

SKÅL:

Ändamålet med fastighetsregleringen är att överföra strand och vattenområde så att delägarna i Söra s:3 fritt kan disponera området för bryggor och båthus i den omfattning man själv önskar. Fastighetsbildningen uppfyller kraven i 3 kap 1 § Fastighetsbildningslagen (FBL).

Området saknar detaljplan. Bestämmelser om strandskydd gäller. Byggnadsnämnden har lämnat medgivande till fastighetsregleringen enligt 4 kap 25a § FBL samt undantag från strandskyddet enligt 4 kap 10a § FBL, aktbilaga D.

Söra 1:1 är ett enstaka hemman med vattenområde och fiske. Villaägareföreningen har tecknat servitutsavtal som innebär rätt till fiske för 222 fastighetsägare, aktbilaga E.

En minskning av fiskevattnet skulle därför innebära avsevärd olägenhet för fisket. Fisket frånges därför från vattnet enligt 3 kap 8 § FBL.

Båtnadsvillkoret i 5 kap 4 § FBL är uppfyllt. Värdering, aktbilaga F.

Fastighetsregleringen innebär endast sådan storleksförändring som är tillåten enligt 5 kap 8 §.

Söra 1:19 bildades 1929-05-15 och gick då ner till strandlinjen. Sedan dess har fastigheten avskurits från direkt vattenkontakt genom landhöjningen. Bestämmelserna i Jordabalken 1 kap 6 § gäller för det uppgrundade området.

Det innebär att den fastighet som genom landhöjning blir avskuren från stranden har rätt att nyttja det uppgrundade området och på det bygga båthus och brygga. En servitutsliknande legalrätt. Markens ägare saknar denna rättighet på det aktuella området.

FBM tolkar ordet nyttja i 1 kap 6 § så att den uppgrundade marken framför tex en fritidsfastighet får ianspråkats som fritidstomt i samma utsträckning som gäller en fritidstomt styckad med vattenområde.

Ett sådant förhållande skulle helt utesluta tillträde för såväl markens ägare som för servitutshavare med rätt till väg. I dag finns närmast det uppgrundade området en samfällighet och rätten enligt 1 kap 6 § torde finnas kvar i det uppgrundade området. Det innebär rätt för samfällighetsdelägarna att bygga brygga och båthus samt att nyttja marken. En samfällighet förefaller inte lika privat som en tomtplats. Om legalrätten i detta fallet helt utesluter tillträde för fastighetsägaren och servitutshavarna syns mer oviss än i det första fallet. Fastighetsbildningsmyndigheten håller för troligt att servitutshavarnas rätt att ta väg inte gäller i det uppgrundade området. Skulle emellertid så vara fallet påverkar det ändå inte fastighetsbildningsbeslutet. Möjlighet att passera saknas då tomtplatser finns öster om det aktuella området.

Någon värderingsminskning som motiverar ersättningar till servitutshavarna uppkommer inte heller.

BESLUT:

Fastighetsbildninge skall ske enligt kartskiss och beskrivning, aktbilaga KS och BE.

TILLTRÄDE

Tillträde skall ske när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättningar enligt ersättningsbeslutet erlagts.

ERSÄTTNINGSBESLUT

SKÄL:

Villaägareföreningen har med anledning av värderingen lämnat skriftliga synpunkter, aktbilaga G.

Värderingsresultatet är beroende av i vilken utsträckning rätten i 1 kap 6 § jordabalken gäller i det reglerade området. Bestämmelsen innebär att en fastighet som genom landhöjningen blir skiljd från vattnet kan nyttja det uppgrundade området samt där ha brygga och båthus. Området skall vara av mindre omfattning. Rättigheten är en legalrätt av servituts liknande karaktär.

I värderingen förutsätts att rättigheten existerar utanför samfälligheten. Det antas också att rättigheten inte går att disponera så att den gäller fullt ut för alla de fastigheter som har del i samfälligheten.

Den uppgrundade landremsan av Söra 1:1 anses belastad i samma grad som före avstyckningen från Söra 1:19.

Värderingens utlåtande, aktbilaga D. Från värdeökningen dras förrättningskostnaden som uppgår till 14.224 kronor.

Den debiteras samfälligheten.

Regleringen är väsentligen utan betydelse för sådana rätts-ägare som avser i 5 kap 16 § första stycket och 18 § andra stycket FBL.

BESLUT:

Nils Sundqvist och Susanna Bouvens ägare till Söra 1:19, Britt Tegelberg och Göran Grege ägare till Söra 1:710, Hans och Ulla-Britt Wikström, ägare till Söra 1:711 samt Barbro Carlnäs ägare till Söra 1:712 betalar direkt till ägaren till Söra 1:1, Margretelunds Villaägareförening, c/o Katrin Lindvall, Artillerig. 91, 115 30 STOCKHOLM totalt 135 776 kronor.

Beloppet erläggs med en fjärdedel per fastighet (33.944:-).

Ersättningen skall erläggas senast två månader efter det att förrättningen vunnit laga kraft.

På beloppet som erläggs efter förfallodagen utgår dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen. Räntan utgörs av gällande diskonto plus åtta procentenheter.

Fördelning av förrättningskostnader

Delägarna i Söra s:3 efter andelstal.

gn Erik af Petersens, Setterwalls Advokatbyrå AB, Arsenalgatan 6, 111 47 STOCKHOLM.

AKMOTTAGARE

Delägarna i Söra s:3, gn Erik af Petersens.

AVSLUTNINGSBESLUT OCH UPPLYSNING OM HUR MAN ÖVERKLAGAR

Förrättningen avslutas.

Förrättningen eller ett vid förrättningen meddelat beslut överklagas i skrivelse ställd till fastighetsdomstolen, Stockholms tingsrätt. Om Ni vill överklaga skall Ni dock lämna eller skicka skrivelsen med överklagandet till fastighetsbildningsmyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen.

Kommer skrivelsen in för sent kan Ert överklagande inte behandlas. Detta innebär att Er skrivelse måste ha kommit in till fastighetsbildningsmyndigheten, Stockholms norra lantmäteridistrikt, Box 22067, 104 22 STOCKHOLM senast torsdagen den 22 april 1993.

Redogör för vad Ni anser skall ändras i beslutet och varför. Skicka med två kopior av skrivelsen. Ange också vilket beslut Ni överklagar t ex genom att anteckna förrättningens dagboksnummer (dnr), se ovan.

Vid protokollet



Eva Norén

Protokollet uppsatt 1993-03-25


Förrättningslantmätare

HUR MAN ÖVERKLAGAR

En part som vill överklaga utslaget/beslutet skall göra detta skriftligen. Skrivelsen med överklagandet skall ha kommit in till tingsrätten inom fyra veckor från utslaget/beslutets datum eller senast

den 25 november 1993.....

Den skall vara ställd till Svea hovrätt.....

Upplysningar

1. Skrivelsen med överklagandet skall alltså vara riktad till hovrätten men lämnas eller skickas till tingsrätten. Om handlingar sänds med posten skall portot ha fullt betalats av avsändaren.

2. Har part ej gett in tillräckligt antal avskrifter av skrivelse med överklagande eller annan handling som skall delges motpart, framställer rätten på partens bekostnad de avskrifter som behövs för delgivningen. (När delgivning skall ske behövs normalt en avskrift för varje motpart.)

3. Ytterligare upplysningar kan erhållas från tingsrätten. Dess adress och telefonnummer anges på första sidan av utslaget/beslutet.