



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060307

DOM
2021-12-02
Stockholm

Mål nr
F 11764-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-10-08 i mål nr F 639-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Örebro kommun

Ombud: Kommunjurist P.U.

Motpart

Bostadsrättsföreningen Nästegården 1

SAKEN

Ledningsrätt på fastigheten A i Örebro kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenr T166092)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1751847

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

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Örebro kommun (kommunen) har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska meddela ledningsrätt inom ett 12 meter brett ledningsrättsområde på fastigheten A i enlighet med ansökan till lantmäterimyndigheten. I andra hand har kommunen yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa ärendet till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning i denna del. Kommunen har i allt väsentligt åberopat detsamma som i mark- och miljödomstolen till stöd för sin talan.

Bostadsrättsföreningen Nästegården 1 har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandet men har inte hörts av.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om det finns förutsättningar att besluta om ledningsrätt inom ett 12 meter brett område istället för de 7,3 meter som lantmäterimyndigheten beslutat. Av betydelse för bedömningen är huruvida yrkandet motsvarar en befintlig nyttjanderätt för kommunen. Fråga blir därför också om en sådan nyttjanderätt finns och om lantmäterimyndigheten haft att utreda nyttjanderättsförhållandena.

Kommunens nyttjanderätt

Kommunen har gjort gällande att den har nyttjanderätt för vatten- och avloppsledningar på ett område som motsvarar det begärda ledningsrättsområdet. Detta i enlighet med nyttjanderättsavtal ingånget med tidigare ägare av fastigheten. Nyttjanderätten har inte skrivits in i fastighetsregistret. För att en sådan nyttjanderätt ska bestå vid överlåtelse krävs som huvudregel att förbehåll för rättigheten görs. Överlåtaren är gentemot rättighetshavaren skyldig att göra sådant förbehåll (se 7 kap. 11 § jordabalken). Kommunen har anfört att det med hänvisning till överlåtarens skyldighet enligt jordabalken ska presumeras att förbehåll har gjorts vid överlåtelserna av fastigheten. Om en sådan presumtion inte föreligger har kommunen menat att lantmäterimyndigheten har varit skyldig att utreda om förbehåll har gjorts.

Det förhållandet att överlåtaren har en skyldighet att göra förbehåll för rättigheten innebär inte att ett sådant förbehåll ska presumeras ha skett. Mark- och miljööverdomstolen instämmer vidare i mark- och miljödomstolens bedömning att det inte ålegat lantmäterimyndigheten att självständigt utreda frågan om beståndet av en nyttjanderätt av nu aktuellt slag som inte skrivits in. Istället får det anses vara den som påstår att det finns en sådan nyttjanderätt som har att åberopa omständigheter och utredning till stöd för detta. Kommunen har inte visat att nyttjanderätten består och utgångspunkten för den fortsatta bedömningen blir därför att sådan saknas.

Ledningsrättsområdet

Underinstanserna har motiverat sina beslut med att ett 12 meter brett ledningsrättsområde skulle innebära synnerligt men för den upplåtande fastigheten i enlighet med 12 § ledningsrättslagen (1973:1144). Bestämmelsen i 12 § utgör dock en komplettering till reglerna i 6 § om behovs- och lämplighetsprövning (se prop. 1973:157 s. 133). Prövningen bör därför ta sin utgångspunkt i 6 §.

Enligt 6 § ledningsrättslagen får ledningsrätt inte upplåtas, om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den. Det ska alltså göras en avvägning mellan de motstående intressena.

Bygglov för radhus har meddelats på området för den begärda ledningsrätten. Kommunen har å sin sida anfört att den kommer att orsakas betydande merkostnader vid eventuella framtida schaktarbeten om inte ledningsrättsområdet utökas. De intressen som står mot varandra är således intresset för fastighetsägaren att bebygga sin mark i enlighet med bygglovet och kommunens intresse av att undvika merkostnader vid framtida arbeten.

Intresset för fastighetsägaren att ta i anspråk ett givet bygglov får anses väga starkt. Som ovan konstaterats har kommunen inte visat att det finns en nyttjanderätt motsvarande den yrkade ledningsrätten, det finns alltså inte någon befintlig rättighet som ska vägas mot bygglovet. Vid dessa förhållanden får fastighetsägarens intresse anses väga starkare än kommunens. Den yrkade upplåtelsen står alltså i strid med 6 §

ledningsrättslagen eftersom olägenheterna ur enskild synpunkt inte överväger fördelarna med upplåtelsen.

Sammanfattning

Mark- och miljööverdomstolen har kommit fram till att lantmäterimyndigheten inte brustit i sin utredningsskyldighet och att förutsättningar saknas för att besluta om den utökning av ledningsrättsområdet som kommunen begärt. Överklagandet ska därför avslås i dess helhet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Börje Nordström, hovrättsrådet Ulf Wickström och tf. hovrättsassessorn Frida Camber, referent.

Föredragande har varit Harry Hodzic.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-10-08
meddelad i
Nacka

Mål nr F 639-20

PARTER

Klagande

Örebro kommun

Ombud: Kommunjurist P.U.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten Örebro kommuns beslut den 12 december 2019 i ärende nr T166092

SAKEN

Ledningsrätt för vatten och avlopp på fastigheten B m.fl.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Tekniska nämnden i Örebro kommun, kommunen, har ansökt om ledningsrätt för vatten och avlopp avseende ett 12 meter brett område. I andra hand har kommunen yrkat på ledningsrätt omfattande ett 7,3 meter brett område. Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun (LM) har i beslut inrättat ett ledningsrättsområde med en bredd av 7,3 meter. Kommunen har nu överklagat LM:s beslut.

YRKANDEN M.M.

Kommunen har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva LM:s beslut och i första hand meddela ledningsrätt inom ett 12 meter brett ledningsområde på fastigheten A i enlighet med ansökan och i andra hand att målet ska återförvisas till LM för fortsatt handläggning i denna del.

Till stöd för förstahandsyrkandet har kommunen anfört i huvudsak följande. Kommunen har nyttjanderätt för anläggande av vatten- och avloppsledningar inom ett 12 meter brett ledningsområde på fastigheten A i enlighet med avtal. Avtalet avser markområde på fastigheten C. Markområdet har numera fastighetsbeteckning A. Avtalet är slutet med tidigare ägare till A, L.O.E. och H.E.. Vatten- och avloppsledningar har även anlagts i enlighet med detta nyttjanderättsavtal vid en tidpunkt när L.O.E. och H.E. ägde fastigheten A.

I nyttjanderättsavtalet anges bl.a. att avtalet är giltigt från 2015-11-23 t.o.m. 2016-09-20 eller tills ledningsförrättningen är beslutad. Avtalsvillkoret ska tolkas som att nyttjanderätten gäller fram till dess ledningsrätt beslutas. I och med att ledningsrätt inte beslutats av LM för ett 12 meter brett området gäller alltså nyttjanderätten fortfarande. Denna tolkning måste ha varit parternas gemensamma viljeförklaring vid avtalstillfället, bl.a. med hänsyn till att L.O.E. och H.E. vid avtalstillfället måste ha insett kommunens avsikt och behov av att mer permanent kunna ha ledningarna anlagda och kunna utföra underhåll av ledningarna inom 12-metersområdet. I den kontakt kommunen haft med handläggare av ärendet vid LM har kommunen fått uppfattningen att LM gjort

bedömningen att nyttjanderättsavtalet inte har någon betydelse för prövningen av ledningsrätten, eftersom avtalet är slutet med L.O.E. och H.E. som inte längre äger A.

Någon inskrivning av nyttjanderätten är inte beviljad på det sätt som avses i 7 kap. 11 § jordabalken. I och med att det förelegat en laglig skyldighet i 7 kap. 11 § JB för L.O.E. och H.E. att vid överlåtelse av A, 2019-03-29, göra förbehåll avseende kommunens nyttjanderätt har det funnits skäl för LM att, när utredningen inte visat något annat, utgå ifrån att sådant förbehåll ägt rum. På samma sätt har funnits skäl för LM att utgå ifrån att sådant förbehåll för kommunens nyttjanderätt ägt rum i den därefter vidtagna överlåtelsen av fastigheten 2019-06-29 till den idag lagfarna ägaren Bostadsrättsföreningen Nästegården 1. Det har inte heller i processen vid LM påståtts från någon berörd att det inte skett något sådant förbehåll för kommunens nyttjanderätt i samband med överlåtelsen av fastigheten vid de två tillfällena.

Kommunen anser att det föreliggande processmaterialet vid LM:s prövning innebär att det är utrett att kommunen har nyttjanderätt till ett 12 meter brett ledningsområde på fastigheten A i enlighet med avtalet. Visserligen har Byggnadsnämnden i Örebro kommun meddelat bygglov för uppförande av byggnad på det aktuella markområdet som detta 12-metersområde avser. Med hänsyn till kommunens nyttjanderätt, som gäller idag och som även gällde vid tidpunkten för meddelandet av bygglovet, kan det inte anses som att en ledningsrätt för detta 12-metersområde kan anses orsaka synnerligt men för fastigheten på det sätt som LM redovisar i motivering av beslutet.

Med hänsyn till kommunens nyttjanderätt enligt avtalet och till det som framgår av utredningen i övrigt i målet föreligger det skäl att upphäva LM:s beslut och istället, i enlighet med ansökan, meddela ledningsrätt inom ett 12 meter brett ledningsområde på fastigheten A.

Till stöd för andrahandsyrkandet har kommunen uppgett i huvudsak följande. LM ska enligt 23 § förvaltningslagen se till att ärendet blir utrett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. LM har felaktigt utgått ifrån att nyttjanderättsavtalet inte gäller mot den som äger A idag. LM har haft en skyldighet att utreda om sådant förbehåll gjorts vid de två överlåtelseerna. Någon sådan utredning har LM inte vidtagit, såvitt kommunen känner till. Det bör därför anses föreligga skäl att upphäva LM:s beslut om att inte meddela ledningsrätt inom ett 12 meter brett ledningsområde på fastigheten A och återförvisa målet till LM för fortsatt handläggning i denna del.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen avgör målet utan att hålla sammanträde, med stöd av 29 § ledningsrättslagen (1973:1144), LL, och 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Kommunen har beretts tillfälle att slutföra sin talan.

Den fråga som domstolen har att ta ställning till är om kommunen enligt avtal om nyttjande av mark, C, haft nyttjanderätt till ett 12 meter brett ledningsrättsområde i enlighet med kommunens förstahandsyrkande.

Domstolen gör följande bedömning.

Av 7 kap. 11 § jordabalken följer att om en fastighet, som besväras av nyttjanderätt, överlåtes åligger det överlåtaren i förhållande till rättighetshavaren att vid överlåtelsen göra förbehåll om upplåtelsen, om inte inskrivning av rättigheten är beviljad. Sådant förbehåll medför att upplåtelsen gäller mot den till vilken fastigheten överlåtes. Det avtal om nyttjanderätt som kommunen hänvisar till är inte inskrivet och det har inte gjorts något förbehåll om nyttjanderätten. Domstolen kan därutöver konstatera att det inte har ålegat LM att undersöka huruvida förbehåll gjorts eller inte. Mot bakgrund av ovanstående har kommunen, enligt domstolen, inte genom avtal haft nyttjanderätt till ett 12 meter brett ledningsrättsområde.

Det följer vidare av utredningen i målet att det beviljats bygglov för radhus på det yrkade ledningsområdet och att ett 12 meter brett område saknar stöd i detaljplanen för området. Domstolen delar LM:s bedömning om att det skulle orsaka synnerligt men för fastigheten att bilda ett 12 meter brett ledningsområde. Förutsättningar att bifalla kommunens förstahandsyrkande hos LM har således inte förelegat, varför det inte finns skäl att upphäva LM:s beslut och återförvisa förrättningen till LM för fortsatt handläggning. Vad kommunen i övrigt har anfört föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning. Kommunens överklagande ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-02)

Överklagande senast den 29 oktober 2020.

Alexandra Tavaststjerna

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Alexandra Tavaststjerna, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.