

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 21 februari 2007

Mål nr

Ö 2233-05

KLAGANDE

JM AB, 556045-2103

169 82 Stockholm

Ombud: MB

SAKEN

Inskrivning av servitut

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Hovrätten över Skåne och Blekinges beslut den 4 maj 2005 i mål Ö 826-05

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen fastställer hovrättens beslut.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

JM AB har yrkat att Högsta domstolen beviljar bolagets ansökan om inskrivning servitut.

Lantmäteriverket har avgivit yttrande.

SKÄL

I egenskap av lagfaren ägare till X 25:8 ansökte JM om inskrivning av servitut i X 25:7. Till stöd för ansökningen gav JM in två avtal, det ena rubricerat Servitutsavtal och det andra Avtal om drift, underhåll och ersättning, båda daterade den 16 november 2004. Enligt punkten 1 i servitutsavtalet medger ägaren till X 25:7 (tjänande fastighet) rätt för ägaren till X 25:8 (härskande fastighet) att – utan annan ersättning än som anges i avtal om drift, underhåll och ersättning enligt punkten 2 i servitutsavtalet – använda en markparkeringsplats och en garageplats för personbil. Enligt punkten 1 ingår i servitutsrätten även rätt att använda in- och utfart, hiss samt gångpassager för åtkomst och nödutrymningsvägar. Av punkten 2 framgår att ett särskilt avtal skulle upprättas för reglering av ansvarsfördelning och kostnader avseende garagets och markparkerings drift och underhåll m.m. Enligt punkten 2 i avtalet om drift, underhåll och ersättning tillhandahåller upplåtaren utrymmet i garaget inklusive ytskikt och slitlager på golv, ventilation, belysning, garageskyltning, markering av parkeringsplats och städning samt utrymmet inom markparkeringsplatsen inklusive asfalt, belysning, markering av parkeringsplats, snöröjning, halkbekämpning och städning. Det sägs vidare i denna punkt att

upplåtaren skall svara för drift samt löpande och periodiskt underhåll av angivna garage- och markparkeringsfunktioner samt att drift och underhåll skall utföras så att anordningarnas skick och funktionsduglighet så långt som möjligt och rimligt bibehålls. Enligt punkten 3 skall nyttjaren till upplåtaren betala en månatlig ersättning för upplåtelsen och dessa åligganden. – Enligt punkten 4 i servitutsavtalet skall servitutsupplåtelsen enligt punkten 1 i samma avtal skrivas in i fastigheten X 25:7.

JM:s talan måste – trots punkten 4 i servitutsavtalet – uppfattas så att bolaget ansöker om inskrivning av servitutsavtalet med det tillhörande avtalet om drift, underhåll och ersättning.

Enligt 14 kap. 1 § andra stycket jordabalken får servitut avse endast ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Vidare får servitut inte förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Någon definition av begreppet underhåll finns inte i balken. Av förarbetena framgår dock att rena driftsåtgärder inte omfattas. Fråga skall vara om underhåll av det objekt som prestationsskyldigheten avser. I detta ligger, sägs det, att objektet kan vara inte bara anläggningar som tjänar som medel för tillgodogörandet av en servitutsförmån utan också så anläggningar som så att säga i sig själva representerar förmånen. Som exempel nämns underhåll av en förgård eller en plantering. Att gränsdragningsproblematiken kan leda till svårigheter har uppmärksamats i förarbetena, där det sägs att om det är uppenbart att underhållsmomentet är helt dominerande, den omständigheten att någon åtgärd är av betydelse också

för driften inte bör föranleda att upplåtelsen i denna del underkänns som servitut. (Se prop. 1970:20 Del B 2 s. 732 f.)

Lantmäteriverket har i sitt yttrande anfört att åtgärder som är kopplade till att bevara och hålla en garageanläggning i ett sådant skick att servitutsrätten kan utövas kan hänföras till underhåll. När det gäller belysning, snöröjning och halkbekämpning av en parkeringsplats utomhus anser verket att dessa har karaktären av rena driftsåtgärder, vilket betyder att åtgärderna inte kan betraktas som sådant underhåll som anses tillåtet enligt 14 kap. 1 § andra stycket jordabalken. Lantmäteriverkets bedömning är därför att de aktuella avtalen innehåller överenskommelser om sådana positiva prestationer som inte är förenliga med det angivna lagrummet.

Det kan visserligen sägas ligga vissa fördelar i att godta inskrivning av servitut som omfattar inte bara rena underhållsåtgärder utan också åtgärder som är att hänföra till driften av en parkeringsplats. Allt samlas då i en och samma reglerade ordning utan någon uppdelning av ansvaret för underhåll och drift. Det finns emellertid skäl för att iaktta försiktighet med att införliva driftsåtgärder i en åtagen prestationsskyldighet som ett servitut innefattar. Detta gäller framför allt mot bakgrund av den avsiktliga begränsning som lagstiftaren valt när möjligheten till en positiv prestationsskyldighet avgränsats till att gälla endast underhåll av den anläggning som servitutet avser och de uttalanden i anslutning därtill som gjorts i förarbetena.

Det saknas vidare skäl att tänja på servitutsinstitutet när fastigheternas behov av markparkeringsplats och garageplats kan tillgodoses genom inrättande av

en gemensamhetsanläggning (se anläggningslagen, 1973:1149), där minoritetsintressena skyddas mot en diskriminerande behandling genom bl.a. den allmänna principen om likabehandling i associationsrätten.

JM:s ansökan avser ett servitut som omfattar både garageplats och markparkeringsplats som upplåts tillsammans. De positiva förpliktelser som åvilar den tjänande fastigheten X 25:7 är av skilda slag. I varje fall snöröjning och halkbekämpning samt till övervägande del städning måste hänföras till drift, och det är inte uppenbart att underhållsmomentet är helt dominerande. Som underinstanserna funnit skall ansökningen således avslås.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Göran Regner, Nina Pripp, Torgny Håstad, Marianne Lundius (referent) och Per Virdesten
Föredragande revisionssekreterare: Roger Wikström