



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060108

DOM
2015-04-21
Stockholm

Mål nr
F 8184-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-08-15 i mål nr F 3993-13, se bilaga

KLAGANDE

H B

Ombud: Advokaten M B

MOTPARTER

1. B C

2. R C

Ombud för 1 och 2: Advokaten R K och jur. kand. D L

SAKEN

Fastighetsreglering berörande X och Y i Partille kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen lantmäteriets beslut att ställa in förrättningen (lantmäteriets beslut 2013-10-18 i ärende nr O122252).

Dok.Id 1182035

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		

2. B C och R C ska solidariskt ersätta H B för hennes rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 41 250 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

BAKGRUND

B C och R C, som äger fastigheten X, ansökte om fastighetsreglering för bildande av servitut avseende befintlig VA-ledning över den angränsande fastigheten Y. H B, som äger fastigheten Y, motsatte sig detta. Lantmäteriet fann att åtgärden stred mot detaljplanen och mot bestämmelserna i 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (FBL) och beslutade att ställa in förrättningen.

B C och R C överklagade beslutet och yrkade i mark- och miljödomstolen att deras ansökan om servitutsbildning skulle bifallas. Mark- och miljödomstolen fann att det inte förelåg hinder mot den ansökta fastighetsregleringen och återförvisade därför målet till lantmäteriet för fortsatt handläggning.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

H B har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med upphävande av mark- och miljödomstolens dom, i första hand ska fastställa lantmäteriets beslut att ställa in förrättningen och, i andra hand, hänvisa målet åter till lantmäteriet för bildandet av servitut för VA-ledning i det läge som lantmäteriet finner vara lämpligt.

B C och R C har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

H B har åberopat vad som tidigare anförts och tillagt i huvudsak följande.

Att detaljplanen saknar uttrycklig reglering gällande ledningsservitut innebär inte att samtliga sådana servitut är förenliga med detaljplanen. Åtgärden innebär en negativ påverkan på de rättigheter som framgår av planen. I detta fall i synnerhet att H Bs byggrätt sätts ur spel, vilket innebär att åtgärden strider mot detaljplanen.

En alternativ ledningsdragnings skulle inte innebära en sådan olägenhet för B C och R C som skulle väga över de olägenheter som H B skulle drabbas av om ansökan beviljades. Flera alternativa ledningsdragnings har konstaterats vara möjliga under den syn som företogs i mark- och miljödomstolen. B C och R C skulle inte drabbas av några höga kostnader vid en alternativ ledningsdragnings. Av den budgetkalkyl som B C och R C presenterat framgår att en ny ledningsdragnings skulle kosta 385 000 kr inklusive mervärdesskatt. Detta är uppenbart orimligt. Enligt den offert som H B inhämtat uppgår kostnaderna för en alternativ ledningsdragnings till 57 475 kr inklusive mervärdesskatt. H B har vidare erbjudit sig att på frivillig väg minimera den olägenhet som skulle kunna uppkomma för B C och R C.

Eftersom hon ska bebygga sin tomt – och då ändå har tillgång till grävare, arbetskraft, schaktmassor m.m. – skulle kostnaden för att genomföra åtgärden bli betydligt mindre för henne än för B C och R C. De har emellertid förklarat sig ovilliga att medverka till någon frivillig lösning. H B erbjuder sig nu dessutom att själv bekosta en alternativ ledningsdragnings enligt den offert som hon har inhämtat. I ett sådant fall uppkommer inte några som helst olägenheter för B C och R C.

Mark- och miljödomstolen har prövat en fråga om en vattenlednings placering som tidigare inte har prövats av lantmäteriet. Detta utgör ett avsteg från instansordningsprincipen. Om mark- och miljödomstolen finner att den sökta åtgärden är förenlig med detaljplanen ska domstolen återförvisa målet till lantmäteriet för utredning om vilken placering ledningarna ska ha.

B C och R C har åberopat vad som tidigare anförts och tillagt i huvudsak följande.

Två ytterligare budgetkalkyler har upprättats av Ytterby Maskintjänst AB avseende H Bs ursprungliga förslag gällande ledningsdragningen. Dessa visar att denna föreslagna dragning visserligen är möjlig, men att den kräver en mängd åtgärder, blir mycket dyr och kommer att påverka B C och R Cs andra grannar, dvs. ägarna till fastigheten Y. Ägarna till nämnda fastighet har motsatt sig H Bs förslag och som skäl angett att det riskerar att påverka eller skada delar av fastighetens tomt. Det är inte heller korrekt att det under mark- och miljödomstolens syn har konstaterats att flera alternativa dragningar av ledningen är möjliga.

H B har åberopat ett nytt förslag på alternativ ledningsdragning vid Mark- och miljööverdomstolen. Den ledningsdragning som tidigare föreslagits löper norrut till punkten på kartan väster om Y som anger höjdvärde 128.1 och löper därefter söderut till punkten som anger höjdvärde 126.2. Den alternativa ledningsdragningen som nu förs in i målet löper åt nordväst i riktning mot sjön och sedan norrut till punkten som anger höjdvärde 126.2. Den offert som nu inhämtats av H B avser därmed en annan ledningsdragning än den offert som B C och R C tidigare inhämtat. Den inhämtade offerten för H Bs nya förslag är inte heller rättvisande eller korrekt. Av en budgetkalkyl som upprättats av Ytterby Maskintjänst AB framgår att kostnaderna för H Bs nya förslag skulle komma att överstiga 200 000 kr. Orsaken till detta är bland annat att offerten utelämnar en mängd kostnader och är felaktig. Det nya ledningsdragningsförslaget är inte heller praktiskt möjligt eftersom ledningen skulle löpa under huskroppen på H Bs planerade bostadsbyggnad (om byggnaden placeras så som hon föreslagit). B C och R C skulle därutöver påföras andra kostnader än de som är specifikt hänförliga till anläggandet av de alternativa ledningsdragningarna. Tillkommer gör exempelvis kostnader för att ansluta ledningen till den kommunala anslutningspunkten (som i Partille kommun debiteras med en enhetstaxa om 65 875 kr).

Protokollet från mark- och miljödomstolens sammanträde innehåller inte någon notering om H Bs påstådda erbjudande om en lösning, som H B nu fört in i målet. Någon plan eller kalkyl för detta finns inte heller i något

yttrande. Vad erbjudandet eller lösningen skulle bestå av har därför varit okänt för B C och R C.

De nuvarande ledningsrören behöver inte grävas upp och anläggas på nytt. Ledningarna är inte gamla och ligger väl frostskyddade. Det finns inte heller någon grund för påståendet om att ledningarna kräver underhåll.

H B har sålt den aktuella fastigheten fullt medveten om att ledningen som tillhandahåller fastigheten med vatten och avlopp löper över Y där hon planerade att uppföra en byggnad. Hon har efter överlåtelsen uppmanat makarna B C och R C att på egen bekostnad ta bort ledningen. Det är mot bakgrund av detta fullt naturligt att makarna ansöker om servitut för att säkerställa tillgången till vatten och avlopp i sitt hem.

Eventuella kostnader som uppstår på grund av skador på vattenledningarna till följd av de arbeten som H B kommer att utföra på sin fastighet ska inte bäras av B C och R C.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

En avgörande fråga i målet är om det servitut för befintliga servisledningar för vatten och avlopp till förmån för X, som B C och R C har yrkat ska bildas, är planstridigt.

Av 3 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, framgår att inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

För de aktuella fastigheterna gäller en detaljplan och en fastighetsplan. Fastighetsplaner gäller som detaljplanebestämmelser enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detta framgår av punkten 9 i övergångsbestämmelserna till PBL och i 17 kap. 11 § i den tidigare gällande plan- och bygglagen (1987:10),

ÄPBL. Prövningen av om den sökta åtgärden strider mot detaljplanen enligt 3 kap. 2 § FBL ska således göras mot innehållet i både detaljplanen och fastighetsplanen.

I 4 kap. 18 § första stycket PBL anges att i en detaljplan får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter, bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar samt, om det behövs för en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande bestämma bland annat de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas.

Frågan är om detaljplanen, innefattande bestämmelserna i fastighetsplanen, ska hindra den sökta åtgärden. Plantolkningen är i detta sammanhang av stor betydelse.

Plantolkning innebär att med ledning av intentionerna i planen eller bestämmelserna översätta planens linjer och bestämmelser till gränser och rättigheter av olika slag på marken. Detta förfarande inrymmer ett visst tolkningsutrymme. När det finns särskilda bestämmelser om fastighetsindelningen (4 kap. 18 § PBL första stycket), s.k. fastighetsindelningsbestämmelser, finns emellertid mycket litet utrymme för tolkning. Om lantmäterimyndigheten finner att fastighetsbildningen strider mot plan eller bestämmelse, måste dessa i princip ändras för att åtgärden ska kunna genomföras. Någon möjlighet till dispens från detaljplan eller områdesbestämmelser finns inte enligt PBL eller FBL (se Bonde m.fl. Fastighetsbildningslagen En kommentar, oktober 2011, s. 3:2:3).

Lantmäteriet har i Handbok FBL 2015-01-21 (s. 159) tagit upp situationen att en fråga inte reglerats genom fastighetsindelningsbestämmelser. I handboken anges följande.

Eftersom fastighetsindelningsbestämmelserna enligt 4 kap. 18 § PBL ska reglera rättigheter m.m. ”i den mån det behövs” är det inget som hindrar att planen t.ex. tar upp och behandlar utfartsfrågan för en viss fastighet men inte för andra. Detta innebär att avsaknaden av en viss reglering inte innebär ett ställningstagande emot en viss åtgärd och att det t.ex. skulle vara omöjligt att bilda ett servitut som inte finns angivet i planen. Detta får bedömas från fall till fall vid förrättningsstillfället med utgångspunkt från villkoren i FBL samt planens syfte och övriga bestämmelser.

Samma regler gällde även enligt äldre rätt för fastighetsplaner. Vid utarbetande av sådana planer var dock ambitionen ofta att finna en ”totallösning”. Om

fastighetsindelningsbestämmelserna utgörs av en fastighetsplan (eller en tomtindelning) kan därför fastighetsägarnas berättigade krav på säkra förhållanden göra att bedömningen av om en oreglerad rättighet kan bildas bör ske med viss försiktighet.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Fastigheterna är utlagda i planen som kvartersmark för friliggande bostäder i ett plan. X gränsar i öster till mark avsatt som ”allmän plats gata” i detaljplanen och då planen är antagen som en stadsplan följer av tidigare lagstiftning att kommunen är huvudman för gatan (G).

Y ansluter till gatan G genom ett skaft. Fastighetsplanen redovisar gränser för blivande fastigheter inom kvarteret. Under rubriken ”Servitut m.m. av betydelse för tomtindelningen” i fastighetsplanen finns en beskrivning som anger att ett område av fyra meters bredd finns utlagd för underjordiska ledningar löpande i nordostlig riktning genom kvarteret. Området, som också finns angivet på kartan, berör bland annat den tomt som idag motsvarar Y.

I övrigt redovisar fastighetsplanen inga servitut på de aktuella fastigheterna. Vid bildande av fastigheten Y genom avstyckning från X bildades inget servitut för den redan då befintliga vatten- och avloppsledningen. De numera s.k. fastighetsindelningsbestämmelserna tillkom i detta fall som en tomtindelning vilken utgjorde ett komplement till en ”stadsplan” i vilken kommunen var huvudman för allmänna platser. I dessa planer var det vanligtvis onödigt att reglera servitut till förmån för enskilda fastigheter då infart och anslutning till vatten och avlopp förutsattes tillgodoses via den allmänna platsmarken.

Enligt detaljplanen får endast ett långsmalt område som avsmalnas mot norr bebyggas på fastigheten Y. Ett servitut enligt ansökan skulle därför medföra att den byggbara ytan ytterligare begränsas. I fastighetsplanen finns, som redogjorts för tidigare, inget servitut redovisat. Så som framgår av Lantmäteriets handbok bör bedömningen av om servitut kan bildas i dessa fall göras med viss försiktighet. Särskilt med beaktande av att det normalt i äldre detaljplaner, ”stadsplaner”, förutsattes att

fastigheter som i likhet med Y ligger i anslutning till kommunal gata, ansluts till den kommunala ledningen där. Fastighetsplanens begränsade servitutsredovisning och den genomförda avstyckningen pekar på att så var planens syfte även här.

Enligt 5 kap. 6 § första stycket FBL ska fastighetsreglering ske i den omfattning som avses med ansökningen. Till grund för regleringen ska således alltid läggas ansökningen och det däri upptagna yrkandet. Av lantmäteriets beslut framgår att B C och R Cs yrkande avsåg att servitut skulle bildas för befintliga servisledningar för vatten och avlopp till förmån för fastigheten X. B C och R C har i samtliga instanser vidhållit sitt yrkande och inte gett något utrymme för att alternativa vägar skulle stå öppna för att nå fram till resultatet, nämligen att tillförsäkra fastigheten X vatten och avlopp. Enligt Mark- och miljööverdomstolen är B C och R Cs yrkande inte formulerat på så sätt att det lämnar utrymme för alternativa lösningar. Ramen för målet bestäms av den åtgärd som B C och R C yrkat hos lantmäteriet - och vidhållit här - och det saknas därför skäl för Mark- och miljööverdomstolen att bedöma de alternativa lösningar som lagts fram i målet.

Mark- och miljööverdomstolen finner sammanfattningsvis, i likhet med lantmäteriet, att den yrkade åtgärden inte överensstämmer med detaljplanen. Mark- och miljööverdomstolen finner inte heller att den yrkade åtgärden kan bedömas som en mindre avvikelse från detaljplanen. Åtgärden skulle således, om den genomfördes, strida mot 3 kap. 2 § första stycket FBL.

Mark- och miljööverdomstolen finner därutöver att fastigheten Y med ett servitut i det sökta läget skulle i mindre mån än före en sådan reglering lämpa sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas (5 kap. 8 § FBL).

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom, och på de av Mark- och miljööverdomstolen ovan anförda skälen, ska därför överklagandet bifallas och lantmäteriets beslut om att ställa in förrättningen fastställas.

Vid denna utgång ska B C och R C ersätta H B för hennes rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Det yrkade beloppet bedöms vara skäligt.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Roger Wikström, Gösta Ihrfelt, referent, och Vibeke Sylten samt tekniska rådet Karina Liljeroos.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Joakim Edvinsson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-08-15
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 3993-13

KLAGANDE

1. B C

2. R C

Ombud för 1 och 2: Advokat R K och jur.kand. D L

MOTPART

H B

Ombud: Advokat M B

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2013-10-08 i ärende nr O122252

SAKEN

fastighetsreglering berörande X och Y i Partille kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen undanröjer Lantmäteriets beslut att ställa in
förrättningen och återförvisar målet till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

Dok.Id 272916

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00
		E-post: mmd.vanersborg@dom.se		-

BAKGRUND

B C och R C, ägare till fastigheten X, ansökte om fastighetsreglering för bildande av servitut avseende befintlig VA-ledning över H Bs fastighet Y. H B motsatte sig åtgärden. Lantmäteriet fann att åtgärden stred mot detaljplanen och mot bestämmelserna i 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (FBL), varför förrättningen ställdes in.

YRKANDEN M.M.

B C och R C har överklagat Lantmäteriets beslut och yrkat att deras ansökan om servitutsbildning ska bifallas.

Som grund för sitt yrkande har de i huvudsak anfört följande. Servitutet är av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. Detaljplanens syfte i förevarande fall är att fastigheterna inom planen ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Eftersom den sökta fastighetsregleringen syftar till och är nödvändig för att X ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, är servitutet både av väsentlig betydelse för fastigheten samt i överensstämmelse med detaljplanens syfte. Servitutet innebär inte heller att Y inte kan bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Servitutet innebär ingen negativ påverkan på Y:s lämplighet samt skapar en positiv nettoeffekt för fastigheterna. Servitutet syftar till att säkerställa åtkomsten av den kommunala anslutningspunkten för vatten och avlopp som försörjer X och som borde ha säkerställts redan vid den ursprungliga lantmäteriförrättningen. Servitutet avser därmed ett ändamål av stadigvarande och väsentlig betydelse för X. Servitutet kommer inte att påverka Y:s ändamålsenliga användning. De enda konsekvenserna av ett servitut skulle vara att det blir något trängre mellan bostadshuset och garaget. Fastigheten är för närvarande lämpad för bostadsändamål, vilket den således även kommer att vara efter en reglering. Ändamålsvillkoret i 5 kap. 8 § FBL utgör därför inget hinder mot den sökta fastighetsregleringen. Regleringen skapar vidare en positiv nettoeffekt för fastigheterna eftersom servitutet är av väsentlig betydelse för X och endast medför obetydliga olägenheter för Y. Fastighetsregleringen skulle inte medföra någon

väsentlig värdeminskning på Y. Lantmäteriet har i sitt beslut angivit att en värdeminskning om 10 % bör vara tillåten avseende Y. Lantmäteriet har vidare angett att en sådan värdeminskning i detta fall skulle motsvara 253 700 kronor. Makarna B C och R C har ingivit ett värdeintyg av vilket framgår att byggnadens placering i söder inte skulle medföra någon värdeminskning över huvud taget för Y. Värdeminskningen bedöms alltså vara obefintlig och understiger i varje fall den tillåtna nivå som Lantmäteriet har angivit. H B har inte presenterat något som helst underlag till stöd för påståendet att servitutet skulle medföra en väsentlig värdeminskning av fastigheten. En alternativ dragning av ledningar innebär omfattande kostnader. Arbetet skulle bli tekniskt svårt och kostsamt. För att lägga ledningar enligt förslaget måste de grävas ned i en brant slänt fylld med stora sprängstenar. En nyläggning enligt H Bs förslag skulle också ske mycket nära grannfastigheten Z och grannfastigheten skulle i hög grad påverkas genom de grävningsarbeten etc. som skulle behöva genomföras. Ägarna till grannfastigheten har meddelat att de kommer att motsätta sig sådana arbeten som skulle medföra störningar och intrång på deras fastighet. En alternativ dragning skulle därför medföra betydande olägenhet för ytterligare en part och sannolikt ytterligare tvister mellan grannarna. Makarna B C och R C hänvisar till offert för sådant arbete som har givits in i målet. Sammantaget är förutsättningarna för servitutsbildning uppfyllda.

H B har bestritt ändringsyrkandet och vidhållit vad hon tidigare anfört vid Lantmäteriet samt anfört i huvudsak följande. Det kan inledningsvis framhållas att B C och R C under lång tid motsatt sig beviljande av bygglov för H B på den grunden att en byggnation av fastigheten skulle störa B C och R Cs utsikt. Mark- och miljödomstolen upphävde emellertid bygglovet på den grunden att byggnaden skulle bli för hög (mål nr P 2749-12). B C och R C försöker nu istället att använda servitutet för att styra placeringen av H Bs framtida byggnation på fastigheten: för det fall att servitutet skulle beviljas i enlighet med ansökan skulle det endast vara möjligt för H B att uppföra huset på ett sätt så att B C och R Cs utsikt inte störs. Åtgärden strider mot detaljplanen eftersom bygggrätten på fastigheten Y skulle inskränkas på grund av den ledning som det sökta servitutet avser. Det

kan inte heller anses vara fråga om en tillåten mindre avvikelse från planen. Möjligheten att bebygga fastigheten är redan mycket begränsad. För det fall att servitut skulle meddelas i enlighet med ansökan skulle den redan mycket begränsade byggrätten delas i två lika stora delar och det återstår då endast en tänkbar placering av byggnaden i den södra delen av fastigheten. En sådan begränsning av byggrätten kan inte vara att betrakta som mindre. Det är självfallet förutsättning för en ändamålsenlig användning av X att denna fastighet tillförsäkras åtkomst till den kommunala anslutningspunkten för VA. Detta kan emellertid uppfyllas genom att vattenledningarna dras norrut och därefter ansluter till gränsen till Z. På detta vis tillförsäkras X en ändamålsenlig användning utan att den byggrätt som tillkommer H B:s fastighet inskränks. H B har varit beredd att medge ett servitut med en sådan dragning. För det fall att mark- och miljödomstolen skulle finna att detaljplanen ska frångås gör H B i andra hand gällande att detta skulle innebära en minskad ändamålsenlighet för hennes fastighet samt att åtgärden därför inte är tillåten. Ändamålet med fastigheten är att denna ska bebyggas i enlighet med planen. Det tidigare bygglov har inte beviljats och H B avser nu att ansöka om ett nytt bygglov med maximal byggyta enligt detaljplanen. Bostadsbyggnaden ska placeras centralt på fastigheten, vilket ger en bra disposition av de olika trädgårdsytorna. En sådan placering innebär även att eken – som har ansetts vara särskilt skyddsvärd på grund av dess ålder – samt lindarna, vilka träd är placerade i den södra delen av fastigheten kan bevaras. För det fall ett servitut meddelas enligt ansökan skulle byggnadens lokalisering och utformning helt styras av den kvarvarande byggrätten på platsen. Servitutet påverkar på detta sätt fastighetens ändamål för byggnation. Åtgärden ska därför inte tillåtas på denna grund. I tredje hand görs gällande att fastighetens graderingsvärde skulle komma att minska i en så väsentlig omfattning att en avsevärd olägenhet skulle uppkomma för H B. H B bestrider B C och R C uppgift om att fastighetens värde inte skulle förändras av att servitutet beviljas. Det förefaller naturligt att en minskad möjlighet att placera byggnaden inom tomt, samt att fastighetsägaren inte själv kan välja utformning av byggnaden, skulle komma att medföra en minskad attraktion för framtida köpare, i synnerhet eftersom fastigheten för närvarande är obebyggd. Servitutet skulle

följaktligen orsaka en betydande värdeminskning på fastigheten. H B bestrider att det skulle kosta 500 000 kronor att dra vattenledningarna norrut i stället för över H Bs fastighet. Det ska i sammanhanget också nämnas att en kostnad skulle tillkomma oavsett om servitut meddelas, eftersom de befintliga ledningarna under alla omständigheter måste ersättas.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn.

Parterna har inte inkommit med några yrkanden om ersättning för rättegångskostnader.

DOMSKÄL

Detaljplanen för området innehåller inga bestämmelser om ledningsservitut. Det föreligger därför ingen avvikelse från planbestämmelse. Hinder mot den sökta åtgärden föreligger därför inte enligt 3 kap. 2 § FBL.

Det är uppenbart att ett servitut för VA-ledning är av väsentlig betydelse för X och att det föreligger båtnad. B C och R Cs ansökan avser bildande av servitut i VA-ledningens befintliga sträckning. H B har anfört att ledningen i stället kan dras norrut och ansluta till Z:s gräns. Det finns således i vart fall två alternativa lokaliseringmöjligheter för ledningen.

Som H B anfört innebär en servitutsrätt i befintligt läge en värdeminskning för hennes fastighet. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning är värdeminskningen inte så stor att regleringen möter hinder enligt 5 kap. 8 § FBL.

Enligt 5 kap. 6 § andra stycket FBL ska, om syftet med fastighetsregleringen kan vinnas genom olika utföranden, regleringen verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras. Eftersom det inte föreligger någon skyddad rättighet för den befintliga ledningen, ska vid en sådan bedömning bortses från den befintliga ledningens existens. Då

parterna pekat på alternativa utföranden gör domstolen följande bedömning enligt 5 kap. 6 § andra stycket FBL.

Det finns ingen uppgift i underlaget från lantmäteriet eller från parterna som visar kostnaden för anläggande av ledningen i befintlig sträckning. Mark- och miljödomstolen gör den skönsmässiga bedömningen att kostnaden inte överstiger 100 000 kronor. Makarna B C och R C har redovisat utredning som visar att det inte skulle innebära någon marknadsvärdeminskning för X om bostadsbyggnaden på grund av ledningen tvingas förläggas till södra delen av fastigheten. H B har anfört att det skulle medföra en väsentlig värdeminskning men inte fört någon bevisning i detta avseende. Mark- och miljödomstolen finner att det visserligen innebär en olägenhet för H B att inte kunna bebygga tomten på det sätt hon önskar i enlighet med byggrätten samt att förhållandet – liksom intrånget av en VA-ledning – medför en marknadsvärdeminskning för fastigheten. Å andra sidan har makarna B C och R C visat att kostnaden för en alternativ ledningssträckning kommer att bli mycket hög. Domstolen finner visserligen att kostnaden dels framstår som högt beräknad och dels att ledningen delvis kan ges en annan sträckning om en ny förbindelsepunkt öppnas till kommunens ledning. Det framstår emellertid som att kostnaden och intrången för en alternativ sträckning överstiger kostnaden, intrånget och olägenheterna för befintlig sträckning på ett sätt som inte kan anses skäligt. Mark- och miljödomstolen har i denna skälighetsbedömning även vägt in att H B – tillsammans med sin bror – sålt X till B C och R C och därvid varit medveten om den befintliga ledningen. Med denna bedömning möter alltså inte heller hinder mot den ansökta åtgärden enligt 5 kap. 6 § andra stycket FBL.

Sammanfattningsvis finner mark- och miljödomstolen att det inte föreligger hinder mot den ansökta fastighetsregleringen. Servitut ska därför bildas för VA-ledningen i befintligt läge och målet återförvisas därför till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV427)

Överklagande senast den 5 september 2014.

Ove Järholm

Gunnar Bergström

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ove Järholm, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Bergström. Föredragande har varit beredningsjuristen Johan Erlandsson.