



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060102

DOM
2014-06-04
Stockholm

Mål nr
F 9751-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-10-07 i mål nr F 1705-13, se bilaga A

KLAGANDE

T O

MOTPARTER

1. C-O O

2. T O

SAKEN

Inställd förrättning avseende fastighetsreglering för upphävande av servitut berörande fastigheterna X, Y, Z i Stenungsunds kommun _____

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ändrar Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets beslut den 10 april 2013 i ärende nr O123121 på följande sätt.

- a) Beslutet om inställd förrättning avseende fastighetsreglering för upphävande av servitut till förmån för Y, Stenungsunds kommun, upphävs.
- b) Officialservitutet (14-ÖDS-1007.2) och avtalsservitutet (63/3626) gällande till förmån för fastigheten Y, Stenungsunds kommun, upphävs.

Övriga beslut står fast. Det ankommer på Lantmäteriet att föra in ändringarna i förrättningsakten.

Dok.Id 1146168

| Postadress | Besöksadress | Telefon | Telefax | Expeditionstid |
|------------------------------|----------------------|---|---------------|--------------------------------|
| Box 2290 103 17 Stockholm | Birger Jarls Torg 16 | 08-561 670 00 08-561 675 50 | 08-561 675 59 | måndag – fredag 09:00-15:00 |
| | | E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se | | |

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

T O har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva berört avtalsservitut och berörda officialservitut gällande till förmån för X och Y, vilka belastar fastigheten Z.

C-O O och **T O** har motsatt sig ändring.

UTVECKLANDE AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

T O (Z) har i allt väsentligt utvecklat sin talan på samma sätt som i mark- och miljödomstolen. I huvudsak följande tillägg har gjorts. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) är en brunn med kapacitet om 60 – 100 liter per timme oftast tillräcklig för ett normalt hushåll. Brunnen som finns belägen på Y har en vattenmängd om 600 liter per timme. Hushållet består av två personer, vilket innebär att brunnens kapacitet vida överstiger vad som får anses vara en fullt tillräcklig vattenförsörjning. Nyttan av servitutet som komplement till denna brunn måste i vart fall anses vara ringa i jämförelse med den belastning som servitutet innebär för Z, där servitutsledningen passerar rakt igenom avloppsanläggningen till fem byggrätter. Servitutet ska därmed upphävas. På Y finns en djupborrad brunn. Det får antas att denna brunn har en fullt tillfredsställande kapacitet då det på närliggande fastigheter finns brunnar med kapaciteter om 600 – 2000 liter vatten per timme. Servitutet för X behövs därmed inte längre. I vart fall har fastigheten en mer än fullgod vattentillförsel och nyttan av att behålla servitutet får anses vara ringa i förhållande till den belastning som det utgör för Z. Servitutet ska till följd av detta upphävas.

C-O O (Y) har i allt väsentligt utvecklat sin talan på samma sätt som i mark- och miljödomstolen.

T O (X) har i allt väsentligt utvecklat sin talan på samma sätt som i mark- och miljödomstolen. I huvudsak följande tillägg har gjorts.

Servitutsbrunnen utgör inte endast ett komplement utan används för vattentillförsel till hans fastighet. Vattenkapaciteten i grannfastigheternas brunnar säger ingenting om hur det förhåller sig i hans borrhade brunn. Han har en vattenvolym om cirka 170 liter i sin borrhade brunn. Detta är inte tillfredställande för de två bostadshushållen som finns på fastigheten. Det föreligger därmed ett fortsatt behov av servitutet.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

T O har i Mark- och miljööverdomstolen kompletterat utredningen med utdrag från SGU:s brunnsarkiv avseende brunnen på Y samt en grannfastighet till X. Hon har även gett in information från SGU avseende kapacitet för borrhade brunnar.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

I målet är inledningsvis följande utrett. I samband med avstyckningar bildades officialservitut avseende vattentäkt och vattenledning till förmån för X och Y och till belastning för Z. Det finns även ett avtalsservitut avseende samma brunn och ledning som officialservitutet till förmån för Y. Efter servitutens tillkomst har djupborrade brunnar anlagts på fastigheterna X och Y. Fråga i målet är om de ändrade förhållandena innebär att servituten ska upphävas.

Enligt 7 kap. 5 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) kan upphävande av ett servitut bl.a. komma i fråga då servitutet på grund av ändrade förhållanden inte behövs för den härskande fastigheten eller om nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten.

Servituten till förmån för Y

T O har till stöd för sin talan anfört bl.a. att servituten ska upphävas då de inte längre behövs. Utgångspunkten är att det åligger den som gör gällande att ett servitut inte längre behövs att styrka sitt påstående. Av det av T O ingivna utdraget från SGU:s brunnsarkiv framgår att det på fastigheten Y numera finns en djupborrad brunn med en kapacitet om 600 liter per timme. Enligt information från SGU är en kapacitet om 60 – 100 liter per timme oftast fullt tillräcklig för ett normalt hushåll. Mot bakgrund av denna utredning finner Mark- och miljööverdomstolen att det är utrett att kapaciteten på djupborrade brunnen på fastigheten Y överstiger den kapacitet som oftast fyller behovet för ett normalt hushåll.

C-O O har gjort gällande att det ändå finns ett behov av de aktuella servituten då servitutsbrunnen är belägen så att den ger självtryck och detta har ett stort värde vid bl.a. strömavbrott. Av utredningen i målet har det inte framkommit något som stödjer detta påstående. Vid en samlad bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen därmed att det i målet är visat att de aktuella servituten inte längre behövs. T Os överklagande ska därför bifallas i denna del.

Servitutet till förmån för X

En utgångspunkt för bedömningen av om servitutet behövs är att en djupborrad brunn kan antas fylla behovet för en småhusfastighet.

Det är ostridigt att T O numera har en djupborrad brunn på sin fastighet. T O uppger dock att brunnen har en vattenvolym om ca 170 liter och att detta inte är tillräckligt för de två hushåll som finns på fastigheten. T O har genom ett utdrag från brunnsarkivet visat att grannfastighetens brunn har en mycket hög kapacitet. Kapaciteten i grannfastighetens brunn kan dock inte läggas till grund för vilken kapacitet som finns i brunnen på T Os fastighet.

Mark- och miljööverdomstolen finner det inte utrett att den nya brunnen på fastigheten X har en kapacitet som fyller fastighetens behov. Det är därmed inte visat att servitutet inte längre behövs. Det har inte heller framkommit något som talar för att det på grund av servitutet föreligger sådan belastning för den tjänande fastigheten att nyttan i förhållande till denna belastning ska anses som ringa. T Os överklagande i denna del ska därför avslås.

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen att det är visat att servituten till förmån för Y på grund av ändrade förhållanden inte längre behövs. Vad gäller servitutet till förmån för X är det inte visat att behovet av servitutet har upphört eller att nyttan av servitutet för den härskande fastigheten är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Överklagandet ska därför bifallas endast i den del som avser servituten till förmån för Y.

Mark- och miljööverdomstolen finner skäligt att T O även vid denna utgång ska stå för förrättningskostnaderna.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Roger Wikström, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Anna Olsson



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-10-07
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 1705-13

KLAGANDE

T O

MOTPART

1. C-O O

2. T O

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2013-04-10 i ärende nr O123121, se bilaga 1

SAKEN

inställd förrättning avseende fastighetsreglering för upphävande av servitut berörande X, Y och Z, Stenungsunds kommun,

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

T O, ägare till fastigheten Stenungsund Z, ansökte den 13 september 2012 om fastighetsreglering avseende upphävande av två official-servitut och ett avtalsservitut för vattentäkt och vattenledning som gäller till förmån för X och Y och belastar Z. Fastigheten X och Y ägs av T O resp. C-O O.

Officialservitutet för X bildades i samband med avstyckning år 1955 och har följande lydelse: ”Med området följer rätt att gräva brunn å stamfastighetens mark samt dit leda och där underhålla erforderlig vattenledning därest vatten icke skulle erhållas å området”. Både brunnen och ledningarna är utförda. Brunnen är lokaliserad ca 50 m nordnordöst om X.

Officialservitutet för Y bildades i samband med avstyckning år 1962 och har följande lydelse: ”Med området följer rätt att taga vatten från en å stamfastigheten grävd brunn samt rätt att dit draga och där underhålla erforderlig vattenledning”. Både brunnen och ledningen är utförda. Det finns även ett inskrivet avtalsservitut som avser samma brunn och ledning som officialservitutet. Brunnen är lokaliserad på norra delen av Z, ca 225 m nordnordväst om Y.

Lantmäteriet bedömde i det överklagade beslutet att villkoren i 3, 5 och 7 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) inte är uppfyllda och ställde in förrättningen.

YRKANDEN M.M.

T O (Z) har yrkat att beslutet ändras på så sätt att berört avtalsservitut och berörda officialservitut gällande till förmån för fastigheter-na X och Y vilka belastar fastigheten Z upp-hävs.

T O och C-O O (X resp. Y) har bestritt ändring.

T O har utvecklat talan enligt följande.

Avseende frågan om bygglov på Z kan konstateras att Lantmäte-riet felaktigt benämner detta för en ansökan om bygglov vilket den pågående be-handlingen av ärendet inte utgör. Bygglov finns redan på den stora fastigheten med tillhörande förråd sedan år 2005 men behandlas nu på nytt av kommunen på grund av att länsstyrelsen år 2007 har återförvisat handläggningen, efter överklagan av utformningen av fastighetens karaktär. Nytt bygglov har däremot ansökts för ytterligare vävstuga under år 2012. Den 17 september 2013 beviljade kommunen bygglov för en komplementbyggnad. Samtliga byggnader på fastigheten, befintlig vävstuga, huvudfastighet (med bygglov men där handläggningen återförvisats), ny vävstuga (där ansökan om bygglov inlämnats) samt fastighetens blivande gemensamma avloppsanläggning finns redovisat på en karta bifogad till överklagandet. Den befintliga servitutsledningen till fastigheten Y går rätt igenom av-loppsanläggningen. Således hindrar det aktuella servitutet ett ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten i enlighet med 7 kap 4 § fastighetsbildningslagen.

Servituten hindrar Z kommande markanvändning. Härmed hindras ett ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten i enlighet med 7 kap 4 § 1 st fastighetsbildningslagen. Olägenheten är sådan att den ej kan undanröjas med ändring och bör därför upphävas i enlighet med 7 kap 5 § fastighetsbildningslagen.

Vidare har det i beslutsskälerna hävdats att det finns ett behov av servituten som ett komplement till vattenförsörjning på bägge fastigheterna X och Y. Lantmäteriet har dock inte närmare redovisat hur de kommit fram till denna slutsats. Vid beslutsskälerna anges vidare att det inte kan anses vara styrkt att behovet av servitutet har försvunnit. Som Lantmäteriet själva konstaterat har båda fastigheterna tillgång till djupborrhade brunnar. Vid sådan tillgång brukar normalt sett ett hushåll med god marginal klara sin egen vattenförsörjning. Dessutom får anföras att två gamla brunnar sedan 60-talet med två förmodligen uttjänta plastledningar skulle utgöra vattenförsörjning för dessa fastigheter får anses orimligt. Det får även anföras att eftersom den tjänande fastigheten har kunnat styrka att de härskande fastig-

heterna har egna djupborrade brunnar så ska bevisbördan för att dessa inte ger tillräcklig vattenförsörjning övergå till de härskande fastigheterna då det får anses omöjligt för den tjänande fastigheten att på något annat sätt styrka hur det förhåller sig med saken. Lantmäteriet har gällande detta enbart gått på fastighetsägarnas muntliga uppgifter om saken vilket inte kan ligga till grund för beslutet.

Servitutet för Y hindrar i dagsläget ett ändamålsenligt utnyttjande av Z. Det borde vara uppenbart att denna olägenhet inte kan undanröjas genom ändring eftersom det är otänkbart att lägga om ledningen som passerar byggrätterna då det saknas utrymme för detta. Servitutet bör därför upphävas på grund av stor olägenhet i samband med redan påbörjad och kommande byggnation.

Olägenheterna som servitutet för X innebär för Z kan inte undanröjas genom ändring av servitutets läge. Då det korsar marken är det därför direkt olämpligt vid framtida byggnation. En ändring av servitutet är i realiteten ogenomförbart. Detta på grund av att läget på vattentäkten och byggnaden på fastigheten Y omöjliggör en annan dragning än den befintliga. Dragningen måste ske över fastigheten Z varför en ändring inte undanröjer någon olägenhet för tjänande fastighet. Härav får det anses klargjort att fastigheten Z förbättras av att det aktuella servitutet upphävs.

Eftersom det föreligger olägenhet som ej kan undanröjas genom ändring och nyttan är ringa för de härskande fastigheterna i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten skall de aktuella servituten upphävas.

Det får dock framhållas att ingen av fastighetsägarna har vare sig uppgivit eller kunnat styrka hur mycket vatten deras egna djupborrade brunnar ger och hur mycket vatten de får genom de aktuella ledningarna. Att fastighetsägarna så som anförs ska kunna reparera vattenledningarna får anses vara oskäligt och inget som i praktiken kommer genomföras eftersom ledningarnas längd är 125 m respektive 60 m, vilket gör att ett sådant arbete skulle vara förenligt med stora kostnader. Dessutom

passerar ledningarna över kulturskyddad mark vilket innebär att tillstånd krävs vid grävning. En sådan reparation måste ses som oskälig då det i sådant fall torde bli kostnadsmissigt mer fördelaktigt att borra en ny brunn. Av denna anledning måste det anses osannolikt att fastighetsägarna skulle komma att utföra reparation eller utbyte av dessa ledningar.

Tekniska myndighetsnämnden i Stenungsunds kommun beviljade den 3 juni 2013 ett tillstånd för anläggande av avlopp på fastigheten A och Z avseende att betjäna fem hushåll. Beslutet har vunnit laga kraft. Av ritning framgår att ledning avseende servitut för fastigheten Y går rakt igenom avloppsanläggningen, med markbädd på ena sidan och reningsverk på andra. Be-träffande Tekniska Myndighetsnämndens beslut så har nämnden förordat att servitutet för fastigheten Y ska tas bort eftersom avloppet för renings-verket i sådant fall får en lämpligare dragning ut till befintlig bäck.

T O (X) har utvecklat sin talan enligt följande. Att hans vattenförsörjning från den nya brunnen är tillräcklig god stämmer inte. Den så kallade djupborrade brunn på tomten har ett djup på 25 m, i praktiken är det 17 m som grundvattnet befinner sig på, då blir vattentillgången inte så riklig. På fastigheten finnes två bostadshus med tillhörande hushåll och då behövs den grävda brunn till driften. Påståendet att plastledningarna skulle vara uttjänta stämmer inte. Något behov att reparera och bytas ut ledningen finns inte i dagsläget. Anläggningen in-bringar ett värde och ändamålsenligt nyttjande för hans fastighet.

I lagfartshandlingen framgår att den härskande fastigheten har rätt att underhålla erforderlig vattenledning. Den tjänande fastigheten Z påvisar att hans fastighet hindrar kommande markanvändning, men någon ansökan om ändrad markanvändning har inte inkommit till Tekniska nämnden. Han förstår inte vad vattentäkten skulle vara för olägenhet för den tjänande fastigheten. Bygglovsansökningarna som har nämnts har ju inte beviljats och vunnits laga kraft ännu, så det får väl vara de objekten som får flyttas.

C-O O (Y) har utvecklat sin talan enligt följande: Vat-tentäkten har ett värde för hans fastighet. Det är en begränsad vattentillgång i den djupborrade brunn för bevattning i trädgården. Servitutsbrunnen är så belägen att den ger självtryck vilket har stort värde vid strömavbrott m.m.

Att vattentillgång är god stämmer inte. När brunnen borrades år 1987 sade brunnsborraren att de fått vatten i liten mängd. Han frågade om han skulle borra djupare med risk att det kunde komma saltvatten. De valde då att avbryta borrningen eftersom han kunde komplettera med servitutsbrunnen. Servitutet ger honom rätt att underhålla och reparera anläggningen.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § avgjort målet utan sammanträde.

Vid bildande, ändring eller upphävande av servitut ska reglerna i 3, 5 och 7 kap. fastighetsbildningslagen tillämpas.

Officialservitut är alltid fastighetsanknutna, dvs. ett rättsförhållande mellan fastigheter. Detta innebär att det gäller även mot tredje man, t.ex. ny ägare av den tjänande fastigheten.

Så som T O har framställt yrkandet ska endast företas prövning huru-vida det föreligger skäl att upphäva servituten. Av 7 kap. 5 § 2 st fastighetsbildningslagen framgår villkoren för upphävande av servitut utan föregående prövning om ändring. Sålunda får, om ändrade förhållanden har inträtt sedan servitutets tillkomst och servitutet därför inte längre behövs för den härskande fastigheten, servitutet upphävas. Motsvarande gäller om nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten eller om servitutet under avsevärd tid inte utnyttjats och omständigheterna även i övrigt är sådana att servitutet måste anses övergivet.

Det ändrade förhållandet som har skett är att de härskande fastigheterna – X och Y - har anlagt brunnar inom den egna fastigheten. Båda fastighets-ägarna har framfört att dessa brunnar inte har tillräcklig kapacitet utan att de – i vart fall vid vissa tillfällen – behöver ta vatten från servitutsbrunnarna. I och med att T O har påstått att servituten inte längre behövs för de härskande fastigheterna har hon preliminärt bevisbördan för detta påstående. Utredningen i målet ger inte stöd för hennes påstående.

Vid prövningen om nytta av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten måste vidare beaktas att ägaren av den tjänande fastigheten har att planera bebyggelse m.m. med hänsyn till befintliga belastningar på fastigheten. Huruvida detta har gjorts framgår inte i målet.

Sammantaget finner mark- och miljödomstolen att det inte är visat att nytta av servituten är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Vid sådana förhållanden och vad som förekommer i övrigt inte föranleder annat ska överklagandet avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 28 oktober 2013.

Göran Stenman

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Olof Peterson.