



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060307

DOM
2017-11-13
Stockholm

Mål nr
F 1474-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-01-25 i mål nr F 6805-16,
se bilaga A

PARTER

Klagande

Brf Arméhästen
Riddargatan 28
114 57 Stockholm

Motpart

Folksam ömsesidig livförsäkring, 502006-1585
Bohusgatan 14
106 60 Stockholm

Ombud: Advokat N L och jur. kand. A W

SAKEN

Fastighetsreglering, alternativt anläggningsåtgärd berörande
fastigheterna X och Y i Stockholms kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1369829

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Brf Arméhästen (föreningen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva Lantmäterimyndighetens i Stockholms kommun beslut om inställd förrättning och återförvisa ärendet till lantmäterimyndigheten för förnyad handläggning.

Folksam ömsesidig livförsäkring (Folksam) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Föreningen har anfört bl.a. följande:

Bygglov har getts för omvandling av råvindsyta till en bostad. Det är fråga om en nybyggnation och inte en fastighetsförädling. Bygglovet medger att en brandlucka öppnas ut mot den befintliga brandtrappan. När lantmäterimyndigheten skriver att bygglov inte räcker som grund i en förrättning för servitutsbildning verkar det som om rollfördelningen mellan nämnden och lantmäterimyndigheten är oklar. Lantmäterimyndighetens roll bör vara att komplettera nämnden i bygglovsprocessen när det gäller brandskyddsåtgärder genom servitut eller gemensamhetsanläggningar. Bestämmelserna i detaljplanen ger stöd för samverkan mellan angränsande fastigheter när det gäller brandutrymning.

Föreningen har anlitat fyra olika brandkonsulter som alla har rekommenderat att den aktuella brandtrappan används. Nämnden har inte godkänt någon annan föreslagen lösning och den befintliga brandtrappan är den enda lösning som uppfyller gällande brandregler. Kriterierna för väsentlighet är uppfyllda eftersom det inte finns något annat sätt att anordna en sekundär utrymningsväg. Råvindsytan har erbjudits ägarna till de befintliga angränsande lägenheterna, som redan har sekundära utrymningsvägar, men ingen av dessa har varit intresserade av investeringen. Boytan har därför sålts som en separat nybyggnation.

Ett ianspråktagande av brandtrappan på Folksams fastighet kommer inte att göra det svårare att utveckla den fastigheten eller i övrigt vara förenat med sådana olägenheter eller kostnader som gör att det finns något hinder mot den sökta åtgärden.

Folksam har anfört bl.a. följande:

Föreningens fastighet används för bostäder vilket överensstämmer med ändamålet enligt detaljplanen. Detaljplanen innehåller inte någon bestämmelse som ger föreningen rätt att tvångsvis ta Folksams fastighet i anspråk för utrymningsändamål. Den planbestämmelse som föreningen har hänvisat till avser gårdens anordnande och innefattar inte någon rätt att ta annans fastighet i anspråk. Inte heller planbeskrivningen innehåller någon sådan rättighet. Där anges endast att fastigheterna förutsätts samarbeta i frågor som rör gemensamma gårdar och garage.

Ett beviljat bygglov innebär inte en rätt att tvångsvis ta i anspråk utrymme på någon annans fastighet. Ett sådant ianspråktagande förutsätter att kraven i fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, respektive anläggningslagen (1973:1149), AL, följs. I detta fall är väsentlighetsvillkoren i nämnda lagar inte uppfyllda. Tillgång till den aktuella brandtrappan är inte av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig användning av föreningens fastighet eftersom fastigheten redan idag används för det planlagda ändamålet bostäder. Eftersom väsentlighetsvillkoret ska tillämpas restriktivt måste det vid utveckling av en fastighet krävas att detta i första hand sker på ett sådant sätt att behov av servitut inte uppkommer. Endast om sådan utveckling är omöjlig utan servitut bör väsentlighet anses föreligga. Föreningens fastighet innehåller ett tjugotal lägenheter, varav ett antal på vinden. Det är möjligt för föreningen att ianspråka återstående råvindsutrymme för bostadsändamål utan att tvångsvis ta i anspråk Folksams fastighet. Ett alternativ är att befintlig vindslägenhet, som redan är försedd med utrymningsvägar, byggs ut. Även om alternativa utrymningsvägar skulle saknas är föreningens önskemål om att inreda ytterligare en bostad inte tillräckligt för att kravet på väsentlighet ska vara uppfyllt. Om föreningen redan vid den tidigare exploateringen av vinden hade inrett det aktuella utrymmet för bostad alternativt om föreningen då hade tagit ett samlat grepp om utrymningsproblematiken hade utrymningsfrågan

kunnat lösas inom den egna fastigheten. Folksam ska inte drabbas av föreningens bristande förmåga till planering i detta avseende.

Under alla omständigheter så har föreningen inte visat att det saknas möjlighet att anordna utrymningsväg inom den egna fastigheten och det finns inte tillräcklig utredning i det avseendet. Ett ianspråktagande av Folksam fastighet skulle dessutom göra det svårare att utveckla fastigheten och vara förenat med såväl olägenheter som kostnader för Folksam. Övriga förutsättningar för inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning i FBL och AL är inte heller uppfyllda. Den sökta åtgärden strider dessutom mot egendomsskyddet i regeringsformen och Europakonventionen.

REMISSYTTRANDE I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lantmäteriet har anfört bl.a. följande:

Ett meddelat bygglov eller förhandsbesked binder inte lantmäterimyndigheterna vid efterföljande fastighetsbildning. Huvudargumentet för den bedömningen är att det saknas en tydlig författningsbestämmelse som ålägger lantmäterimyndigheterna ett sådant följsamhetskrav (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 oktober 2015 i mål nr F 10439-14).

Enligt 7 kap. 1 § FBL ska servitut som bildas genom fastighetsreglering vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. Förarbetena till denna bestämmelse ger inte någon omedelbar vägledning för tolkning av rekvisitet "väsentlig betydelse". Det framgår dock att väsentlighetsvillkoret utgör en skärpning av det allmänna kravet i 5 kap. 4 § första stycket FBL att fastighetsreglering ska medföra en mer ändamålsenlig markanvändning (Prop. 1969:128 s. B 1137).

Beträffande förändringar över tid är det enligt lantmäteriets uppfattning rimligt att en fastighetsägares intresse av att utveckla sin fastighet för bostadsändamål, i det här fallet med ytterligare en bostadslägenhet, inte begränsas av fastighetens historiska lämplighet för ändamålet, dvs. här utan den lovgivna byggnationen. Motsatt synsätt skulle riskera att på ett omotiverat sätt begränsa fastighetsägares möjligheter att

utveckla sina fastigheter i fall som det aktuella och därmed ofta också att försvåra för angelägna allmänna intressen. Det är heller inte något generellt krav att servitut utgör en nödvändig, för den härskande fastigheten, oundgänglig komplettering. Även om fastigheten är lämplig för sitt ändamål, kan kompletterande villkor tillgodoses genom servitutsbildning (se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen [Zeteo, 1 sept. 2016], kommentaren till inledningen avseende 7 kap.).

Tillgång till nödvändiga brandutrymningsvägar för samtliga bostadslägenheter i en fastighet för bostadsändamål måste anses vara en mycket viktig funktion för ändamålet. Om den ändamålsenliga användningen av föreningens fastighet har väsentlig fördel av det aktuella servitutet är väsentlighetsvillkoret alltså uppfyllt oavsett fastighetens lämplighet före åtgärden. Skulle den enda rimliga möjligheten vara att anordna brandutrymningsväg via Folksams fastighet får kravet på väsentlig betydelse anses vara uppfyllt även med beaktande av den restriktivitet som kravet på väsentlighet ger uttryck för.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

En förutsättning för att kunna bilda servitut genom fastighetsreglering är att servitutet är av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning (7 kap. 1 § första stycket FBL). På motsvarande sätt gäller att en gemensamhetsansläggning inte får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen (5 § AL). Väsentlighetsvillkoret i AL gäller inte bara när en fastighet ska anslutas mot ägarens vilja utan även när ägaren önskar ansluta sin fastighet men någon annan fastighetsägare motsätter sig detta. Kravet på väsentlig betydelse syftar bl.a. till att skydda den enskilde fastighetsägaren mot att tvingas delta i ett servitutsförhållande eller en gemensamhetsanläggning om inte åtgärden är av mer påtaglig/väsentlig betydelse för en annan fastighet (jfr prop. 1969:128 s. B 545 och prop. 1973:160 s. 151 f.).

Frågan om ett servitut är av väsentlig betydelse för en fastighet ska göras med utgångspunkt i den härskande fastighetens ändamål (se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen [Zeteo, 11 november 2016], kommentaren till 7 kap. 1 §). För att kravet på

väsentlighet ska vara uppfyllt krävs inte att servitutet är oundgängligt för den härskande fastighetens funktion. Även om fastigheten redan är lämplig för sitt ändamål kan således en komplettering tillgodoses genom servitutsbildning om det är fråga om en objektivt värdefull tillgång för fastigheten (se Hillert, Servitut, 3:e uppl., 1991, s. 48). Det förhållandet att bygglov finns för en viss åtgärd saknar betydelse då ett bygglovsbeslut inte är bindande för en kommande fastighetsbildning (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 oktober 2015 i mål nr F 10439-14).

I detta mål är föreningens fastighet enligt detaljplanen avsedd för bostadsändamål och det finns en möjlighet att inreda vinden om vissa förutsättningar är uppfyllda. Bygglov har getts för att bygga ytterligare en bostadslägenhet på vinden och enligt bygglovsbeslutet är denna åtgärd planenlig. Föreningen har uppgett att delar av vinden redan är inredd med lägenheter som har nödvändiga utrymningsvägar men att ägarna till dessa lägenheter inte varit intresserade av den investering det innebär att bygga ut sina lägenheter. Därför har föreningen i stället valt alternativet att bygga ytterligare en lägenhet på vinden. Enligt föreningen saknas det möjlighet att ordna utrymning från den lägenheten på annat sätt än via Folksams fastighet.

Väsentlighetsvillkoret ska tillämpas restriktivt och utgångspunkten vid bedömningen är att en fastighets behov i första hand ska lösas inom den egna fastigheten. I det här fallet hade det genom en annan lägenhetsindelning gått att utnyttja möjligheten att inreda vinden enligt detaljplanen utan att tvångsvis behöva ta Folksams fastighet i anspråk. Vid dessa förhållanden anser Mark- och miljööverdomstolen att väsentlighetsvillkoren i 7 kap. 1 § FBL respektive 5 § AL inte är uppfyllda. Överklagandet ska därför avslås redan på denna grund.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg och Johan Svensson, tekniska råden Jan Gustafsson och Carl-Gustaf Hagander samt hovrättsrådet Li Brismo, referent.

Föredragande har varit Sara Bergdahl.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-01-25
meddelad i
Nacka strand

Mål nr F 6805-16

KLAGANDE
Brf Arméhästen

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommuns beslut den 24 oktober 2016 i ärende nr 2016-01931-421, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande fastigheterna Stockholm X och Y

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 486023

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 30 E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun (LM) beslutade den 24 oktober 2016 att ställa in förrättning om fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande fastigheterna X och Y. LM beslutade samtidigt att förrättningskostnaderna skulle betalas av sökanden, brf Arméhästen. Brf Arméhästen har överklagat LM:s beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Brf Arméhästen har yrkat att LM:s beslut om inställd förrättning och kostnadsfördelning ska upphävas och att ärendet ska återförvisas till LM för förnyad handläggning. Föreningen har anfört i huvudsak följande.

Stadsbyggnadsnämnden har beviljat bygglov för inredning av vind. LM:s roll är att råda över servitutsbildning som komplement till bygglovet. Väsentlighetsvillkoren är uppfyllda genom att bygglovet är beviljat. LM:s beslut saknar grund och skapar förvirring. LM:s handläggning har varit bristfällig och tagit alldeles för lång tid.

DOMSKÄL

Det finns förutsättningar att avgöra målet utan sammanträde, enligt 16 kap. 8 § FBL och 31 § AL. Det får anses uppenbart att brf Arméhästen har slutfört sin talan.

Mark- och miljödomstolen delar LM:s bedömning att väsentlighetsvillkoren i 7 kap. 1 § FBL respektive 5 § AL inte är uppfyllda, av de skäl som LM anfört. Vad brf Arméhästen anfört i sitt överklagande, bl.a. om det beviljade bygglovet, föranleder inte annan bedömning. Det har således varit rätt av LM att ställa in förrättningen.

När en förrättning ställs in ska sökanden enligt huvudregeln i 2 kap. 6 § andra stycket FBL (till vilken 29 § fjärde stycket AL hänvisar) stå för förrättningskostnaderna. LM:s beslut har således varit korrekt även i denna del.

Överklagandet ska alltså avslås i dess helhet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 15 februari 2017. Prövningstillstånd krävs.

Magnus Hjort

Björn Hedlund

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Magnus Hjort och tekniska rådet
Björn Hedlund.