



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060203

DOM
2016-08-25
Stockholm

Mål nr
F 8245-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-09-02 i mål nr F 208-15, se bilaga A

KLAGANDE

Ljungbybostäder Aktiebolag,

Ombud: C H

MOTPART

Ljungby Fuktkontroll & Sanering AB,

Ombud: D S

SAKEN

Fastighetsbestämning berörande fastigheterna X och Y i Ljungby kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets beslut den 16 december 2014 (ärende nr G14120).
2. Mark- och miljööverdomstolen befriar Ljungbybostäder Aktiebolag från skyldigheten att ersätta Ljungby Fuktkontroll & Sanering AB:s rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och förpliktar Ljungby Fuktkontroll & Sanering AB att ersätta Ljungbybostäder Aktiebolag för

Dok.Id 1277731

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

rättegångskostnader där med 33 000 kr, varav 32 500 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 2 september 2015 till dess betalning sker.

3. Ljungby Fuktkontroll & Sanering AB ska ersätta Ljungbybostäder Aktiebolag för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 89 250 kr, allt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Ljungbybostäder Aktiebolag (Ljungbybostäder) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa Lantmäteriets beslut och befria Ljungbybostäder från skyldigheten att ersätta Ljungby Fuktkontroll & Sanering AB:s rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Ljungbybostäder har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i Mark- och miljööverdomstolen.

Ljungby Fuktkontroll & Sanering AB (LFS) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle ändra domen och fastställa Lantmäteriets beslut har LFS yrkat att servitutet ska lokaliseras så att det gäller inom den del av Y som saknade byggrätt vid avstycknings-tillfället och som inte används som lastzon. LFS har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har återoppat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i mark- och miljödomstolen. De har tillagt bl.a. följande.

Ljungbybostäder

Att infarten som leder till carportlängorna är skyltad med vägmärket ”motortrafik förbjuden” kan knappast tydas på något annat sätt än att endast tillfart till carportarna har varit tillåten.

LFS

Vid kontakt med Ljungbybostäder efter köpet föreslog företrädare för det bolaget att parterna skulle avtala om ett servitut som gav X rätt att ta väg över och att ha parkeringsplatser på Y. Ett servitut var dock direkt olämpligt med tanke på att LFS har en byggrätt på den del av Y där vägen skulle gå. Det var med

anledning av detta som LFS redogjorde för hur stor dess skada skulle bli om byggrätten inte kunde utnyttjas. Den begärda ersättningen avsåg alltså inte något pris för 1981 års servitut. Diskussionen fördes mellan parterna innan lantmäteri-förrättningen hade påkallats och innan 1981 års avtalsservitut hade lagts fram.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Mark- och miljööverdomstolen har hållit sammanträde och syn i målet. Parterna har åberopat samma muntliga och skriftliga bevisning som i mark- och miljödomstolen. Därutöver har på Ljungbybostäders begäran vittnesförhör hållits med M F samt har viss ny skriftlig bevisning åberopats.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Det är ostridigt mellan parterna att ett avtal om servitut för in- och utfart träffades i samband med att fastigheten Y avstyckades från X år 1981. Det är också ostridigt att servitutet inte har skrivits in i fastighetsregistret och att förbehåll om servitutet inte gjordes i samband med att Y överläts till RA 2002 eller vid LFS förvärv 2013. Frågan i målet är om LFS vid sitt förvärv kände till eller borde ha känt till att Y belastades av det aktuella avtalsservitutet och om rättigheten därför i enlighet med 7 kap. 14 § jordabalken trots allt fortfarande gäller. Frågan om rätt för X att använda ett antal parkeringsplatser på Y är inte uppe till prövning i Mark- och miljööverdomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen har vid syn på platsen kunnat konstatera att det mellan utfarten till den allmänna vägen och carportlängorna på nordöstra delen av X finns en plan asfalterad yta utan synlig gräns mellan X och Y. Det framstår därför som uppenbart att fordon kör över Y för att komma till och från carportlängorna och bostäderna på X. Mot bakgrund av förhållandena på platsen finner Mark- och miljööverdomstolen att LFS vid köpet måste ha förstått att delar av Y användes för in- och utfart. Frågan är dock om LFS borde haft kännedom om med vilken rätt som trafiken ägde rum.

I motiven till 7 kap. 14 § jordabalken anges att det ankommer på rättstillämpningen att närmare besvara frågan i vilken utsträckning det åligger en köpare att vara verksam för att uppdaga rättigheter som belastar fastigheten (se NJA II 1972 s. 223 f.). I rättsfallet NJA 1990 s. 331 ansåg Högsta domstolen, bland annat med hänsyn till att säljaren garanterat att fastigheten inte belastades av andra servitut eller nyttjanderätter än vissa angivna servitut, att det inte visats att köparna av en fastighet bort känna till att en sjöbod på fastigheten var upplåten med nyttjanderätt. I NJA 2012 s. 1021, som i sak gällde den obligationsrättsliga bestämmelsen i 4 kap. 17 § jordabalken, gjorde Högsta domstolen en jämförelse med 7 kap. 14 § jordabalken och uttalade att sistnämnda bestämmelse avser att skydda rättighetshavare vid överlåtelse av fastigheten så att rättigheten består, vilket gör att det vid en tillämpning av den bestämmelsen bör ställas relativt låga krav på utredningen för att köparen ska anses vara i ond tro om rättigheten.

I LFS köpekontrakt från 2013 angavs att Y inte belastades av några andra servitut eller nyttjanderätter än en ledningsrätt. Det förhållandet att det vid köpet måste ha varit uppenbart för LFS att Y användes för in- och utfart till och från delar av X har dock varit ägnat att inge misstankar hos LFS om att Ljungbybostäder kunde ha en laglig rätt att använda fastigheten för detta ändamål. Även om utgångspunkten är att en köpare ska kunna räkna med att fastigheten inte belastas av några andra rättigheter än de som tagits upp i köpekontraktet, är det just i detta fall påtagligt att garagelängorna behöver en in- och utfart. Trots säljarens garanti borde därför LFS ha gjort en noggrann undersökning för att förvissa sig om att Y var fri från belastningar. LFS har visserligen kontaktat säljaren, RA, men inte ägaren till X. Med hänsyn till skyddsintresset i 7 kap. 14 § jordabalken och de höga krav som till följd av detta intresse ställs på en köpare för att denne ska anses vara i god tro om en rättighets existens, finner Mark- och miljööverdomstolen, trots garantin i köpekontraktet och de uppgifter som LFS fått från RA, att LFS borde ha känt till servitutsupplåtelsen vid förvärvet av Y. Servitutsupplåtelsen gäller således mot LFS. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och Lantmäteriets beslut fastställas. Förrättningen är inte avslutad utan ska fortsätta hos Lantmäteriet och det saknas därför skäl för Mark- och miljööverdomstolen att lokalisera servitutet.

Vid denna utgång ska Ljungbybostäder befrias från skyldigheten att ersätta LFS för dess rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. I stället ska LFS ersätta Ljungbybostäder för dess rättegångskostnader såväl i mark- och miljödomstolen som i Mark- och miljööverdomstolen.

Ljungbybostäder har i samband med Mark- och miljööverdomstolens sammanträde yrkat ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 41 600 kr och i Mark- och miljööverdomstolen med 89 250 kr, allt för ombudsarvode. Enligt en anteckning i protokollet från mark- och miljödomstolens sammanträde den 8 juni 2015 yrkade dock Ljungbybostäder ersättning för rättegångskostnader där med 33 000 kr, varav 32 500 kr för ombudsarvode och 500 kr för utlägg.

Ljungbybostäder kan inte nu få ersättning med högre belopp än vad som yrkats i mark- och miljödomstolen (se 18 kap. 14 § rättegångsbalken). LFS ska därför, när det gäller rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen, förpliktas att ersätta Ljungbybostäder med 33 000 kr, vilket belopp har vitsordats av LFS. Även den yrkade ersättningen i Mark- och miljööverdomstolen har vitsordats av LFS.

Mark- och miljööverdomstolen tillåter med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen får överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2016-09-15

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Per Sundberg, tekniska rådet Cecilia Undén samt hovrättsråden Ingrid Åhman, referent, och Li Brismo.



Rättelse/komplettering

Dom, 2015-09-02

Rättelse, 2015-09-24

Beslutat av: rådmannen Lena Pettersson

Domen rättas på så sätt att på sid 9, sista stycket första meningen ska X och Y byta plats.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
4:3

DOM
2015-09-02
meddelad i
Växjö

Mål nr F 208-15

KLAGANDE

Ljungby Fuktkontroll & Sanering AB

Ombud: Jur.kand. D S

MOTPART

1. Ljungbybostäder AB

Ombud: C H

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndighetens i Växjö beslut den 16 december 2014 i ärende nr G14120, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsbestämning

DOMSLUT

1. Med ändring av det överklagade beslutet fastställer mark- och miljödomstolen att servitutet för in- och utfart för Ljungby X över Ljungby Y enligt punkten 9 i köpekontrakt av den 18 september 1981 inte gäller.

2. Ljungbybostäder AB ska ersätta Ljungby Fuktkontroll & Sanering AB för dess rättegångskostnader med nittiofyrtusen sexhundra femton kronor (94 615) kr, varav 83 750 kr avser ombudsarvode. På beloppet ska utgå ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 320006

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:30

BAKGRUND

Fastigheten Ljungby Y bildades vid avstyckning 1981 från Ljungby X. Ett köpekontrakt lades till grund för avstyckningen och i kontraktet skapades en servitutsrättighet för X att dels nyttja 6 parkeringsplatser på tomten och dels nyttja mark för infart. Servitutsrättigheten finns i punkt 9 i köpekontrakt daterat den 18 september 1981. Servitutet har inte säkerställts genom inskrivning i fastighetsregistret. Y har bytt ägare dels 2002 och dels 2013. Något förbehåll för servitutet har inte gjorts i överlåtelsehandlingarna vid något av dessa tillfällen.

Ljungbybostäder AB ansökte i februari 2014 om anläggningsåtgärd för bildande av utfartsrätt över Y, varefter Lantmäterimyndigheten i Växjö (LM) den 16 december 2014 med stöd av 17 § anläggningslagen förordnade om att frågan om giltigheten av 1981 års servitut skulle prövas genom fastighetsbestämning. LM meddelade samma dag beslut i frågan, varvid fastslogs att servitutet gäller, att det är olokaliserat och att det ger X rätt till in- och utfart inom hela Y utom de delar som enligt gällande detaljplan omfattas av byggrätt.

Ljungby Fuktkontroll & Sanering AB (bolaget) har överklagat LM:s beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Bolaget har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen undanröjer LM:s beslut och fastställer att servitutsrättighet för väg inte föreligger för X över Y.

I andra hand har bolaget yrkat att mark- och miljödomstolen ändrar LM:s beslut på så sätt att servitutet ska lokaliseras så att det ska gälla inom den del av fastigheten som saknade byggrätt vid avstyckningstillfället och som inte nyttjas som lastzon på fastigheten, d.v.s. en sträcka av ca 24 meter från fastigheten till en bredd så att en lastbil kan vända på lastzonen.

Ljungbybostäder har bestritt klagandens yrkanden och yrkat att rätten fastställer LM:s beslut.

Bolaget har anfört grunderna för och utvecklat sin talan i allt väsentligt enligt följande.

Skäl

Bolaget förvärvade fastigheten Y i oktober 2013. I köpekontraktet angavs i 5 § att fastigheten inte belastas av servitut eller nyttjanderätt. Däremot fö-relåg ledningsrätt i form av avtalsservitut. Bolaget bestrider att kännedom förelegat om det i målet påstådda servitutet vid köpetillfället. Bolaget bestrider även att omständigheterna skulle vara sådana att bolaget bort äga kännedom om det påstådda servitutet.

I NJA 1990 s 331 har Högsta domstolen slagit fast att då säljaren lämnat en garanti om att en fastighet är fri från servitut eller nyttjanderätter ska beviskravet sättas högt för att visa att ett visst servitut eller en viss nyttjanderätt föreligger på fastigheten.

Det finns ingen bevisning eller skäl som skulle kunna utgöra bevisning om ond tro hos bolaget.

LM:s påstående att det med hänvisning till hur det ser ut på platsen är rimligt att förutsätta att en köpare ska försäkra sig om med vilken rätt körning äger rum stämmer inte med gällande rätt. Bolaget har inte haft vetskap om det aktuella servitutet och har med anledning av garantin från säljaren inte haft anledning att ytterligare förvissa sig om det finns belastningar på fastigheten.

LM gör gällande att det hade varit enkelt att ta reda på om det finns en rättighet men en sådan utredning hade krävt att kontakt tagits med tredje man i och med att säljaren inte haft kännedom om det påstådda servitutet. En sådan kontroll kan inte anses utgöra en åtgärd av enklare beskaffenhet.

Bolaget kan inte vitsorda att 25 radhusbostäder allt sedan 1982 har haft sin utfart över Y. På de mindre gångvägarna in till radhusområdet finns det, i vart fall sedan 2013, uppsatt skyltar med förbud mot trafik med fordon. Någon fordonstrafik får således inte ske inne på området.

För det fall fordonstrafiken trots allt är tillåten finns det fyra alternativa infarter till radhusen på området.

Inför köpet av fastigheten Y förvissade sig bolaget om att det inte förelåg några servitutsrättigheter på fastigheten. Detta kom att ske på så sätt att bolaget frågade säljaren om några servitutsrättigheter förelåg, säljaren nekade till att sådana rättigheter förelåg. Bolaget kontrollerade mot fastighetsregistret om några servitutsrättigheter förelåg och bolagets företrädare promenerade igenom området för att förvissa sig om att det rent faktiskt inte gick någon trafik över fastigheten Y. De kunde då konstatera att fordonstrafik var förbjuden på området och att det för räddningsfordon m.m. fanns ett flertal tillfartsvägar till fastigheten som gick över motpartens egen fastighet. Någon fordonstrafik över Y kunde klagen inte notera. Anledningen till att de förvissade sig om servitutsrättigheterna var att bolaget planerade att nyttja dels den byggrätt som förelåg på fastigheten, dels den lastzon som fanns i anslutning till fastigheten.

Ungefär två veckor efter att fastigheten hade tillträtts uppmärksammade bolaget att det, särskilt på kvällar och helger, körde en del trafik över Y. Med anledning härav tog bolaget kontakt med BB som företrädare för motparten och påtalade att trafik skedde och att motparten skulle tillse att den upphörde. Något besked om eventuella rättigheter för den aktuella fordonstrafiken erhöles inte från BB.

Ljungbybostäder har således inte vid direkt förfrågan från bolaget kunnat prestera ett servitutsavtal förrän i samband med lantmäteriförrättningen. En eventuell förfrågan från bolagets företrädare till Ljungbybostäder före fastighetsköpet torde således

inte ha någon rättslig betydelse då man vid den tiden uppenbarligen inte kunnat prestera ett servitutsavtal.

Det är ostridigt att avtal om servitutsrätt fanns vid tidpunkten för avstyckningen. Det avgörande är dock hur förhållandena var vid köpet, inte hur trafiken har varit sedan 1982.

Lokalisering av servitut

LM har beslutat att servitutet ska omfatta in- och utfartsrättigheter inom den del av fastigheten som saknade byggrätt vid tiden för avstyckningstillfället. Då fastigheten avstyckades brukades fastigheten av Dagab som använde lastzonen i anslutning till fastigheten. Lastzonen är idag en direkt förutsättning för den näringsverksamhet som bolaget bedriver. Bolaget omsätter idag omkring 10 mkr.

Vid lastzonen anländer lastbilar med en längd mellan 18 och 24 meter. Dessa lastbilar måste kunna backa in och vända för att kunna lasta av material till bolaget. Vid beslut om servitutets lokalisering måste således hänsyn tas till att bolaget ska kunna nyttja och hägna in sin lastzon. Detta med anledning av stöldrisk och för att inte orsaka fara för cyklister eller fotgängare vid avlastning.

Vad gäller lokaliseringen av servitutet får vikt läggas vid att servitutet utgör ett avtalsservitut och att lokaliseringen inte vid sin tillkomst har prövats vid en officialförrättning. Servitutets lokalisering, med genomfart över lastzon, är direkt olämpligt. I den av LM beslutade lokaliseringen förefaller det som att LM har förbisett olämpligheten i att servitutet ska vara lokaliserat över befintlig lastzon.

Ljungbybostäder har till stöd för sin talan anfört bland annat följande.

Sakomständigheter

Y är en avstyckning från X. Sistnämnda fastighet var redan då avstyckningen skedde bebyggd med 98 enbostadshus. Av dessa hade redan vid avstyckningen 25 utfart över den nybildade fastigheten Y. Av denna anled-

ning togs det i köpekontraktet in en bestämmelse som medgav att mark fick nyttjas för infart till kvarvarande del av X. Servitutet skrevs aldrig in men sedan 1982 har 25 radhusbostäder haft sin utfart över Y.

Bolaget kan inte ha undgått att lägga märke till detta vid förvärvet av Y. Redan vid en mycket ytlig besiktning av fastigheten är det omöjligt att inte lägga märke till att utfarten från den norra delen av X sker över Y. Tillfarternas till X är tydligt utmärkta med skyltar. För bolaget borde det således varit uppenbart att det fanns en rätt för X att ha utfart över Y, inte minst då möjlighet till annan utfart saknas. Företrädare för bolaget har inte före förvärvet av Y vid något tillfälle haft kontakt med företrädare för Ljungbybostäder angående utfartsrätten. Bolaget borde således haft kännedom om utfartsrätten.

Radhusområdet på Ekebacken är avsett att vara ett bilfritt område där barn och andra ska kunna röra sig fritt. Det finns fyra anläggningar med carportar i området. Från dessa leder sedan vägar in i området där det anges att det är förbud mot motortrafik. På dessa är angivet att detta gäller med undantag för taxi, samt sjuk- och varutransporter. Detta gäller även infarten över Y även om någon tagit ner skylten med undantagen just här. Möjlighet att nå carportarna som ansluter till Y på annat sätt än över Y finns således inte. Så har det fungerat sedan 1982.

Tillfarten till carportarna i anslutning till Y är lätt iakttagbar och torde inte kunna undgå någon besökare. Vid tidpunkten för köpet fanns det dessutom parkeringsplatser för hyresgästerna på Y i anslutning till carportarna. Även dessa är lätt iakttagbara då de var flitigt utnyttjade av hyresgästerna.

Y ligger insprängt i en bostadszon som enda fastighet med annat ändamål - handel. Avsikten med avstyckningen av Y var att skapa en bättre service åt hyresgästerna genom en närbutik för livsmedel.

Tanken att i bostadsområdet tillskapa tung trafik och att denna tunga trafik skulle skapa begränsningar för de boende i området var främmande. Också nu är det olämpligt med tung trafik i anslutning till bostadsområden. Motparten motsätter sig att tung trafik leds till bostadsområdet Ekebacken och omgivande bostadsområden.

Bolagets andrahandsyrkande medför att servitutet inte kan nyttjas. Ljungbybostäder trodde det var ostridigt att det finns ett avtal om servitutsrätt som låg till grund för avstyckningen. Bolaget hade eller borde ha haft kännedom om upplåtelsen för infart till bostadsområdet vid köpet. Det är ingen bra lösning att köra på gångvägar genom området. Med hänsyn till den höga månadshyra som bolaget begärde för nyttjande av servitutet strax efter köpet måste företrädarna för bolaget ha förstått att det var angeläget att kunna nyttja det. Det svar bolaget fick från Ljungbybostäder angående utfartsrättigheten beror på hur frågan ställdes. Bilkörning i bostadsområdet är tillåten för av- och pålastning.

Servitutet för tillfarten till X över Y var en förutsättning för att avstyckningen av Y skulle kunna ske. Att som bolaget nu yrkar omöjliggöra tillfarten genom att lägga en lastzon över tillfarten kan inte accepteras. Yr-kandet måste avslås.

BEVISNING

Bolaget har åberopat partsförhör med företrädarna TP och JA angående omständigheterna vid avtalsslutet till styrkande av att bolaget varit omedvetet om det påstådda servitutet vid avtalsslutet samt till vederläggande av att det skulle ha funnits omständigheter som pekat på att det funnits ett servitut innebärande rätt till parkering samt rätt att ta väg över fastigheten Y.

Bolaget har åberopat skriftlig bevisning i form av köpekontraktet mellan Axfood Fastigheter AB och RA, med samma bevisstema som de åberopade partsförhören med TP och JA.

Bolaget har även åberopat skriftlig bevisning i form av köpekontrakt mellan RA och bolaget, till styrkande av att säljaren av fastigheten Y har garanterat att fastigheten inte har några belastningar i form av servitut eller nyttjanderätt utöver ledningsrätt.

Ljungbybostäder har som bevisning åberopat syn på fastigheten Y. Genom synen ska visas att trafiken över Y till X är lätt iakttagbar och att tillfarterna är tydligt utmärkta med skyltar.

Ljungbybostäder har vidare åberopat vittnesförhör med RA angående hur in- och utfarten till X över Y har fungerat den tid han var ägare till Y, samt vad som sagts om denna fråga i samband med överlåtelserna av fastigheten till klaganden. Med förhöret ska styrkas att RA väl kände till rätten för X att köra över Y och även parkera på Y, samt att han, om han fått frågan, skulle upplyst bolaget om detta.

RA har uppgett i huvudsak följande. Han köpte fastigheten Y år 2002 och sålde den år 2013. Han visste inte om att det fanns ett servitut när han köpte fastigheten och han sa inget till klaganden om att det fanns servitut när han sålde fastigheten. Han gick med köparna av Y och han sade inte något om att det var tillfart till carportarna. Han pratade mest med köparna om lokalen och var gränsen gick. Vidare har han aldrig hört att det skulle finnas någon rättighet för Ljungbybostäders bostadsgäster att parkera på hans fastighet bakom huset på de sex parkeringsplatserna bakom huset. Han tyckte inte det gjorde så mycket om det stod några bilar där och hans kunder behövde någonstans att parkera också. Bilarna fick köra över hans fastighet men han har aldrig hört talas om nyttjanderätt eller servitut.

Utöver infarten som går över hans fastighet skulle han kunna tänka sig att man skulle kunna köra knappt halvvägs in på området och sedan ner. Han tittade inte efter om någon använde de alternativa vägarna till carportarna men han såg att bilar körde ut där allt som oftast. Antingen hade de åkte runt det hållet eller så var det de

från parkeringen som kom ut där. Det var rätt så mycket trafik. Det finns en parkering en bit upp som bilarna kan ha kommit ifrån. Han tittade inte efter om det kom någon bil från carportarna den vägen.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit syn och sammanträde i målet.

Det är ostridigt i målet att avtal om servitut för utfart förelåg när fastigheten Y styckades av från fastigheten X år 1981. Detta servitut skrevs dock aldrig in i fastighetsregistret. Fråga i målet är nu om servitutet trots allt fortfarande gäller.

Även om ett servitut inte är inskrivet gäller det enligt 7 kap 11 § jordabalken mot ny ägare av den tjänande fastigheten om säljaren vid överlåtelsen har gjort förbehåll om servitutsupplåtelsen. Ljungbybostäder har inte i målet påstått att sådant förbehåll har gjorts gentemot bolaget. RA har vidare uppgett att han inte gjort något sådant förbehåll eftersom han inte kände till något servitut. Domstolen konstaterar således att servitutet inte gäller på den grunden.

Enligt 7 kap 14 § jordabalken gäller ett servitut mot ny ägare trots att förbehåll inte har gjorts, om den nya ägaren vid sitt förvärv känt till eller bort känna till servitutet. Frågan blir då huruvida företrädarna för bolaget känt till eller med hänsyn till omständigheterna bort känna till servitutet vid förvärvet 2013.

TP och JA har uppgett att de vid förvärvet av X inte hade vetskap om att det fanns ett servitut till förmån för Y att köra över X. Deras uppgifter stöds av vad säljaren RA uppgett om att han inte sagt något eftersom han själv inte visste om det. TP och JA har uppgett att de kontrollerade saken med RA och att de promenerade genom området för att förvissa sig om att det inte gick någon trafik över området, varvid de konstaterade att fordonstrafik var förbjuden på området samt att det rent faktiskt inte gick någon trafik över Y.

Domstolen konstaterar att det är ostridigt i målet att det vid bolagets förvärv av Y fanns skyltar med fordonstrafik förbjuden in mot området vid carportarna på X. Skyltarna måste uppfattas så, att man inte får köra in till carportarna den vägen. Det framgår vidare inte av något av köpekontrakten från överlåtelserna 2002 och 2013 att fastigheten Y skulle besväras av servitut eller nyttjanderätt för X att köra över Y. I köpekontraktet från 2002 garanterar säljaren att fastigheten inte besväras av någon sådan rättighet. I köpekontraktet från 2013 står att fastigheten inte belastas av servitut eller nyttjanderätt utöver en ledningsrätt.

Mot bakgrund av innehållet i köpekontrakten och vad som framkommit om skyltarna med fordonstrafik förbjuden samt vid vittnesförhöret finner domstolen inte att omständigheterna kan anses vara sådana att företrädarna för bolaget bort haft kännedom om att servitut förelåg för infart över Y. Servitutet gäller således inte mot bolaget och beslutet om fastighetsbestämning ska ändras i enlighet med vad som framgår av domslutet.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång i målet ska Ljungbybostäder ersätta bolaget för dess rättegångskostnader. Bolaget har yrkat ersättning med 118 268 kr varav 23 653,75 kr avser mervärdesskatt. Ljungbybostäder har vitsordat rättegångskostnaderna såsom i och för sig skäligen. Bolaget har dock uppgett sig vara redovisningsskyldig för mervärdesskatt, varför mervärdesskatten inte utgör någon kostnad. Ljungbybostäder ska därför ersätta bolaget för dess rättegångskostnader exklusive mervärdesskatt, det vill säga med 94 615 kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 23 september 2015.

Lena Pettersson

Mats Jansson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Mats Jansson. Föredragande har varit beredningsjuristen Karin Lundström.