

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 28 mars 2018

Mål nr

T 1857-17

PARTER

Klagande

SH

Ombud: Advokat HK

Motpart

Botkyrka kommun, 212000-2882

147 85 Tumba

Ombud: Advokat MW

SAKEN

Servitut

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2017-03-16 i mål T 4291-16

DOMSLUT

Högsta domstolen förklarar att den genom grindar tidvisa avspärningen av vägen över den tjänande fastigheten, A 15:24, visserligen utgör ett visst hinder i utövandet av den härskande fastighetens, B 7:1, vägservitut, men att hindret måste tålas.

Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd rörande målet i övrigt. Hovrättens dom står därmed fast.

SH ska ersätta Botkyrka kommun för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 56 100 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

SH har yrkat att Högsta domstolen bifaller hans vid tingsrätten förda talan, befriar honom från skyldigheten att ersätta kommunen för rättegångskostnader i tingsrätt och hovrätt samt förpliktar kommunen att ersätta honom för kostnader där.

Kommunen har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i enlighet med vad som framgår av punkten 8.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Målet rör utövandet av ett vägservitut.

2. Fastigheten B 7:1 bildades år 1962 genom avstyckning från den fastighet som i dag utgör A 15:24. Vid avstyckningen, som skedde för bostadsändamål, inrättades ett servitut med rätt för B 7:1 att ”för utfart använda vägen litt. X och dess fortsättning fram till allmän väg med samma rätt, som tillkommer stamfastigheten”. Vägen litt. X och dess direkta fortsättning i nordostlig riktning benämns i det följande servitutsvägen. B 7:1 ägs i dag av SH, medan A 15:24 ägs av Botkyrka kommun.
3. På A 15:24 bedrivs sedan slutet av 1960-talet ridskoleverksamhet. Verksamheten har sedan 1990-talet stöd i detaljplan. I anslutning till servitutsvägen ligger en stallbyggnad. Den förening som driver verksamheten stänger varje dag av vägen med två grindar för att låta ett större antal hästar passera.
4. SH yrkade vid tingsrätten att kommunen skulle förpliktas att, vid vite, se till att grindarna togs bort. Under påståendet att vägen även blockerades genom andra aktiviteter från föreningens sida yrkade han vidare att kommunen skulle förpliktas att, vid vite, se till att den aktuella vägen inte heller blockerades på annat sätt.
5. Kommunen bestred yrkandena. Vad gäller SH:s första yrkande gjorde kommunen gällande att grindarna stängdes endast kortvarigt och tillfälligt och att stängningarna därför inte utgjorde något hinder för ägaren av B 7:1 att utöva servitutet. Enligt kommunen fanns det alternativa vägar som också omfattades av servitutet och som SH kunde använda när grindarna är stängda. Om det hade förekommit intrång i servitutsrätten, hade detta, enligt kommunen, varit så ringa att det skäligen borde tålas.
6. Tingsrätten ogillade SH:s talan. Hovrätten har fastställt tingsrättens domslut.
7. Enligt hovrätten omfattar servitutet endast servitutsvägen och inte de alternativa vägar som kommunen har hänvisat till. Hovrätten har vidare funnit

utrett att grindarna inte stängs mer än tre gånger om dagen och vid varje tillfälle inte under mer än ca 15 minuter och att stängningarna är nödvändiga för att ridskoleverksamheten ska fungera och säkerheten i verksamheten upprätthållas. Hovrätten har också funnit utrett att det i samband med stängningarna är möjligt att använda de alternativa vägarna för att komma till och från B 7:1. Vid en sammanvägd bedömning har hovrätten funnit att stängningarna utgör en så ringa inskränkning i servitutsrätten att intrånget skäligen bör tålas.

8. Högsta domstolen har, med utgångspunkt i vad hovrätten har funnit utrett rörande de faktiska omständigheterna, meddelat prövningstillstånd i frågan om den genom grindar tidvisa avspärrningen av vägen utgör hinder i den härskande fastighetens utövning av servitutet och, om så är fallet, om hindret måste tålas. Frågan om prövningstillstånd rörande målet i övrigt har förklarats vilande.

Allmänt om servitut

9. Ett servitut utgör ett rättsförhållande mellan två fastigheter. Genom servitutsupplåtelsen knyts till den ena fastigheten (den härskande fastigheten) en rätt att nyttja den andra fastigheten (den tjänande fastigheten) på visst sätt. Ett servitut kan komma till genom avtal (avtalsservitut) eller genom myndighetsbeslut (officialservitut).

10. Syftet med ett servitut är att förbättra en fastighet genom att tillföra den en funktion, t.ex. en väg, som inte kan tillgodoses inom den egna fastighetens gränser. Ett servitut ger därför i regel uttryck för servitutets innehåll sett i den härskande fastighetens perspektiv. En servitutsupplåtelse förutsätter likväl att servitutet är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning (se 14 kap. 1 § jordabalken). Även om ett servitut primärt tillgodoser den härskande fastighetens intressen, måste således beaktas att syftet är att skapa underlag för en totalt sett effektivare markanvändning.

11. Ett servitut gäller i princip utan begränsning i tiden. Det finns emellertid möjligheter att ändra eller upphäva ett servitut (se 7 kap. 3 och 5 §§ fastighetsbildningslagen, 1970:988). Också utan ändring anses de befogenheter som följer med ett servitut i viss utsträckning kunna förändras med tiden (se vidare p. 17 och 18).

Hur bestäms ett servituts innebörd?

12. Innebörden i en servitutsupplåtelse bestäms i första hand av dess ordalydelse. Vid en tolkning av servitutets närmare innebörd kan det emellertid vara nödvändigt att beakta även andra omständigheter.

13. Ett viktigt tolkningsdatum är det behov som ligger bakom servitutsupplåtelsen. Det kan vanligen antas att servitutsrätten motsvarar just det behov som den härskande fastigheten har av att använda sig av den tjänande fastigheten (jfr Sten Hillert, *Servitut*, 3 uppl. 1991, s. 69). Också en servitutsupplåtelse, som till sin ordalydelse är generell till sin karaktär, kan därför ges en mera begränsad innebörd, om det står klart att den härskande fastighetens behov inte motsvarar vad som ryms inom ordalydelsen.

14. Också andra omständigheter, som förelåg vid tiden för servitutsupplåtelsen, kan ge anledning att tolka in skilda slag av inneboende begränsningar i servitutsrätten. Det kan t.ex. stå klart att en viss servitutsupplåtelse inte varit avsedd att förhindra ägaren av den tjänande fastigheten att fortsätta den markanvändning som pågår vid tiden för servitutsupplåtelsen; servitutsrätten gäller då inte obegränsat utan kan utövas endast med de begränsningar som följer av verksamheten.

15. Vad nu har sagts gäller även officialservitut. I fråga om sådana servitut måste emellertid särskilt beaktas att de utgör en integrerad del av fastighetsindelningen och att de utan vidare gäller i förhållande till tredje man, såsom en ny ägare av den tjänande fastigheten. Intresset av tydlighet och förutsebarhet i

fastighetsindelningen ger anledning att iaktta en viss försiktighet med att läsa in begränsningar i sådana servitut.

Om utövandet av servitut

16. En allmän servitutsrättslig princip – som kommer till uttryck i 14 kap. 6 § första stycket jordabalken – är att ägaren av den härskande fastigheten ska utöva servitutet så att den tjänande fastigheten inte betungas mer än nödvändigt. I detta ligger en generell begränsning i servitutets innehåll, vilken får betydelse för såväl avtalsservitut som officialservitut; om upplåtelsen ger utrymme för flera alternativa sätt att tillgodose servitutsändamålet, kan den härskande fastighetens ägare inte välja fritt mellan alternativen utan kan tvingas att hålla sig till det för den tjänande fastigheten minst betungande alternativet.

Betydelsen av ändrade förhållanden

17. Ett servitut anses ha en viss ”elasticitet” på så sätt att samhällsutvecklingen eller andra tillkommande omständigheter kan medföra att ägaren av den härskande fastigheten får andra befogenheter än vad som gällde ursprungligen (se prop. 1970:20 del B 2 s. 739 f. och NJA 1982 s. 69). Ändrade förhållanden kan också medföra att de befogenheter som följer med servitutet faller bort eller minskar utan att ersättas av andra. Så blir fallet om den härskande fastighetens behov av servitutsrätten upphör eller minskar (jfr Hillert a.a. s. 69 och 73).

18. Man bör emellertid skilja mellan servitutsrätten som sådan – vad som har avtalats vid avtalsservitut respektive fastställts vid officialservitut – och de befogenheter som vid var tid kan följa av denna. Servitutsrätten som sådan fixeras efter förhållandena vid dess tillkomst (jfr p. 12–15) och består därefter i princip oförändrad. Ändrade förhållanden kan däremot få viss betydelse för på vilket sätt eller i vilken omfattning servitutsrätten får utövas. I det ljuset bör rättsfallet NJA 1982 s. 69 förstås.

Ett servitut kan innebära konkurrens om användningen av den tjänande fastigheten

19. Ett servitut innebär typiskt sett en rätt att råda över en viss del av en annan fastighet på visst sätt. Rätten kan gå ut på ett exklusivt eller ett gemensamt nyttjande av fastighetsdelen. I det senare fallet kan det uppstå viss konkurrens beträffande användningen av områden och nyttigheter som omfattas av ett servitut, såsom när en väg ska tillgodose båda fastigheterna.
20. Av detta följer att inte varje åtgärd som faktiskt innebär ett visst hinder för utnyttjandet av en servitutsrätt också innebär ett intrång i densamma. Den som med stöd av ett servitut har rätt att ta vatten ur en brunn som tillgodoser även den tjänande fastighetens vattenbehov måste t.ex. godta den begränsning som ligger i att ägaren av den tjänande fastigheten nyttjar brunnen. Åtgärder som verkar hindrande måste alltså, också vid sidan av sådana begränsningar i servitutet som har diskuterats i det föregående, i viss utsträckning kunna godtas som förenliga med den härskande fastighetens servitut.
21. Vid bedömningen av vilka hinder som måste godtas i utövandet av ett servitut ska framför allt beaktas i vilken utsträckning den ifrågavarande åtgärden hindrar den härskande fastigheten att nyttja servitutsrätten och vilka olägenheter detta medför. Hinder som kvantitativt eller kvalitativt är mer betydande kan inte godtas på denna grund. En grundläggande förutsättning för att en åtgärd som verkar hindrande ska behöva godtas måste vidare vara att det finns ett legitimt behov av den (jfr t.ex. NJA 1962 s. 704 där den hindrande åtgärden inte bara var legitim utan vidtogs för att komma till rätta med ett utnyttjande som gick utöver vad servitutet medgav) samt att åtgärden inte går utöver vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med den.
22. Med tanke på att ett servitut normalt gäller utan begränsning i tid är det ofrånkomligt att markanvändningen kan förändras och att detta i viss utsträckning kan påverka hur konkurrensen om ett visst område eller en viss nyttighet

kommer att se ut. Det förhållandet att en förändrad markanvändning leder till att användandet av ett servitut hindras i större utsträckning än tidigare, dvs. leder till ökad konkurrens om ett visst område eller en viss nytthet, innebär inte nödvändigtvis att det sker ett intrång i servitutet. Också efter förändringarna kan ett hinder vara sådant att det måste godtas (jfr föregående punkt). Motsvarande frågor kan uppstå även vid förändring i motsatt riktning, dvs. i fall där en förändrad markanvändning innebär ett ökat utnyttjande av servitutet (jfr t.ex. det ovan nämnda rättsfallet NJA 1962 s. 704).

23. Att hinder av nu diskuterat slag kan tillåtas ligger väl i linje med gällande principer om hur ett servitut får utnyttjas (se p. 16).

Grindstängningarna utgör ett hinder i användningen av servitutsvägen

24. Åtgärden att stänga grindarna utgör ett hinder mot att använda servitutsvägen under den tid grindarna hålls stängda. Det förhållandet att grindar används i samband med att hästarna passerar vägen innebär att hindret får tydliga konturer i tid och rum, men det saknar i sig betydelse för bedömningen (jfr det tänkbara fallet att ridskolan vid tre tillfällen om dagen hade lett hästar över vägen, en och en, under femton minuters tid).

Finns i detta fall några särskilda begränsningar av servitutsrätten?

25. En åtgärd som innebär ett visst hinder mot att nyttja ett servitut kan vara tillåten redan av det skälet att det följer av servitutsupplåtelsen i det enskilda fallet (se p. 12–15). I detta fall framgår av servitutets ordalydelse (se p. 2) inga särskilda begränsningar i servitutsrätten (utöver vad som ligger i att vägen förutsätts använd också av den tjänande fastigheten). I målet finns heller ingen utredning om förhållandena på platsen vid tiden för servitutets tillkomst. Det går därför inte att i servitutet tolka in någon särskild begränsning i servitutsrätten, t.ex. av innebörd att ägaren av den härskande fastigheten får an-

vända servitutsvägen i den utsträckning som den inte är avspärrad för att tillgodose den tjänande fastighetens behov.

Måste avspärrningarna ändå anses tillåtna?

26. Frågan blir då om de återkommande avspärrningarna av servitutsvägen ändå måste accepteras av den härskande fastigheten (se p. 19–23).

27. Servitutet är i detta fall av sådant slag att det är förutsatt att servitutsvägen ska kunna användas av såväl den härskande som den tjänande fastigheten. En utgångspunkt för bedömningen är därför att också den tjänande fastigheten har rätt att använda servitutsvägen och att det ofrånkomligen kan leda till situationer då det uppstår konkurrens mellan den härskande och den tjänande fastighetens intressen.

28. Avstängningen av servitutsvägen är en åtgärd som på ett tydligt sätt avskär den härskande fastigheten från möjligheten att använda servitutet. Servitutsvägen stängs emellertid av endast under en kortare tid varje gång och det erbjuds vid dessa tillfällen en möjlighet att använda alternativa vägar för att komma till respektive från den härskande fastigheten. Olägenheterna för den härskande fastigheten av att servitutsvägen stängs av är därför ändå begränsade. Till det ska läggas att verksamheten på fastigheten, också om den har vuxit i omfång, fortsatt ligger i linje med vad som måste anses vara en sedvanlig användning av denna typ av fastigheter samt att avspärrningarna är nödvändiga för att hästarna effektivt och trafiksäkert ska kunna passera över vägen.

29. Vid en samlad bedömning är hindret mot användandet av servitutsvägen sådant att det skäligen bör tålas. Åtgärderna utgör därför inte ett intrång i servitutsrätten.

Prövningstillstånd rörande målet i övrigt

30. Högsta domstolen finner inte skäl att meddela prövningstillstånd rörande målet i övrigt.

Rättegångskostnader

31. Vid denna bedömning har kommunen rätt till ersättning för sin rättegångskostnad. Den begärda ersättningen är skälig.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Stefan Lindskog, Kristina Ståhl, Sten Andersson (referent, skiljaktig), Mari Heidenborg och Petter Asp
Föredragande justitiesekreterare: Cecilia Andgren



**BILAGA TILL
PROTOKOLL**
2018-02-20

Mål nr
T 1857-17

SKILJAKTIG MENING

Justitierådet Sten Andersson är skiljaktig och anför:

Enligt min mening bör den i prövningstillståndet angivna frågan besvaras så att den genom grindar tidvisa avspärningen av vägen över den tjänande fastigheten, A 15:24, utgör ett hinder i den härskande fastighetens, B 7:1, utövning av servitutet *och att* hindret inte måste tålas.

Jag är överens med majoriteten i det som uttalas i punkterna 1–9 och 11–16 i domen. Enligt min mening bör domen därefter t.o.m. punkten 29 ha följande lydelse (p. 17–31).

Förändringar i ett servituts innehåll

17. Ett servitut anses ha en viss "elasticitet". Det innebär att ägaren av den härskande fastigheten som en följd av samhällsutvecklingen eller andra tillkommande omständigheter kan få andra befogenheter än vad den ursprungliga servitutsupplåtelsen gav (se prop. 1970:20 del B 2 s. 739 f. och NJA 1982 s. 69); en sådan förändring får dock inte innebära att servitutsbelastningen ökar i förhållande till vad som följer av servitutsupplåtelsen (jfr 14 kap. 11 § jordabalken). Ändrade förhållanden, hänförliga till den härskande fastigheten, kan också medföra att de befogenheter som följer med servitutet faller bort eller minskar utan att ersättas av andra. Så blir fallet om den härskande fastighetens behov av servitutsrätten upphör eller minskar (se Hillert a.a. s. 69 och 73).

Dok.Id 146732

HÖGSTA DOMSTOLEN
Riddarhustorget 8

Postadress
Box 2066
103 12 Stockholm

Telefon 08-561 666 00
Telefax 08-561 666 86
E-post:
hogsta.domstolen@dom.se
www.hogstadamstolen.se

Expeditionstid
08:45–12:00
13:15–15:00

18. Förändringar i användningen av den tjänande fastigheten kan medföra att ett befintligt servitut kommer att utgöra en större olägenhet för denna fastighet än det ursprungligen utgjorde. Sådana förändringar påverkar emellertid inte servitutsrätten. Den tjänande fastighetens intresse av att servitutet begränsas får i stället tillgodoses genom en tillämpning av bestämmelserna om ändring eller upphävande av servitut i 7 kap. fastighetsbildningslagen.

Vilka hinder i en servitutsrätt måste tålas?

19. Det ligger i sakens natur att innehavaren av en servitutsrätt, likt innehavare av andra rättigheter, har rätt att kräva att omgivningen respekterar hans eller hennes rätt. Utgångspunkten måste därför vara att sådant som utgör ett faktiskt hinder i utövandet av servitutsrätten inte behöver tålas.

20. Ägaren av den tjänande fastigheten har i och för sig ett legitimt intresse av att kunna använda sin fastighet på ett ändamålsenligt sätt. Avvägningen mellan den härskande respektive den tjänande fastighetens intressen får emellertid anses vara given genom servitutsupplåtelsen. Om denna intresseavvägning, på grund av exempelvis en ändrad användning av den tjänande fastigheten, inte längre är rimlig, kan servitutet ändras eller upphävas enligt bestämmelserna i 7 kap fastighetsbildningslagen. Dessa bestämmelser är, såsom framgår av 7 kap. 4 §, avsedda särskilt för den situationen då servitutet hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten.

21. En skyldighet för ägaren av den härskande fastigheten att tåla vissa intrång kan i och för sig synas ligga väl i linje med vad som sägs i 14 kap. 6 § första stycket jordabalken om att servitutsrätten ska utövas så att den tjänande fastigheten inte betungas mer än nödvändigt (jfr p. 16). Av förarbetena framgår emellertid att den bestämmelsen främst är avsedd att tillämpas när servitutet kan nyttjas på flera olika sätt; den härskande fastighetsägaren är då skyldig att välja det alternativ som är minst belastande för den tjänande fastigheten (se NJA II 1908 s. 198 f.).

22. I rättsfallet NJA 1962 s. 704 ansågs ägaren av den härskande fastigheten vara skyldig att tåla att den tjänande fastighetens ägare satte upp grindar över vägen. Avgörande för utgången i målet synes ha varit att uppsättandet av grindarna var det enda möjliga sättet att förhindra att vägen utnyttjades utöver vad servitutet medgav. Rättsfallet ger närmast vid handen att det är enbart i rena undantagssituationer som intrång i servitutsrätt måste tålas.

23. Någon mera generell skyldighet för den härskande fastighetens ägare att tåla hinder i servitutsrätten finns alltså inte.

24. Det kan i och för sig förekomma speciella situationer då det finns ett trängande behov av att tillfälligt begränsa servitutsrätten, t.ex. när en väg måste spärras av för reparation. Typiskt för dessa fall är att behovet av att begränsa servitutsrätten inte lämpligen kan tillgodoses genom en tillämpning av bestämmelserna om ändring eller upphävande av servitut. Det ligger i sakens natur att ägaren av den härskande fastigheten i sådana situationer kan behöva finna sig att servitutsrätten tillfälligt inte kan utövas.

25. När det gäller hinder av mera återkommande slag ställer sig saken annorlunda. Ägaren av den härskande fastigheten kan då inte anses skyldig att tåla andra begränsningar i servitutsrätten än sådana som går att tolka in i servitutsupplåtelsen. Den tjänande fastighetens behov av att begränsa den härskande fastighetens utövande av servitutet får – om parterna inte kan träffa en överenskommelse i saken – tillgodoses genom de möjligheter till ändring eller upphävande av servitut som lagstiftningen ger.

Bedömningen i detta fall

26. Stängningarna av grindarna innebär att det återkommande, om än kortvarigt, inte går att utöva servitutsrätten på det sätt som får anses följa av

servitutets ordalydelse. I målet finns ingen utredning om förhållandena på platsen vid tiden för servitutets tillkomst. Det går därför inte att i servitutsupp-låtelsen tolka in någon inneboende begränsning i servitutsrätten, t.ex. att ägaren av A 15:24 skulle ha rätt att i viss utsträckning stänga av vägen för trafik till och från B 7:1. Det förhållandet att det vid servitutets tillkomst synes ha förutsatts att vägen skulle nyttjas även av ägaren av A 15:24 saknar därvid betydelse.

27. För den ridskoleverksamhet som sedermera har etablerats på A 15:24 är det av stor betydelse att kunna hålla grindarna stängda under kortare perioder. Som en följd av detta har servitutet kommit att innebära en betydande olägenhet vid användandet av fastigheten. Detta har emellertid inte fått till följd att servitutsrättens innebörd och omfattning ändrats.

28. Om servitutet hade innefattat en rätt för SH att ta en eller flera andra vägar över A 15:24, hade kommunen kunnat påfordra att han använde den eller de vägarna. Någon sådan alternativ servitutsrätt finns emellertid inte.

29. Stängningarna av grindarna är alltså inte förenliga med servitutet. Så återkommande stängningar som det här är fråga om kan inte anses vara utan betydelse för SH. Stängningarna utgör därmed ett hinder i utövandet av servitutet.

30. Hindret är inte av det tillfälliga eller speciella slag som en servitutsinnehavare i vissa situationer måste tåla.

31. SH är därför inte skyldig att tåla hindret.

Överröstad i denna del är jag i fråga om meddelande av prövningstillstånd rörande målet i övrigt samt rättegångskostnader ense med majoriteten.