

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 29 oktober 2009

Mål nr

T 2375-05

KLAGANDE

HSB:s Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm, 716416-6485

c/o ÅA

Reimersholmsgatan 11

117 40 Stockholm

Ombud: Advokat CF

MOTPART

Bränneriet AB, 556549-4308

Blekingegatan 46

116 62 Stockholm

Ombud: Advokat SB

SAKEN

Ogiltigförklaring av servitut

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Svea hovrätts dom 2005-05-16 i mål T 7246-04

DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom fastställer Högsta domstolen tingsrättens domslut.

Med ändring av hovrättens dom i fråga om rättegångskostnader i hovrätten förpliktar Högsta domstolen Bränneriet AB att ersätta HSB:s Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm för dess rättegångskostnader i hovrätten med etthundratjugoniotuseniohundrasextiotre (129 963) kr, varav 127 219 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 16 maj 2005 tills betalning sker.

Bränneriet AB ska ersätta HSB:s Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm för dess rättegångskostnader i Högsta domstolen med trehundraåttatusentrehundrasextiotvå (308 362) kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom tills betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

HSB:s Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm har yrkat att Högsta domstolen i första hand fastställer tingsrättens dom, i andra hand förklarar

att servitutsavtalet saknar rättsverkan som servitut och i tredje hand undanröjer hovrättens dom och visar målet åter till hovrätten för ny handläggning.

Bostadsrättsföreningen har vidare yrkat att Högsta domstolen befriar bostadsrättsföreningen från skyldigheten att utge ersättning för Bränneriet ABs rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten samt förpliktar Bränneriet att utge ersättning för bostadsrättsföreningens rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten.

Bränneriet har bestritt ändring. För det fall att andrahandsyrkandet tillåts har Bränneriet medgett detta.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

Fastigheterna Stockholm Bränneriet 4, 6 och 7 är upplåtna med tomträtt. Bostadsrättsföreningen är tomträttshavare till Bränneriet 4 och 7 (bostadstomt-rätterna). Dessa är i enlighet med ändamålen för tomträtterna bebyggda med bostadshus upplåtna med bostadsrätt. Bränneriet är tomträttshavare till Bränneriet 6 (kontorstomt-rätten). Denna är i enlighet med ändamålet för tomträtten bebyggd med en kontorsbyggnad i två plan. Kontorsbyggnadens tak utgörs i sin helhet av en takterrass om i vart fall 650 m².

År 1984 träffade bostadsrättsföreningen och den dåvarande innehavaren av kontorstromträten ett servitutsavtal, som för all framtid ger innehavaren av bostadstromträterna rätten att disponera takterrassen som uteplats och koloniland. Takterrassen har använts på detta sätt sedan i vart fall 1930-talet. Servitutet är inskrivet.

Frågan i målet är om servitutet är ogiltigt.

Bränneriet har i Högsta domstolen gjort gällande bl.a. att servitutet hindrar innehavaren av kontorstromträten från om- och tillbyggnad i enlighet med gällande detaljplan.

Allmänt om servitut

Enligt 13 kap. 1 § andra stycket jordabalken får servitut upplåtas i tomträtt och till förmån för tomträtt. Bedömningen av om det finns förutsättningar för servitut i respektive till förmån för en tomträtt ska göras utifrån tomträtens ändamål och användning.

När det i det följande talas om fastighet avses också tomträtt.

Av 14 kap. 1 § jordabalken följer att ett servitutsavtal är giltigt om det (i) är ägnat att främja en *ändamålsenlig markanvändning* och (ii) är begränsat på det sättet att ägaren till den härskande fastigheten har rätt att *i endast visst hänseende* nyttja eller på annat sätt ta i anspråk eller råda över användningen av den tjänande fastigheten eller vad som hör till denna samt (iii) avser ett ändamål som är av *stadigvarande betydelse* för den härskande fastigheten.

Frågan huruvida servitutsrekvisiten är uppfyllda ska som utgångspunkt prövas på grundval förhållandena vid servitutsavtalets ingående. Skulle rekvisiten inte vara uppfyllda leder avtalet inte till något servitut. Det hindrar inte att avtalet kan vara bindande mellan parterna såsom ett nyttjanderättsavtal (jfr NJA 1997 s. 307).

Ett servitut blir inte giltigt bara för att det skrivits in. Inskrivningsmyndighetens prövning är summarisk och inte slutligt avgörande för giltighetsfrågan. Om inskrivning sker av ett ogiltigt servitut kan ägaren till den tjänande fastigheten efter talan vid allmän domstol genom dom få fastställt att servitutet är ogiltigt och att inskrivningsbeslutet ska undanröjas.

Om ändrade förhållanden gör att servitutsrekvisiten inte längre är uppfyllda innebär inte det att servitutet blir ogiltigt. Det kan emellertid efter vad som sägs i 14 kap. 14 § jordabalken upphävas genom fastighetsreglering enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Ändamålsenlig användning

För ett giltigt servitut krävs att nyttan för den härskande fastigheten överstiger belastningen på den tjänande fastigheten. Det innebär ett krav på att servitutet genom ett rationellt utnyttjande av den fasta egendomen medför en positiv nettoeffekt och därmed en ökning av fastigheternas sammanlagda värde (prop. 1970:20 Del B 2 s. 716).

Vid bedömningen av nyttan för den härskande fastigheten ska mark, byggnader och andra anläggningar ses som en sammanhållen enhet (a. prop. s. 720 f.).

Bedömningen ska göras typiserat. Att i det enskilda fallet en positiv nettoeffekt inte uppnås behöver således inte innebära att servitutet är ogiltigt (a. prop. Del A s. 410 f., jfr Del B 2 s. 716 ff.).

Som framgår av vad som ovan anförts ska bedömningen göras med utgångspunkt i förhållanden vid servitutsavtalets tillkomst.

Det aktuella servitutsavtalet tillkom 1984. Terrassen var då anlagd sedan lång tid och utgjorde en del av kontorsbyggnaden. Att använda takterrassen som uteplats och för att hålla kolonilotter på det sätt som anges i servitutsavtalet är i sig godtagbara servitutsändamål.

Genom servitutet har innehavaren av bostadstomträtterna tillförsäkrats uteplatser och kolonilotter på terrassen samtidigt som innehavaren av kontorstomträtten i motsvarande mån betagits möjligheten att själv nyttja den. Frågan är om det innefattade en ändamålsenlig användning.

Tillgång till uteplatser och kolonilotter på en takterrass får typiskt sett anses ha ett större värde för boende i en bostadsbyggnad än för dem som arbetar i en kontorslokal. Vidare är, efter vad som framgick vid en av Högsta domstolen hållen syn, takterrassen belägen i direkt anslutning till den ena bostadsbyggnaden (uppförd på Bränneriet 4) och kan inte enkelt och naturligt nås på något annat sätt än via en innegård och ett trapphus i den byggnaden. Terrassen måste därför anses vara mer tillgänglig och lämpad som uteplats för innehavaren av bostadstomträtterna än för innehavaren av kontorstomträtten. Mot bakgrund av hur parterna har utformat talan saknas det anledning

att gå in på frågan om betydelsen av att den andra bostadsbyggnaden (uppförd på Bränneriet 7) inte på motsvarande sätt ligger i direkt anslutning till takterrassen.

Bränneriet har påtalat att de som bor i bostadsrättslägenheterna har tillgång till andra uteplatser, vilket skulle reducera värdet av tillgången till takterrassen. Efter vad som framgick av synen har dock dessa uteplatser sådan karaktär och är så belägna att de inte kan anses ha någon större inverkan på bedömningen av servitutets nettonytt.

Att servitutet som Bränneriet framhållit främjar enskilda bostadsrättshavares personliga intressen, bl.a. genom att tillgången till takterrassen ger ett förhöjt värde på de enskilda bostadsrätterna, saknar betydelse i aktuellt hänseende. Det avgörande är att servitutet höjer värdet på bostadstomträtterna. Att så är fallet framstår som klart om man tänker sig att bostadsrättsföreningen skulle sälja bostadstomträtterna (alltså innefattande på dessa uppförda bostadsbyggnader) med servitutsrättigheterna och jämför med att en försäljning skulle ske utan dessa rättigheter.

Mot bakgrund av det anförda måste anses att servitutet på det sätt som krävs har vid tiden för servitutsavtalets ingående varit ägnat att skapa en totalt sett ändamålsenlig användning av tomträtterna.

Begränsat ianspråktagande

En servitutsbelastning innebär regelmässigt att ägaren av den tjänande fastigheten begränsas i sitt nyttjande av denna. Ett servitut får dock inte

innebära ett totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten (a. prop. Del B 2 s. 731). Ett servitutsändamål som innebär ett totalt ianspråktagande av en inte oväsentlig del av den tjänande fastighetens markareal har ansetts vara oförenligt med det här aktuella servitutsrekvisitet (NJA 1983 s. 292 och 1996 s. 776).

Ett servitut som innebär att ägaren av den härskande fastigheten ges rätt att för ett visst ändamål nyttja en del av en byggnad på den tjänande fastigheten kan i regel inte anses innebära ett sådant totalt ianspråktagande som det förevarande servitutsrekvisitet syftar till att hindra. Det gäller även om servitutet inte bara utesluter annat nyttjande av den befintliga byggnaden i den del som servitutet avser utan också om det hindrar framtida till- eller ombyggnader. En annan sak är att om en förändrad användning av den tjänande fastigheten skulle bli aktuell, det kan få betydelse för frågan om servitutets upphävande.

Det aktuella servitutet innebär att takterrassen i det närmaste helt tas i anspråk av innehavaren av bostadstomträtterna för servitutsändamålet. Att ett visst plan eller skikt av en fastighet eller en byggnad på en fastighet ska användas för ett särskilt ändamål, behöver emellertid inte innebära ett totalt ianspråktagande av fastigheten eller byggnaden, något som för övrigt får anses gälla också efter införandet av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning (jfr SOU 1963:68 s. 446 f. samt prop. 2002/03:116 s. 27 f. och 39 f.). Nyttjandet i det aktuella fallet begränsas av ett specifikt servitutsändamål, nämligen att takterrassen ska användas till uteplats och koloniland. Innehavaren av kontorstomträtten har vidare full tillgång till byggnaden under taket och även till resten av tomträtten. Fråga är därför om ett begränsat ianspråktagande.

Stadigvarande betydelse

Ett servitut måste vara av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten och får inte enbart tillfredsställa ett tillfälligt behov, vare sig för en viss ägare av den härskande fastigheten (NJA 1997 s. 307) eller i tiden (prop. 1970:20 Del B 2 s. 728).

Det krävs inte att servitutet är nödvändigt för den härskande fastighetens ändamålsenliga funktion. Det förhållandet att ett behov som avses tillgodosett med ett servitut kan tillfredsställas på andra sätt hindrar därför inte att servitutet kan anses vara av stadigvarande betydelse. Däremot kan det få betydelse för prövningen av rekvisitet ändamålsenlig användning.

En uteplats i anslutning till en bostad tillfredsställer i regel ett behov hos de boende. Det gäller även beträffande den aktuella takterrassen. Det behovet ska tillräknas bostadsrättsföreningen såsom innehavare av bostadstomträtterna. Att vissa av de boende kan ha större nytta av takterrassen och andra mindre saknar i sammanhanget avgörande betydelse.

Anläggningen på takterrassen har funnits och nyttjats av dem som bott i de byggnader som tillhör bostadstomträtterna sedan i vart fall 1930-talet. Redan detta visar att fråga inte är om något tillfälligt användande.

Det är vidare inte visat att vid tiden för servitutsavtalets ingående någon relevant förändring av användandet av den aktuella kontorsbyggnaden var så närliggande, att arrangemanget måste anses ha varit tillfälligt.

Sammanfattande bedömning

Eftersom samtliga servitutsrekvisit var uppfyllda när servitutsavtalet ingicks är det giltigt. Med ändring av hovrättens domslut ska därför tingsrättens domslut fastställas. Därmed saknas anledning att pröva bostadsrättsföreningens andrahands- och tredjehandsyrkanden.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Dag Victor, Marianne Lundius, Kerstin Calissendorff, Gudmund Toijer och Stefan Lindskog (referent)
Föredragande revisionssekreterare: Aneta Blåder