



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060307

**DOM**  
2021-04-07  
Stockholm

Mål nr  
F 13671-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-12-09 i mål nr F 189-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. M F

2. T R

Ombud för 1 och 2: Advokat A L

### Motparter

1. M U

2. P U

Ombud för 1 och 2: Advokat L A

## SAKEN

Fastighetsreglering av servitut för lokalisering av båtplatser berörande X och Y i Orust kommun  
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer O161298)

---

Dok.Id 1658813

**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

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut den 11 december 2018 i ärende nr O161298.
  2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom befriar Mark- och miljööverdomstolen M F och T R från skyldigheten att ersätta M U och P U för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt förpliktar M U och P U att solidariskt ersätta M F och T R för deras rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 51 338 kr, varav 39 900 kr avser ombudsarvode. M U och P U ska också betala ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för mark- och miljödomstolens dom, den 9 december 2019, till dess betalning sker.
  3. M U och P U ska solidariskt ersätta M F och T R för deras rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med tillsammans 41 344 kr, avseende ombudsarvode, samt ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**M F** och **T R** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering och fördelning av förrättningskostnader. De har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria dem från skyldigheten att ersätta **M Us** och **P Us** rättegångs-kostnader i mark- och miljödomstolen och i stället förplikta **M U** och **P U** att ersätta deras rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

**O** och  **R** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

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

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**M F** och **T R** har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg:

Vid tiden för avstyckningen var **A O** 62 år gammal och försörjde sig och sin hustru genom yrkesfiske. Det behov som servitutsbildningen avsåg att tillgodose år 1968 var sålunda knutet uteslutande till det yrkesfiske som sedan flera generationer bedrevs på platsen. Fisket bedrevs år 1968 av servitutshavaren **A O** bland annat med egna fiskebåtar i form av mindre träsnipor samt i fiskelag med andra med fiskebåten **Majblomman LL759**. Sniporna låg förtöjda vid den aktuella bryggan med stöd av servitutsrätten. Bryggan hade även under en längre tid innan servitutet tillkom använts för att förtöja större båtar.

Behovet av båtplats vid bryggan på **X** har övergått till att avse fritids-båtar. Behovet av bryggan för lastning och lossning i yrkesfisket har därmed upphört, vilket även innefattar behovet av att förtöja båtar långsides. I stället har det uppkommit ett behov av att säkert kunna förtöja fritidsbåtar vinkelrätt med akterförtöjning eller

bommar. Denna förändring av bryggans ändamål utgör sådant ändrat förhållande som avses i 7 kap. 4 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Motpartens förslag att förtöjning ska ske på de innersta båtplatserna innebär att den tjänande fastigheten endast får tillgång till grunda båtplatser.

0008 och har anförts i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg:

När gåvohandlingen som innehåller servitutsupplåtelsen upprättades 1968 var A O i pensionsåldern och det fiske som bedrevs var därför mest för husbehov, vilket kan jämföras med vad som idag sker i fritidssyfte. Även om det är fråga om två servitutsrättigheter, ett avtals servitut och ett officialservitut, är det fortfarande fråga om samma rättighet grundad på samma dokument.

Genom Mark- och miljööverdomstolens tidigare dom i mål nr F 8004-14 har det fastställts att servitutet omfattar rätten att förtöja två fritidsbåtar med en maximal längd på sex meter. Servitutet är alltså redan anpassat till samhällsutvecklingen. En placering av den ena båtplatsen längst ut på bryggan medför en olägenhet för den tjänande fastigheten. En placering av båda båtar på vardera sida om bryggan närmast land ger däremot den tjänande fastigheten möjlighet att använda resten av bryggan optimalt.

#### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Av förrättningsprotokollet från 1968 framgår att servitutet ger den härskande fastigheten rätt att bl.a. bibehålla och framöver underhålla brygga och båthus vid den tjänande fastighetens strand, samt där erhålla båtplats. Mark- och miljööverdomstolen har i dom, rörande en fastighetsbestämning, den 15 april 2015 i mål nr F 8004-14 slagit fast att servitutet ger den härskande fastigheten rätt att använda och underhålla den befintliga bryggan samt även rätt till att ha två båtplatser för fritidsbåtar med en maximal längd om sex meter, en på vardera sidan om bryggan. Den fråga Mark- och miljööverdomstolen ska ta ställning till nu är om det finns möjlighet att ändra servitutet genom fastighetsreglering.

Det har inte gjorts gällande att servitutet hindrar ett ändamålsenligt utövande av den tjänande fastigheten. För att en ändring av servitutet ska vara möjlig krävs därför att ändrade förhållanden har inträtt efter att servitutet kom till och att ändringen medför en väsentlig fördel för någon av fastigheterna utan att medföra en olägenhet av betydelse för den andra (7 kap. 4 § andra stycket FBL).

Eftersom en fastighetsbestämning endast kan fastställa befintliga förhållanden har inte Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr F 8004-14 någon betydelse vid bedömning av om ändrade förhållanden inträtt. Denna bedömning ska i stället utgå från tidsperioden från servitutets bildande 1968 till nuvarande förhållanden.

Även om det av förrättningsbeslutet eller övriga handlingar från avstyckningen 1968 inte uttryckligen framgår att servitutet vid dess tillkomst huvudsakligen avsåg att tillgodose den härskande fastighetens behov av båtplats för fiskebåtar är det av utredningen i övrigt utrett att så var fallet. Sedan servitutets tillkomst har den härskande fastighetens användning övergått till att i sin helhet avse båtplats för fritidsändamål. Mark- och miljööverdomstolen gör därför bedömningen att ändrade förhållanden, i den mening som avses i 7 kap. 4 § andra stycket FBL, har inträtt efter servitutets tillkomst (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 april 2016 i mål nr F 9599-14).

En närmare lokalisering av båtplatserna får anses innebära en väsentlig fördel för den härskande fastigheten. Av servitutets ordalydelse framgår inte att den härskande fastighetens tillgång till bryggan skulle vara begränsad eller på annat sätt villkorad eller underordnad rätten att erhålla båtplats. Utgångspunkten måste därför vara att servitutet vid dess tillkomst avsåg en rätt att disponera hela bryggan, och att rätten till båtplats därmed inte var begränsad till att utövas inom en viss del av denna. Att lokalisera den ena båtplatsen längst ut på bryggan medför därför inte en ökad servitutsbelastning eller någon olägenhet av betydelse för den tjänande fastigheten.

Mark- och miljööverdomstolen gör bedömningen att den lokalisering av båtplatserna som lantmäterimyndigheten beslutade om är ändamålsenlig. Även övriga förutsättningar i FBL för ändring av servitutet är uppfyllda. Överklagandet ska därför

bifallas och lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut och beslutet om fördelning av förrättningskostnader fastställas.

*Rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen*

Eftersom M F och T R motsatte sig ändring av lantmäteri-myndighetens beslut i mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen genom denna dom fastställer lantmäterimyndighetens beslut i enlighet med överklagandet ska M F och T R befrias från skyldigheten att betala motparternas rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. I stället ska M U och P U förpliktas att ersätta M F och T R för deras rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. De kostnader som yrkades i mark- och miljödomstolen är skäliga.

*Rättegångskostnaderna i Mark- och miljööverdomstolen*

Eftersom Mark- och miljööverdomstolen har bifallit M Fs och T Rs överklagande i dess helhet är de vinnande part. Därför ska M U och P U förpliktas att betala M Fs och T Rs rättegångskostnader vid domstolen. Det yrkade beloppet är skäligt.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Roger Wikström, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson och hovrättsrådet Margaretha Gistorp.

Föredragande har varit Harry Hodzic.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-12-09  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr F 189-19

## **PARTER**

### **Klagande**

1. M U

2. P U

Ombud 1-2: Advokat L A

### **Motpart**

1. M F

2. T R

Ombud 1-2: Advokat A L

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut 2018-12-11 i ärende nr O161298, se bilaga 1

## **SAKEN**

Fastighetsreglering av servitut för lokalisering av båtplatser berörande X och Y i Orust kommun

---

Dok.Id 450555

**Postadress**  
Box 1070  
462 28 Vänerns borg

**Besöksadress**  
Hamngatan 6

**Telefon**  
0521-27 02 00  
**E-post:** mmd.vanersborg@dom.se  
www.vanersborgstingsratt.domstol.se

**Telefax**  
0521-27 02 80

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00

**DOMSLUT**

Med bifall till överklagandet upphäver mark- och miljödomstolen Lantmäteriets beslut om fastighetsreglering och ställer in förrättningen.

Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets beslut om kostnadsfördelning så att kostnaden för förrättningen hos Lantmäterimyndigheten ska betalas av M F och T R.

M F och T R ska slutligen ersätta M och P U för rättegångskostnader med 108 875 kronor jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess att betalning sker. \_\_\_\_\_



### BAKGRUND

När fastigheten Y avstyckades från fastigheten X år 1968, bildades även servitut för bl. a. båtplats och brygga. Servituten har senare varit föremål för fastighetsbestämning. Efter dom i Mark- och miljööverdomstolen vann fastighetsbestämningen laga kraft den 29 juni 2015. Denna resulterade i att servitutet avseende brygga och båtplats för Y avser rätt att använda och underhålla befintlig brygga samt rätt att ha två båtplatser för mindre fritidsbåt om högst 6 meters längd, en på vardera sida om bryggan på tjänande fastighet X. Den 19 april 2016 inkom en ansökan till Lantmäteriet från ägarna (M F och T R) till den härskande fastigheten Y om fastighetsreglering för att lokalisera båtplatserna till specifika områden vid bryggan.

Lantmäteriet beslutade den 11 december 2018 att ändra servitutet avseende båtplats och brygga och lokalisera dem till båtplatser benämnda A och B på förrättningskarta, se bilaga 2 (aktbilaga hos Lantmäteriet KA1).

### YRKANDEN M.M.

**Per och** □□□□ yrkar att mark- och miljödomstolen i första hand ogillar Lantmäteriets beslut i sin helhet och undanröjer det. För den händelse domstolen anser att beslutet, till den del det berör området betecknat med A på förrättningskartan KA1 ska kvarstå, ska beslutet likväl ändras på följande sätt. Det ska minskas till att avse ett område lämpat för en fritidsbåt om maximalt sex (6) meters längd. En sådan båt erfordrar inte större utrymme än 3 gånger 7 meter. Båtplatsen ska dessutom placeras längre norrut så att den inte ianspråkar mera utrymme av bryggan än vad som krävs för en båt av denna storlek. Beslutet till den del det belastar hela den markerade bryggan med beteckningen 14-TEG-1000.4 ska ändras till att endast avse den inre delen av bryggan. För den händelse domstolen anser att beslutet ska kvarstå geografiskt för området betecknat med B, ska även det begränsas till att inte omfatta ett större område än 3 gånger 7 meter.

Klagandena yrkar ändring av kostnadsfördelningsbeslut så att motparterna svarar för hela kostnaden.

Klagandena yrkar slutligen ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med ett belopp som senare kommer att anges.

Per och M U har vidhållit vad de tidigare anfört och tillagt i huvudsak följande.

Det har inte inträffat några ändrade förhållanden som berättigar till ändring av servitutet. Den av lantmätaren företagna lokaliseringen saknar således stöd. Den nu företagna lokaliseringen innebär att olägenhet av betydelse uppkommer för den tjänande fastigheten i enlighet med vad som redovisas i det följande.

Vad som tidigare har anförts i yttranden 2017-04-27 och 2018-12-08 vidhålls. Av 14 kap. 6 § och 11 § jordabalken framgår att den härskande fastigheten ska vid servitutets utövning förfara så, att den tjänande fastigheten inte betungas mer än nödvändigt samt att den tjänande fastigheten inte får belastas, utöver vad som följer av upplåtelsen.

Av 7 kap. 3 § fastighetsbildningslagen framgår att servitutsbelastningen genom ändring av servitutet inte får ökas eller minskas i nämnvärd mån. Av 7 kap. 4 § fastighetsbildningslagen följer att för att servitutet ska få ändras, krävs att det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänade fastigheten och att denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen. Har ändrade förhållanden inträtt efter servitutets tillkomst får det ändras om det skulle innebära väsentlig fördel för den tjänande eller härskande fastigheten utan att för den andra medföra olägenhet av betydelse.

Lantmätaren har i sin motivering (sidan 3, aktbilaga PR2) skrivit att, eftersom det endast inkommit ett yrkande så finns det bara två alternativ; bifalla yrkandet eller inte lokalisera servitutet alls.

Servitutet fick sitt nuvarande innehåll genom domen från Mark- och Miljööverdomstolen, som vann laga kraft 2015-06-29. Mark- och Miljööverdomstolen tog hänsyn till att det numera var fråga om båtplatser för fritidsändamål och inte yrkesfiske. Några ändrade förhållanden har inte inträtt sedan dess.

Lantmätaren är av uppfattningen att det, eftersom det endast har inkommit ett yrkande, inte är möjligt att ta ställning till alternativa platser där servitutet kan utövas. Detta är fel. Klaganden är av uppfattningen att om markägaren redan har anvisat en annan plats där servitutet ska utövas och den platsen är lämpligare, så är inte rekvisiten för en ändring av servitutet uppfyllda och yrkandet ska därmed ogillas. Det är inte den härskande fastigheten som har att välja var servitutet ska utövas. Det krävs inte några alternativa yrkanden för att en prövning ska ske huruvida samtliga rekvisit för ändring av servitutet är uppfyllda. Är rekvisiten inte uppfyllda ska yrkandet ogillas.

I yttrandet 2018-12-08 har klagandena tidigare anfört följande. Mark- och miljööverdomstolen har i ett avgörande från 2014, MÖD 2014:22 prövat frågan om lokalisering av servitut. På sidan 4 i domen står följande att läsa. Vid bedömningen av frågan om den belastning servitutet innebär för den tjänande fastigheten ökas utöver vad fastigheten kan anses pliktig att tåla, ska främst den grundsats som finns i 14 kap. 11 § jordabalken beaktas. Innebörden av det stadgandet är att den tjänande fastigheten inte till följd av ändring i fastighetsindelningen eller annan ändring i förhållandena, får belastas utöver vad som följer av upplåtelsen. Vid den bedömningen är det av betydelse vilket syfte det ursprungliga servitutet hade (se NJA 1982 s.69).

På sidan 5 i domen redovisar MÖD äldre praxis från Hovrätten för Övre Norrland och skriver att för att ett vägservitut ska anses ha blivit faktiskt lokaliserat trots att någon väg inte anlagts måste krävas att vägrätten utövats inom ett visst område på den tjänande fastigheten under en inte obetydlig tid.

När det gäller användandet av begreppet "inte obetydlig tid" är, i vart fall när vi talar om fastigheter, en mängd tid som vida överstiger de tio år som sökandena självsvaldigt tagit sig rätt på motparternas anläggningar och mark.

MÖD slår vidare fast att ett icke lokaliserat servitut inte kan lokaliseras genom fastighetsbestämning. På sidan 6 skriver MÖD under rubriken "Bedömning"; Den övriga praxis som redovisats ger knappast något stöd för slutsatsen att en användning av vägen eller en faktisk lokalisering ska anses innebära en rättslig lokalisering.

Det skrivna, tillämpat på den nu omtvistade båtplatsen (B), innebär att den omständigheten att sökandena valt att bortse från anvisad plats och på eget bevåg tagit en annan plats, inte innebär någon rättslig lokalisering av båtplatsen.

Längre ner på sidan 6 skriver MÖD att man ansluter sig till den bedömning som Mark- och miljödomstolen har gjort när den har prövat var servitutsrätten ska utövas, nämligen över hela det berörda området där det är lämpligt med de begränsningar som gäller enligt servitutets innehåll och jordabalkens bestämmelser.

Tillämpat på den omtvistade båtplatsen ger det följande resultat. Var på bryggan är det lämpligt, med de begränsningar som gäller enligt servitutets innehåll, och jordabalkens bestämmelser, att utöva servitutet? Begränsningarna i servitutets innehåll är att servitutet ger rätt till två båtplatser. MÖD har begränsat båtlängden till en fritidsbåt om maximalt sex meter. Det står inte någonting i servitutet om att den härskande fastigheten får använda bryggan. Bestämmelsen i 14 kap. 6 § jordabalken innebär att ägaren av den härskande fastigheten ska vid servitutets utövning förfara så, att den tjänande fastigheten icke betungas mer än nödvändigt. På sätt som tidigare har redogjorts för innebär 14 kap. 11 § jordabalken att den tjänande fastigheten inte till följd av ändring i fastighetsindelningen eller annan ändring i förhållandena, får belastas utöver vad som följer av upplåtelsen.

Då klagandena inte i något avseende är begränsade i sin rätt när det gäller storlek på båt och den innersta båtplatsen, närmast båthuset, inte klarar av större båt än en på maximalt sex meter, är det inte lämpligt att klagandena ska förtöja båt där. Begränsningen i servitutet ger istället att det är lämpligt, av flera skäl, att motparterna ska använda denna plats. Därom råder inte tvist, såvitt ankommer på klagandena. De har tvärt om anvisat just denna plats.

Det är dessutom lämpligt att motparterna har båtplatser placerade mitt emot varandra, för att inte betunga resten av klagandenas brygga mer än nödvändigt. På det sätt som Lantmätaren nu har utformat beslutet så tas hela klagandenas brygga i anspråk för servitutets utövande. Detta strider mot de rekvisit som ska vara uppfyllda för att servitutet ska få ändras.

Det har sedan lång tid tillbaka funnits tre båtplatser på vardera sidan av bryggan. Av den skiss som bifogats till vårt yttrande till Lantmäteriet 2017-04-27 som bilaga 1, framgår att bryggan är cirka 14,5 meter lång på utsidan. En fritidsbåt som är 6 meter lång är ungefär 2,3 meter bred. Om man tänker sig en båtplatsbredd om ca 3 meter, skulle således bryggan rymma nästan fem (5) platser på utsidan. Insidan är cirka 12 meter lång och skulle således rymma fyra (4) båtplatser. Genom domen från Mark- och miljödomstolen 2015-06-29 tillerkändes den härskande fastigheten två (2) båtplatser. Då skulle i vart fall fyra båtplatser funnits för den tjänande fastigheten att använda. Eller möjligen sju vid ett maximalt utnyttjande.

På det sätt som Lantmätaren nu har lokaliserat servitutet så blockeras hela bryggan och det blir bara möjligt för den tjänande fastigheten att använda ytterligare två båtplatser, istället för fyra. Genom Lantmätarens agerande försvinner således ivart fall två båtplatser från den tjänande fastigheten. Lantmätaren har, på sidan 3 i protokollet, aktbilaga PR2, stycke 6, anfört att en båtplats i dag är mera värd än vad den var vid tiden för servitutets tillkomst. Att den tjänande fastigheten förlorar två båtplatser innebär att en sådan lokalisering som nu har skett, medför olägenhet av betydelse för den tjänande fastigheten. Än större olägenhet om man räknar med det

maximala antalet möjliga båtplatser i förhållande till båtbredd. Därmed är rekvisiten för att ändra servitutet inte uppfyllda och yrkandet ska ogillas.

När det gäller den båtplats varom tvist inte råder såvitt avser geografisk placering (båtplats A enligt aktbilaga KA1) är följande att säga. Lantmätaren förefaller inte ha kritiskt granskat den skiss som Motparterna har lämnat in tillsammans med sitt yrkande. Utan närmare granskning förefaller det som om lantmätaren markerat ett område om ca 5 meters bredd och 10 meters längd.

En fritidsbåt med en maximal längd kräver inte en båtplats med dessa mått. Jag har tagit ett exempel. En fritidsbåt av märket Uttern D57 -18.

Båten har en rymlig sittbrunn med matplats för upp till fem personer.

Längd: 5,73 m.

Bredd: 2,29 m.

Vikt: 920 kg utan motor.

Antal personer: C-6.

Bränsletank: Inbyggd 110 L.

Rigglängd: X-Lång.

Motor max: 150 hk.

Lastkapacitet: 725 kg.

Djupgående båt: 0,43 m.

Samtliga ovanstående uppgifter har tagits från säljföretagets Rodin Marin, Uddevallas hemsida. Av specifikationerna framgår att det inte krävs större djup än 0,43 m, vilket innebär att en sådan båt kan förtöjas på vilken plats som helst på den aktuella bryggan. Bredden på båten uppgår till 2 meter och 30 cm, vilket innebär att om man vill ha 35 cm på vardera sidan om båten så behövs ändå inte större bredd än 3 meter på båtplatsen. Längden är knappa sex meter, vilket innebär att en båtplats med en längd om 7 meter är mer än tillfyllest för att rymma båten. Ett utrymme större än tre (3) gånger (7) meter (28 m<sup>2</sup>) är således ett onödigt stort utrymme och medför att servitutsbelastningen ökas i nämnvärd mån och medför

olägenhet av betydelse. Lantmätaren har lokaliserat två utrymmen om ca. 50 m<sup>2</sup> vardera eller sammantaget 100 m<sup>2</sup>, när det enbart hade erfordrats sammanlagt 56 m<sup>2</sup>

Således har ett för stort utrymme tagits i anspråk för båda båtplatserna och området markerat med A ligger dessutom för långt ut på bryggan i förhållande till land. Beslutet avseende område A är således behäftat med flera felaktigheter, även om klaganden är av uppfattningen att det är lämpligast att motparterna utövar sitt servitut närmast båthuset på ömse sidor om bryggan.

Lantmätaren har också valt att markera hela bryggan som servitutsområde. Ett sådant förfarande innebär att hela bryggan tas i anspråk. Det som upplåts enligt servitutet är enbart två båtplatser. Två båtplatser, placerade mitt emot varandra skulle innebära att maximalt sex meter av bryggan blir belastad av servitutet. Att få hela bryggan belastad på sätt som lantmätaren nu har gjort innebär olägenhet av betydelse för den tjänande fastigheten.

Sammanfattningsvis är rekvisiten för att ändra servitutet inte uppfyllt och yrkandena ska därför ogillas.

**M F och T R** har bestritt yrkandena. De yrkar ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med ett belopp som senare kommer att anges.

M F och T R har vidhållit vad de tidigare anfört och tillagt i huvudsak följande.

M F och T R (servitutshavarna) ansluter sig till de skäl för ändring av servitutet som anförts av förrättningsmannen i det överklagade beslutet. Det vidhålls att ändrade förhållanden inträtt sedan servitutets tillkomst samt att en lokalisering av servitutet vid bryggan innebär en väsentlig fördel såväl för den härskande som för den tjänande fastigheten utan att olägenheter av

betydelse uppkommer. Inte heller ökar servitutsbelastningen genom att rättigheten lokaliseras.

Det må anmärkas, att regleringen avser ett officialservitut för vilket jordabalkens bestämmelser inte är tillämpliga. I mångt och mycket avspeglas dock allmänna rättsprinciper i de av klagandena åberopade reglerna, som sålunda även kan anses omfatta nu aktuell typ av servitut.

#### *Ändrade förhållanden*

Klagandena missuppfattar regelsystemet i vad de framför under punkten 2.4. Den fastighetsbestämning som prövats av hovrätten innebär inte att servitutet då "fick sitt nuvarande innehåll". Fastighetsbestämning leder inte till någon ändring av ett servitut, utan endast fastställelse av dess reella innehåll. Att en servitutsrätt i viss mån är elastisk, och att dess innebörd under årens lopp kan ha följt samhällsutvecklingen, medför alltså inte att en bestämning härav i rättslig mening ger rättigheten något annat innehåll än det ursprungliga. Att inga ändrade förhållanden inträtt efter mark- och miljööverdomstolens dom år 2015 saknar alltså bäring på tillämpningen av bestämmelsen i 7 kap 4 § fastighetsbildningslagen. Vad som ska prövas är om det inträtt ändrade förhållanden efter servitutets tillkomst. Servitutet tillkom år 1968 under tid då detta betjänade servitutshavarnas yrkesfiske.

#### *Ramen för prövningen*

Förrättningsmannen har varit bunden av sökandenas yrkande enligt 5 kap 6 § FBL. Klagandena har inte inkommit med något eget yrkande om lokaliseringen vid sidan av sitt bestridande. Förrättningsmannen har därmed, på sätt angivits i beslutsskäl, haft att ta ställning till om servitutshavarnas ansökan och yrkande står i överensstämmelse med lagens bestämmelser och har inte kunnat besluta om annan lokalisering än den sökta. Att upprinnelsen till den fortsatta tvisten varit klagandenas anvisning av de grunda platserna längst in i viken har inte utgjort något yrkande i förrättningen.

#### *Faktisk och rättslig lokalisering*



I likhet med klagandena anser servitutshavarna att det faktiska utnyttjandet av båtplatsen inom område B, som inte alls utövats under blott 10 år utan fastmera under mer än 30 år, inte inneburit en rättslig lokalisering av rättigheten. Grunden för ansökan till lantmäteriet var just att rättigheten är rättsligt olokaliserad, oaktat den endast är hänförlig til den nu aktuella bryggan. Det är därför svårt att förstå klagandenas resonemang under p 2.6 — 2.11.

#### *Servitutsbelastningen*

Lokaliseringen av de två båtplatserna innebär inte att den tjänande fastigheten betungas mer än nödvändigt eller att servitutsbelastningen ökar i förhållande till vad som följer av servitutets inrättande år 1968. Genom att servitutet lokaliseras till bestämda platser minskar istället belastningen eftersom servitutet efter regleringen inte gäller vid bryggan i övrigt.

#### *Bryggans kapacitet*

Det bestrids att bryggan rymmer nio båtplatser eller ens sex. Bryggan rymmer fyra båtplatser i dess längsgående del. Att två av dessa vikts för servitutet påverkar således inte graden av möjlig båtfortöjning för den tjänande fastigheten.

#### *Servitutsområdets storlek*

Det är givetvis inte endast det område som fysiskt upptas av en förtöjd båt med sex meters längd som erforderligt servitutsområdet ska begränsas till. Inom området ska finnas möjligheter att ha de förtöjningsanordningar som är nödvändiga för säker båtfortöjning, exempelvis bommar på den västra delen av bryggan samt utrymme att manövrera båt vid tillägg och avfärd. Inte heller har fastighetsbestämningen innefattat bestämning av båtars bredd eller uteslutit båtar med köl. Att servitutsrätt för båtplats ska tolkas innefatta rätt att ha erforderliga anordningar för förtöjning, och dessutom om nödvändigt mindre brygga, följer av rättspraxis främst från hovrätterna.

I syfte att inte låsa domstolen processuellt vid sin överprövning av lantmäteriets beslut öppnar emellertid motparterna upp för modifieringar av de fastighetsreglerade servitutsområdena genom att i andra hand framställa följande.

För det fall att domstolen finner bredden på de av lantmäteriet beslutade servitutsområdena vara alltför stor för att vara adekvata för utövandet av servitutsrätten, yrkar motparterna att lantmäteriets beslut ändras till att avse den mindre bredd som domstolen finner vara ändamålsenlig i förhållande till servitutets rättsliga omfång. Vidare yrkas parallellt och alternativt, och för det fall att domstolen finner lokaliseringen av servitutsområdena på ömse sidor av bryggan utgöra onödigt ianspråktagande av bryggan för servitutens utövande, att det inre servitutsområdet på den västra sidan av bryggan istället lokaliseras till den östra sidan av bryggan, varigenom sålunda endast den östra sidan av bryggan upptas av servitutet.

I övrigt vidhålls vad som anförts i ansökan till lantmäteriet samt i yttrande dit daterat den 22 november 2018.

0  och  8  har bestritt yrkandena.

### **DOMSKÄL**

Domstolens prövning är begränsad till det överklagade lantmäteribeslutet. Lantmäteriet har prövat lokalisering av servitut för båtplats, bildat år 1968, akt 14-TEG-1000 och fastighetsbestämt i enlighet med Mark- och miljööverdomstolens lagakraftvunna dom den 29 juni 2015. Fastighetsbestämningen resulterade i att servitutet avser rätt att använda och underhålla befintlig brygga samt rätt att ha två båtplatser för mindre fritidsbåt om högst 6 meters längd, en på vardera sidan om bryggan.

M och Per Ulfvarsson har i först hand yrkat att Lantmäteriets beslut om lokalisering av servitut för båtplatser genom fastighetsreglering ska upphävas.

Lokalisering av ett servitut genom fastighetsreglering förutsätter enligt 7 kap. 4 § 1 st fastighetsbildningslagen (1970:989), FBL, att servitutet hindrar ett ändamålsenligt nyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med detaljplan eller områdesbestämmelser och att olägenheten kan undanröjas genom ändringen. Enligt 7 kap. 4 § 2 st FBL får ett servitut också ändras om det efter servitutets tillkomst inträtt ändrade förhållanden och ändringen skulle innebära väsentlig fördel för den tjänande eller härskande fastigheten utan att för den andra medföra olägenhet av betydelse. Är inte dessa förutsättningar uppfyllda kan ändring ske först efter överenskommelse.

Det har inte gjorts gällande att servituten hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten och platsen omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Ifråga om ändrade förhållanden har inträtt gör domstolen följande bedömning.

Servitutet tillskapades 1968 och avsåg då enligt sin lydelse att bibehålla och underhålla samt erhålla båtplats. Servitutets innehåll har senare, genom Mark- och miljööverdomstolens dom den 29 juni 2015, bestämts till att avse två båtplatser för fritidsändamål med en maximal längd om sex meter. Vid bedömningen om ändrade förhållanden inträffat får utgångspunkten vara förhållandena vid servitutets tillkomst 1968 jämfört med nuvarande förhållanden. Beslutet och protokollet från servitutets bildande (akt 14-TEG-1000) anger inget specifikt om ändamålet eller omfattningen av rättigheten ”att erhålla båtplats”. Av utredningen i målet framgår att A O, som tillsammans med sin maka erhöll servitutet, var yrkesfiskare och att det under hans levnad i perioder låg båtar för detta ändamål vid bryggan, både snipor och större ”fiskebåtar”.

Frågan är om ändrade förhållanden inträffat, i samhället eller på den aktuella platsen, som innebär att det är motiverat att lokalisera båtplatserna till bestämda ytor längs med bryggan. Vid denna bedömning får beaktas att servituten nu är definierade till sitt omfång och avser båtplatser för fritidsbåtar som är av maximalt

sex meters längd. Att servitutets innehåll förändrats och tydliggjorts från det mera allmänna "båtplats" till båtar för huvudsakligen fritidsändamål av en viss längd bedömer domstolen inte i sig själv kunna utgöra sådana ändrade förhållanden som avses i 7 kap 4 § FBL, då ändringar i ett servitut inte kan göras genom fastighetsbestämning. Att fritidsbåtar generellt blivit större utgör i detta fall inte heller ändrade förhållanden mot bakgrund av att servitutet från början var avsett att omfatta även lite rejälare båtar för yrkesfiske.

De motiv som i övrigt framförts för att lokalisera servituten hänger samman med att det mera allmänt skulle underlätta ett samnyttjande av bryggan om bestämda områden för rättighetens utnyttjande bestämdes. Att de nuvarande fastighetsägarna har svårt att komma överens kan dock inte heller anses utgöra sådan ändrade förhållanden som avses i 7 kap. 4 § FBL. Domstolens samlade bedömning är därför att sådana ändrade förhållanden som avses i bestämmelsen inte har inträffat. Det saknas därför förutsättningar för att ändra servituten. Mark- och miljödomstolen upphäver därför Lantmäteriets beslut om fastighetsreglering den 11 december 2018 i ärende O161298 och ställer in förrättningen. Vid denna utgång saknas anledning att pröva klagandenas andra- och tredjehandsyrkanden liksom motpartens alternativa yrkanden.

Avvisas ansökan eller inställes förrättning, ska sökanden betala uppkomna kostnader, om icke särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem (2 kap. 6 § FBL). Med hänsyn till utgången i målet ska därför M F och T R svara för hela kostnaden för förrättningen hos Lantmäteriet.

Vid angiven utgång ska M F och T R också betala klagandenas rättegångskostnader.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 3 (MMD-02)

Överklagande senast den 30 december 2019.

Titti Heina

Martin Kvarnbäck

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Titti Heina, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck.