



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060101

DOM
2023-04-26
Stockholm

Mål nr
F 14431-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-11-10 i mål nr F 411-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Gävle kommun

Motpart

1. M.M.

2. Å.M.

3. B.T.

4. E.T.

SAKEN

Fastighetsreglering för upphävande av servitut för brunn och vattenledning berörande fastigheterna A och B i Gävle kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenr X207006)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar M.M.s och Å.M.s ersättningsyrkande.

Dok.Id 1912034

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

2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut att upphäva servituten för brunn (2180K-23099.1) och vattenledning (2180K-23099.2).

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Gävle kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa lantmäterimyndighetens beslut att upphäva servitut för brunn och vattenledning på fastigheten A till förmån för fastigheten B.

M.M. och **Å.M.** har motsatt sig kommunens ändringsyrkande och har för egen del, för det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att servitutet ska upphävas, yrkat ekonomisk ersättning för den skada de kan komma att lida.

B.T. och **E.T.** har getts tillfälle att yttra sig över överklagandet men inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Gävle kommun har i huvudsak anfört följande. När servitutet bildades fanns inget kommunalt vatten och avlopp i området. Syftet med servitutet var att tillförsäkra bostadsfastigheten B tillgång till dricksvatten. Eftersom grundvattentäkten på Norrlandet var känslig angavs i köpeavtalet till ansökan att ”Köparna är medvetna om att bygg- och miljöförvaltningen i Gävle kommun kan komma att ställa villkor på köparna avseende vatten och avlopp, både i samband med bygglov och i händelse av att sanitär olägenhet föreligger eller kan uppstå. Beroende på huruvida vatten- och avloppsituationen därmed är acceptabel eller inte kan detta inverka på möjligheterna att bebo fastigheten permanent.” Fastigheten B har nu anslutits till kommunalt vatten och avlopp. Det har därmed inträtt sådana ändrade förhållanden som gjort servitutet obehövligt. Detta oaktat att fastigheten utgör en ovanligt stor villatomt. Det föreligger inga ekonomiska skäl för kommunens ståndpunkt att servitutet är obehövligt. Kommunen kan inte finna att fastigheten B lider skada om servitutet upphävs. Det noteras att fastigheten, utöver det nu anslutna kommunala vattnet, även har egen brunn på tomten.

M.M. och **Å.M.** har sammanfattningsvis anfört följande. Kommunens agerande för att få bort servitutet är en rent ekonomisk fråga. Ägarna till fastigheten C har krävt att få en prisreduktion om deras förvärv fortsatt belastas av servitutet. Brunnen och ledningen utgör ingen belastning varken på kommunens allmänna platsmark eller på den tomtmark där del av ledningen nu kommer att gå. Att fastigheten nu har tillgång till kommunalt dricksvatten gör inte att vattnet från brunnen inte behövs. Trots att de har en egen brunn på tomten har servitutsbrunnen en betydande roll att fylla för bevattning av deras drygt 14 000 m² stora trädgård. Om servitutet upphävs uppstår en skada som måste ersättas. Ersättningen ska beräknas med utgångspunkt i vad det skulle kosta per år att från kommunen köpa den mängd vatten som de idag tar från brunnen. Det värdet ska sedan kapitaliseras på evig tid till en ränta på 4 procent. Till detta kommer även brunnens värde.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Ett servitut får upphävas om till följd av ändrade förhållanden servitutet inte behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten, se 7 kap. 5 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Utgångspunkten anses vara att det är den som ansöker om upphävande som ska visa att ett servitut inte längre behövs (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 juni 2014 i mål nr F 9751-13). Som en grundläggande princip vid fastighetsreglering gäller att varje fastighet ska erhålla sådan sammansättning och utformning i övrigt att den inte i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas, se 5 kap. 8 § FBL. Servitut som bildas genom fastighetsreglering ska vidare vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning, se 7 kap. 1 § FBL. Att det kan krävas en från FBL fristående bedömning av om ett upphävande av ett servitut är proportionerligt med hänsyn till den enskildes intresse följer av rättsfallet NJA 2018 s. 753.

De aktuella servituten bildades 2002 i samband med att den tomtmark som idag utgör fastigheten B styckades av och såldes av kommunen till M.M. och Å.M.. Servituten ger fastigheten B ”rätt att använda, underhålla och förnya befintlig brunn [...] med tillhörande ledningar” på

A. I förrättningsprotokollet anges att fastigheten B styckades av för bostadsändamål samt att servituten är av sådan väsentlig betydelse som avses i 7 kap. 1 § FBL.

Nu aktuell förrättning utgör del i genomförandet av detaljplanen A m.fl., Arla, som fick laga kraft 2017. Detaljplanen möjliggör överföring av delar av kommunens fastighet A till ett antal privatägda fastigheter. I planbeskrivningen anges under rubriken Konsekvenser för B att ”Befintliga servitut för brunn och vattenledning (belastar A) upphävs lämpligen.”

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömningar.

Eftersom fastigheten B styckades av för bostadsändamål och annat inte framgår av servituttexten är utgångspunkten att de aktuella servituten inrättades för att täcka behovet av vattenförsörjning för ett normalt hushåll (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 juni 2014 i mål nr F 9751-13). Brunnen och ledningen utgör tillhör till fastigheten A. Vad M.M. och Å.M. har anfört om att de använder servitutsbrunnen för bevattning av trädgården föranleder ingen annan bedömning. Anslutningen till kommunalt vatten innebär att ändrade förhållanden har inträtt och fastighetens behov får anses vara täckt genom denna anslutning. Detta innebär att servituten inte längre behövs (jfr 7 kap. 5 § andra stycket FBL). Det kan inte heller anses oproportionerligt att upphäva servituten.

M.M. och Å.M. har, om servituten skulle upphävas, yrkat ersättning för ekonomisk skada. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att ersättningsfrågan inte har behandlats i mark- och miljödomstolen. M.M. och Å.M. yrkade där endast att ”lantmäterimyndighetens beslut” ska upphävas.

Överklagandet till mark- och miljödomstolen kan inte anses ha innefattat ett överklagande av lantmäterimyndighetens beslut i ersättningsfrågan. Det i Mark- och miljööverdomstolen framställda ersättningsyrkandet ska därför avvisas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Lars Olsson, referent, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs samt tf. hovrättsassessorn Sanna Pember.

Föredragande har varit Karin Wallin.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-11-10
meddelad i
Östersund

Mål nr F 411-21

PARTER

Klagande

1. M.M.
2. Å.M.

Motparter

1. Gävle kommun
2. E.T.
3. B.T.

Övriga

2. M.P.
3. M.W.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndighetens i Gävle kommun beslut 2021-01-11 i ärende nr X207006,
se **bilaga 1**

SAKEN

Fastighetsreglering för marköverföring och upphävande av servitut för brunn och vattenledning; nu frågan om att upphäva servituten mellan A och B i Gävle kommun

Dok.Id 386394

Postadress
Box 708
831 28 Östersund

Besöksadress
Storgatan 6

Telefon
063-15 06 00
E-post: mmd.ostersund@dom.se
www.ostersundstingsratt.domstol.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäterimyndighetens i Gävle kommun beslut att upphäva servituten för brunn (2180K-23099.1) och vattenledning (2180K-23099.2) på A till förmån för B i Gävle kommun.

Det ankommer på Lantmäterimyndigheten att föra in ändringen och verkan på servituten i förrättningsakten.

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun (Lantmäterimyndigheten) har efter yrkande från Gävle kommun upphävt två servitut för brunn respektive vattenledning belastande den kommunägda fastigheten A, till förmån för B. Lantmäterimyndigheten har samtidigt genom fastighetsreglering överfört mark från A, till bl.a. C. Enligt redogörelsen i förrättningsprotokollet, aktbilaga PR2 s. 2, belastas det överförda området till C delvis av servituten.

YRKANDEN M.M.

Marie och Å.M. har yrkat att Lantmäterimyndighetens beslut att upphäva servituten, ska upphävas. De har till stöd för överklagandet anfört bl.a. följande. Ett servitut kan bl.a. upphävas om det hindrar ett ändamålsenligt nyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med detaljplan eller områdesbestämmelser. Ett servitut kan också upphävas om ändrade förhållanden föranleder att servitutet inte längre behövs för den härskande fastigheten. Några sådana omständigheter föreligger inte beträffande nu aktuellt servitut. Vattnet från brunnen har under mycket lång tid använts för bevattning av de omfattande odlingar som finns på B. Att det nu finns tillgång till kommunalt vatten på fastigheten gör inte att vattnet från brunnen inte längre behövs. Bevattning av odlingar ska inte ske med renat kommunalt vatten. Det är inte bra för växtligheten och det innebär ett slöseri med en knapp resurs. Vidare är det ekologiskt oklokt. De bemödar sig med att spara på det kommunala vattnet så långt som möjligt och fördiskar till exempel i brunnsvattnet. Sammanfattningsvis leder klimatförändringarna och en ökad miljömedvetenhet till slutsatsen att det idag finns starkare skäl för servituten än som fanns då de tillskapades 2002. Servituten ska därmed bestå.

Gävle kommun samt B. och E.T., som äger C, har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandet men inte avhörts.

DOMSKÄL

Enligt 7 kap. 5 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, kan upphävande av servitut bl.a. komma ifråga då servitutet på grund av ändrade förhållanden inte behövs för den härskande fastigheten eller om nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten.

Gävle kommun har ansökt om upphävande av servituten för brunn och vattenledning och gjort gällande att de inte längre behövs. Utgångspunkten är att det åligger den som gör gällande att ett servitut inte längre behövs att styrka sitt påstående (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 6 juni 2014 i mål F 9751-13).

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att M. och Å.M. menar att behov av servituten fortfarande finns. Motsatsen har inte styrkts. Det har heller inte visats att nyttan av servituten för den härskande fastigheten B är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten A. Skäl finns därför att upphäva Lantmäterimyndighetens beslut såvitt avser servituten.

Övrigt

I förrättningsprotokollet, aktbilaga PR2 s. 2, har Lantmäterimyndigheten angett att det område som ska överföras från A till C delvis belastas av servituten för brunn och vattenledning. Domstolens slutsats att servituten ska vara kvar innebär alltså att servituten efter marköverföringen kommer att belasta både A och C.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 1 december 2021. Prövningstillstånd krävs.

För mark- och miljödomstolen

Malin Almqvist

Målet har avgjorts av rådmannen Malin Almqvist, ordförande, och f.d. tekniska rådet Mats Andersson.



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.