



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060302

DOM
2024-06-18
Stockholm

Mål nr
F 15348-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-12-08 i mål nr F 2331-22,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. A C B
2. A P

Ombud för 1 och 2: J W

Motpart

1. T H
2. H H
3. J S
4. L S
5. M S
6. P S

Dok.Id 2069558

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

6. P S

Ombud för 1–6: W S och S O

SAKEN

Fastighetsreglering för upphävande av servitut berörande fastigheterna X och Y i Sundsvalls kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer Y206373)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av punkten 1 i mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens samtliga beslut den 13 juni 2022 i ärende nr Y206373 och visar målet åter till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning i enlighet med vad som framgår av skälen till denna dom.
 2. Med ändring av punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom förordnar Mark- och miljööverdomstolen att T H, H H, J S, L S, M S och P S ska ersätta A C B och A P för deras rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 23 125 kronor, avseende ombudsarvode, samt ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 8 december 2022 till dess betalning sker.
 3. T H, H H, J S, L S, M S och P S ska ersätta A C B och A P för deras rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 83 256 kronor, varav 81 506 kr avser ombudsarvode, samt ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A P och **A C B** har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut och bifalla deras ansökan om upphävande av servitut. De har i andra hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra servitutet.

A P och **A C B** har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förplikta **T H**, **H H**, **J S**, **L S**, **M S** och **P S** att ersätta deras rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. De har även begärt ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

T H, **H H**, **J S**, **L S**, **M S** och **P S** (**T H** m.fl.) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och begärt ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A P och **A C B** har åberopat i allt väsentligt samma grunder och omständigheter som de gjorde vid mark- och miljödomstolen samt lagt till i huvudsak följande.

Mark- och miljödomstolen har inte tagit tillräcklig hänsyn till de störningar som fastigheten **Y** drabbas av om servitutet börjar användas av fastigheten **X** för transporter med tunga fordon. Underinstansen har inte heller beaktat att byggnader och parkering måste flyttas från servitutsområdet till andra delar av fastigheten vilket ytterligare inskränker den kvarvarande trädgårdsytan. Motparterna har bevisbördan för att servitutet har använts och inte är övergivet. De har inte visat eller gjort troligt att servitutet använts i tiden före ansökan om servitutets upphävande. Det ursprungliga ändamålet med servitutet var att gångstigen skulle fortsätta ned till

vattnet. Att gångstigen försvunnit och ersatts av en väg i annat läge är ett ändrat förhållande som inverkar på förutsättningarna för upphävande av servitutet.

T H m.fl. har åberopat i allt väsentligt samma grunder och omständigheter som de gjorde vid mark- och miljödomstolen samt lagt till i huvudsak följande.

Avsikten med servitutet var att den befintliga vägen, som då var av enklare beskaffenhet, skulle förlängas söderut. Syftet var att fastigheten X skulle tillförsäkras rätt till en fem meter bred väg över fastigheten Y. Servitutet, som dessutom är ett officialservitut, var ett villkor för att ägaren till X skulle bevilja avstyckningen. Bilvägen, som har anlagts efter servitutets inrättande, leder till en strandlinje och vatten i ett annat väderstreck än servitutet. Den strandlinjen och det vattnet har andra förutsättningar än det södra strand- och vattenområdet som servitutet leder till. Vid servitutets tillkomst hade X redan åtkomst till strandlinje i öst/nordöst. Det fanns således ett behov för X att genom servitutet nå området söder om Y. Den nya vägen saknar relevans i sammanhanget eftersom den inte leder till det södra strandområdet. Den innebär inte ett sådant ändrat förhållande som utgör grund för upphävande av servitutet. Efter servitutets tillkomst har X avstyckats till flera fastigheter. Utvecklingen som skett i området utgör ändrade förhållanden som innebär ett ökat behov för X att ha kvar tillgången till strand enligt servitutet. Nyttan av servitutet är inte heller ringa i jämförelse med belastningen på fastigheten Y. En ändring av servitutet till västra sidan av Y är inte möjlig och skulle innebära en betydande olägenhet för den härskande fastigheten. Servitutet är inte övergivet. Det har använts under 1960- och 1970-talet för fraktning av ved till dåvarande rökeri och i närtid för transport av båt och båtagn. Ägarna till den härskande fastigheten nyttjar servitutet för att få tillgång till vatten- och strandområdet bl.a. för båtförvaring och båtiläggning. Servitutet har dock inte kunnat nyttjats eftersom klagandena uppfört bodar och parkering på servitutsområdet. Utan servitutet måste ägarna till X ta landvägen från östra strandområdet för att nå området söder om Y. En fem meter bred väg kan inte anläggas på detta område.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit sammanträde och syn. Vid sammanträdet har partsförhör hållits med A P, A C B, P S, H H och J S.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

Frågan om servitutet ska upphävas

Enligt 7 kap. 4 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, får ett servitut ändras bl.a. om det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten och denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen. Om olägenheten inte kan undanröjas genom ändring får servitutet, enligt 7 kap. 5 § första stycket FBL, upphävas. Servitutet får även upphävas om det till följd av ändrade förhållanden inte behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Vidare får servitutet upphävas om det under avsevärd tid inte utövats och omständigheterna även annars är sådana att det måste anses övergivet. (Se 7 kap. 5 § andra stycket FBL.)

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att servitutet i detta fall inte kan anses hindra ett ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten Y i den mening som avses i 7 kap. 4 § FBL. Det finns alltså inte skäl att upphäva servitutet med stöd av 7 kap. 5 § första stycket FBL. Mark- och miljööverdomstolen instämmer också i mark- och miljödomstolens bedömning att servitutet inte kan anses övergivet i den mening som avses i 7 kap. 5 § andra stycket FBL varför det saknas förutsättningar att upphäva servitutet på den grunden.

Frågan är därmed om servitutet ska upphävas eftersom det, till följd av ändrade förhållanden, inte behövs för X eller nyttan av det är ringa i jämförelse med belastningen på Y.

Genom utredningen i målet har det framkommit att det i tiden efter att servitutet inrättades anlagts en bilväg på fastigheten X i en annan sträckning än den

ursprungliga gångstigen. Bilvägen, som är anlagd på ett markområde mellan fastigheterna A och B, når ut till strand- och vattenområden i öster. Mark- och miljööverdomstolen anser, till skillnad mot mark- och miljödomstolen, att detta utgör ett ändrat förhållande på fastigheten X. Den omständigheten att markområdet redan vid inrättandet av servitutet möjliggjorde åtkomst till stranden för fastigheten X förändrar inte denna bedömning.

Vid tiden för inrättandet av servitutet gick strandlinjen vid fastighetsgränsen söder om Y. Servitutet möjliggjorde därför för X att nå vattenområdet. Enligt Mark- och miljööverdomstolen är det detta behov som servitutet tillgodosåg vid dess inrättande. Utifrån iakttagelserna vid synen konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att vattenområdet söder om Y, som nås via servitutet, i alla relevanta avseenden har likartade förhållanden som vattenområdet i öster, som nås via den nya bilvägen. Den härskande fastighetens behov av servitutet för att nå vattenområdet är därför litet. Det är dock utrett att det i tiden efter servitutets inrättande har skett en landhöjning som innebär att ett markområde, som tillhör X, har skapats söder om Y. Genom förhören med P S, H H och J S har det framkommit att fastigheten X använder detta markområde bl.a. för båtförvaring. Det finns därmed ett behov för X av att kunna nå detta markområde. Vid synen framkom att den landförbindelse som X har på egen mark mellan vattnet och fastigheterna A, C, D, E och F har begränsad framkomlighet på grund av att marken delvis är sank. Detta innebär att X har behov av servitutet för att nå markområdet söder om Y. Det är således inte visat att servitutet, till följd av den väg som anlagts, inte behövs.

Frågan är då om nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på fastigheten Y. Som framgått ovan är den härskande fastighetens behov av servitutet för att nå vattenområdet litet. När det gäller behovet för X att nå markområdet bör det vägas in att markområdet, som tillskapats genom landhöjning, torde vara belastat med legal nyttjanderätt enligt 1 kap. 6 § jordabalken vilket innebär att möjligheten för X att nyttja markområdet begränsas. Det är därtill utrett att det endast skett en sparsam användning av servitutet sedan det inrättades. Nyttan av

servitutet för X bedöms därmed som liten. Det ska vägas mot att servitutet innebär en förhållandevis stor belastning för Y eftersom det försämrar möjligheterna att använda marken på fastigheten.

Vid en sammantagen bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen att nyttan av servitutet för fastigheten X är ringa i jämförelse med den belastning det utgör för fastigheten Y och att det finns skäl att upphäva servitutet. Ett upphävande av servitutet är inte heller oproportionerligt (jfr NJA 2018 s. 753).

Sammanfattningsvis har Mark- och miljööverdomstolen funnit att det finns förutsättningar att upphäva servitutet med stöd av 7 kap. 5 § andra stycket FBL. Lantmäterimyndigheten har dock inte prövat övriga förutsättningar för att upphäva servitutet samt frågan om ersättning. Det är inte lämpligt att Mark- och miljööverdomstolen som första instans gör denna prövning. Målet ska därför visas åter till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling.

Rättegångskostnader

Mark- och miljööverdomstolens avgörande innebär att målet visas åter till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning. A P och A C B får anses ha nått framgång med sin talan och ska därför betraktas som vinnande parter. De har därför rätt till ersättning för sina rättegångskostnader vid såväl Mark- och miljööverdomstolen som mark- och miljödomstolen. T H, H H, J S, L S, M S och P S har vitsordat de yrkade beloppen vid respektive instans som skäligen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Malin Wik och Margaretha Gistorp, tekniska rådet Lennart Gustafsson och tf. hovrättsassessorn Johan Corell, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Elin Nyström.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-12-08
meddelad i
Östersund

Mål nr F 2331-22

PARTER

Klagande

1. A C B

2. A P

Ombud för 1 - 2: J W

Motpart

1. T H,

2. H H,

3. J S,

4. L S,

5. M S,

6. P I S

Dok.Id 424695

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

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten i Sundsvalls kommuns beslut 2022-06-13 i ärende nr Y206373, se bilaga 1

SAKEN

Inställd fastighetsreglering, upphävande av servitut, berörande X och Y

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår A C B och A P yrkande om ersättning för rättegångskostnader.
-

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten vid Sundsvalls kommun har handlagt ett ärende rörande fastighetsreglering, upphävande av servitut, berörande fastigheterna X och Y i Sundsvalls kommun. Ägarna till Y har ansökt om i första hand upphävande av servitutet och i andra hand ändring av servitutet. Ägarna till X har motsatt sig upphävning och ändring. Lantmäterimyndigheten har avslagit ansökan och ställt in förrättningen, varvid servitutet fortsätter gälla. Beslutet har nu överklagats av A P och A C B.

YRKANDEN M.M.

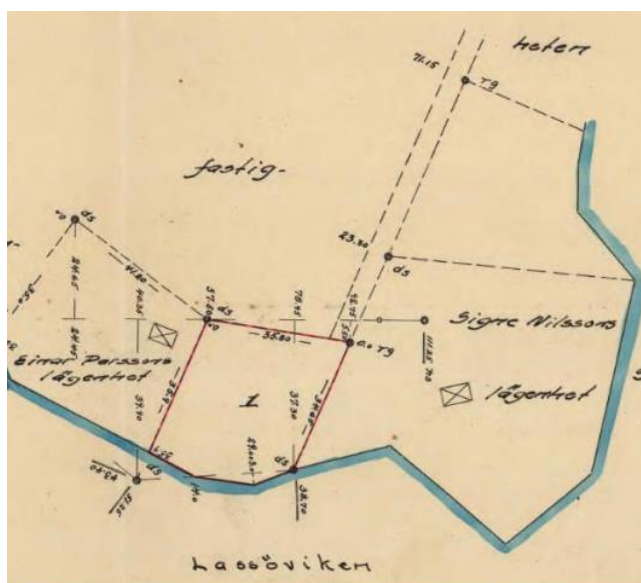
A P och A C B (nedan "Klagandena").

har överklagat Lantmäterimyndighetens beslut med yrkande att mark- och miljödomstolen ska upphäva Lantmäterimyndighetens beslut och bifalla deras ansökan om upphävande av servitutet. De yrkar i andra hand att servitutet ska ändras. De yrkar vidare ersättning för sina rättegångskostnader i målet. Som grund för sitt överklagande anför Klagandena att servitutet hindrar en ändamålsenlig användning av fastigheten Sundsvall Y. Servitutet har under avsevärd tid inte utövats och omständigheterna är även i övrigt sådana att det måste anses övergivet. Till följd av ändrade förhållanden behövs servitutet i vart fall inte för den härskande fastigheten. Slutligen är nyttan av servitutet ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten.

Servitutet bildades i samband med avstyckning av Y år 1935 (akt nr 22-NJU-975) och avser rätt för X att längs styckningslottens östra gräns begagna en fem meter bred väg. Orsaken till att servitutet bildades är av akten att döma inte att lantmätaren ansåg att det var väsentligt för X att nå stranden söder om Y. Något strandområde söder om Y fanns inte år 1935, eftersom fastigheten hade gräns i strandlinjen. Av 1935 års akt framgår i stället att servitutet grundades på en överenskommelse mellan säljare och köpare och att lantmätaren för sin del inte gjorde något övervägande i fråga om behovet av att inrätta servitutet. Tidigare samma år hade A styckats av från X. I köpekontraktet som låg till grund för avstyckningen (se akt 22-NJU-973)

framgår att det vid denna tid fanns en gångstig längs den västra gränsen till A och C; ”Lägenheten gränsar i söder från sjöstranden 142 fot efter S Ns tomt, vestra linien efter en gångstig i norr 111 fot, norra linien 98 fot ner till sjöstranden östra linien efter sjöstranden mot förut nämnde S Ns tomt 111 fot”.

Gångstigen finns markerad i förrättningskartan från avstyckningen av Y.



Sannolikt var parternas avsikt med servitutet att gångstigen skulle komma att förlängas söderut över Y och ned till vattnet. Under senare halvan av 1960-talet anlades en bilväg på X. Vägen går i en annan sträckning än den före detta gångstigen. Infarten från vägen ned till Y anlades av A P och A C B själva i samband med att de förvärvade fastigheten år 2008. Bilvägen är således inte anlagd eller använd med stöd av 1935 års servitut, eftersom servitutet avsåg gångstig i ett annat läge. Däremot medförde anläggandet av bilvägen att X fick väg ut till vattnet. I målet har ingivits flygfoton som visar att bilvägen inte fanns år 1960, att den år 1975 hade anlagts ut till stranden mellan A och B och att det inte är förrän under 2000-talet anlades en infart till Y.

Fastigheten är med sina 1 335 m² förhållandevis liten. Den östra gränsen är 34,65 meter lång. Belastningen i att ha ett 173,25 kvadratmeter stort område som inte kan bebyggas eller tas i anspråk är stor. Det är heller inte lämpligt och ändamålsenligt med en väg så nära bostadshuset som ett fåtal meter. Särskilt gäller detta med hänsyn till de planer på att bygga en transportväg för exploateringsändamål som uttryckts av ägarna till X.

Vid sammanträde den 29 september 2021 vidgick ägarna till X att servitutet inte hade använts. Först när förrättningslantmätaren efter sammanträdet kontaktade ägarna till X för att utreda hur servitutet använts uppgav dessa att B H under 1960- och 1970-talet hade färdats över Y med snöskoter tillsammans med sin kompanjon G S för att hämta ved till deras gemensamma rökeriverksamhet. Uppgiften, som inte har kunnat beläggas med någon typ av utredning, framstår inte som trovärdig. När servitutet bildades år 1935 hade Y sin gräns i söder längs strandlinjen. Den strandremsa som finns mellan Y och vattnet idag består av uppgrundad mark. Det finns därför inte någon ved att hämta på strandområdet söder om Y. Än mindre fanns det ved på strandremsan under 1960- och 1970-talen. På fastigheten X i övrigt fanns däremot förhållandevis mycket skog.

På 1960-talet fanns inte heller någon väg till Y. Att dåvarande ägare till X skulle ha färdats längs servitutsområdet över Y för att hämta ved från strandområdet förefaller mot denna bakgrund som helt osannolikt. Även om B H och G S skulle ha kört snöskoter över Y för att hämta ved till sin rökeriverksamhet är detta inte en användning som kan hänföras till ett utövande av 1935 års servitut.

Rökeriverksamheten bedrivs inte på X och verksamheten saknar helt samband med en ändamålsenlig användning av den fastigheten. Vidare kan körning med snöskoter inte anses

omfattas av ändamålet ”gångstig” och något strandområde att hämta ved ifrån fanns

inte när servitutet bildades. Den enda användning som förekommit är således att ägarna till X med anledning av ansökan om servitutets upphävande drog ned en båt till den uppgrundade strandremsan och att de kvällen före sammanträdet

den 29 september 2021 lade upp ytterligare en båt och en båtvagn på området. Ett övergivet servitut kan inte återupplivas genom att ägarna till härskande fastighet blir varse om dess existens i form av ansökan om upphävande av servitutet. Tilläggas kan att servitutet inte heller omfattar transport med motorfordon och att det inte är möjligt att sjösätta någon båt i den mycket grunda viken söder om Y.

Förrättningslantmätaren kom redan i ett tidigt skede (se dagboksblad aktbilaga DA1) fram till att förhållandena på Y enligt hans mening är jämförbara med de i MÖD 2018:48. Enligt Klagandenas mening finns dock avgörande skillnader mellan rättsfallet och omständigheterna på det aktuella fallet.

Den första är att det i MÖD 2018:48 var ostridigt att servitutet hade utnyttjats vid i vart fall några tillfällen. I detta fall är det Klagandenas uppfattning att servitutet inte har använts förrän efter de gav in en ansökan om dess upphävande. Vid sammanträdet medgav ägarna till X att servitutet inte hade utnyttjats. Det var inte förrän förrättningslantmätaren på eget initiativ tog kontakt med L S den 3 november 2021 (se dagboksblad aktbilaga DA1) som ägarna drog sig till minnes att deras far åkt skoter över fastigheten. Bevisvärdet i den uppgiften är med hänsyn till ovan redovisade omständigheter och mot bakgrund av ägarnas tidigare redogörelse mycket lågt. Uppgiften kan inte mot Klagandenas bestridande läggas till grund för att servitutet har utnyttjats innan ansökan om upphävande ingavs.

Vidare var det i MÖD 2018:48 fråga om en väg för fordonstrafik som ledde till en del av härskande fastighet som utan servitutet inte var åtkomlig. I fallet Ulvberg är fråga om en gångstig till vattnet. Något strandområde utanför Y fanns inte när servitutet bildades. Servitutet bildades i enlighet med en överenskommelse mellan köpare och säljare i köpekontraktet och har såvitt känt aldrig använts. Det saknas därför helt anledning att utgå ifrån att servitutet fyllde ett väsentligt behov för fastigheten X när det bildades.

Det framgår av köpekontraktet i akt 22-NJU-973 (se ovan) att det på 1930-talet fanns en gångstig omedelbart väster om A. Den gångstigen finns inte kvar. I stället har det anlagts en väg 10—20 meter väster om den gamla gångstigen. Vägen leder från X ned till vattnet. Den omständigheten att vägen anlagts och att gångstigen försvunnit utgör ett sådant ändrat förhållande som gör att servitutet inte behövs för den härskande fastigheten X medan belastningen på Y är stor. Detta gäller dels på grund av servitutsområdet relativa omfattning i förhållande till fastigheten i övrigt, dels med hänsyn till härskande fastighets klart uttryckta planer på att bygga en transportväg över Y med stöd av servitutet.

Ägarna till X, **J S, L S, H H, T H, M S, P S** bestrider bifall till Klagandens yrkanden. De har stort förtroende för Lantmäterimyndigheten och den erfarne förrättningslantmätare som handlagt ärendet. Inställelsebeslutet är baserat på en noggrann rättsutredning och är även rättsligt prövat med hänsyn till rättsfallet MÖD 2018:48. De anser att överklagandet i stora drag är baserat på Klagandenas egna slutsatser, gissningar, uppskattningar och vad Klagandena tror sig veta om hur servitutet använts. Servitutet har aldrig varit övergivet och har använts och de bedömer det som mycket angeläget att det lämnas orört. Servitutet har en gång bildats vid en lantmåteriförrättning, och att det är ett officialservitut. Behovet fanns vid bildandet, har funnits under alla år, och behovet gäller än idag. Behovet och nyttjandet av servitutet kommer vara viktigt för dem i framtiden.

Klagandenas andrahandsyrkande om ändring av servitutet bestrids. Rättsutredningen visar att en flytt inte är möjlig på grund av närheten till byggnad. I överklagandet framhåller Klagandena att servitutets nuvarande position är ”olämpligt nära byggnader”. De delar inte denna uppfattning och andrahandsyrkandet faller därför på sin egen orimlighet. De anser sammanfattningsvis att överklagandet ska avslås och att Lantmäterimyndighetens inställelsebeslut ska kvarstå.

Parterna har slutförelagts men ingen av parterna har haft något ytterligare att tillägga. Klagandena har yrkat ersättning för rättegångskostnader med sammantaget 23 125 kr inklusive mervärdesskatt.

DOMSKÄL

Mark och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgjort målet utan sammanträde.

Aktuella bestämmelser

Regler som möjliggör tvångsvis ändring och upphävande av servitut finns i 7 kap. FBL. Därefter ska, om servitutet kan ändras eller upphävas, prövning ske av villkoren i 5 kap. FBL och egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen.

Av 7 kap. 4 § FBL framgår när ändring av ett servitut kan ske. Enligt första stycket kan ändring av ett servitut ske om det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten och denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen. Enligt andra stycket får servitutet ändras om ändrade förhållanden inträtt efter servitutets tillkomst och det skulle innebära väsentlig fördel för den tjänande eller härskande fastigheten utan att för den andra medföra olägenhet av betydelse.

Av 7 kap. 5 § FBL följer att servitutet får upphävas om olägenheten inte kan undanröjas genom ändring. Vidare framgår att servitut får upphävas om det till följd av ändrade förhållanden inte behövs för förmånsfastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänade fastigheten eller om servitutet under avsevärd tid inte utövats och belastningen och om omständigheterna även i övrigt är sådana att det måste anses övergivet.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Aktuellt servitut har tillkommit vid lantmäteriförrättning år 1935, akt 23-NJU-975, i samband med avstyckning av Y från X. För stamfastigheten X har upplåtits ett servitut ”rätt att längs styckningslottens östra gräns ... begagna en fem meter bred väg över lottens ägor”. Servitutet grundades på en

överenskommelse vid förrättningsstillfället. Något ändamål för servitutet framgår inte av beslutshandlingarna.

Stamfastigheten, X, tillika förmånsfastighet, är och var vid tiden för avstyckningen en obebyggd skogsbruksfastighet. Fastigheten omfattar idag c:a 15 hektar skog och angränsande vattenområde. Från stamfastigheten har genom åren ett antal bostadsfastigheter avstyckats.

Den belastade fastigheten är en bostadsfastighet om 1335 kvadratmeter. Det fem meter breda servitutet tar upp 173,6 kvadratmeter på Y, vilket gör att c:a 1160 kvadratmeter kan nyttjas för bostadsfastigheten. För berört området finns ingen detaljplan.

Kan servitutet ändras?

Den areal som kan nyttjas för bostadsfastigheten utan inskränkning av servitutet är c:a 1 160 kvadratmeter. Arealen får anses som en förhållandevis normal storlek på en bostadsfastighet och inte så liten att den hindrar ett ändamålsenligt nyttjande och medför olägenhet på grund av fastighetens storlek. Domstolen bedömer därmed inte att servitutet hindrar ett ändamålsenligt nyttjande av bostadsfastigheten.

Inte heller har några ändrade förhållanden inträtt som ger skäl till att ändra servitutet. Både förmåns- och lastfastighet har samma ändamål som när servitutet bildades. Stamfastigheten har kvar samma möjligheter att nå stranden som när avstyckningen gjordes. Vägar har efter avstyckningen anlagts på stamfastigheten (i annat läge än den inritade gångstigen på avstyckningskartan) för åtkomst av bostadsfastigheterna. Detta påverkar inte möjligheterna att nå strandområden. Väg har även anlagts på stamfastigheten för åtkomst av strand norr om A, på markområde som även vid avstyckningstillfället möjliggjorde åtkomst till stranden för stamfastigheten. Domstolen bedömer att dessa förändringar inte påverkar servitutet och därför inte ger skäl att ändra servitutet.

Kan servitutet upphävas?

För upphävande av servitut gäller i samma villkor som för ändring. Servitutet hindrar inte ett ändamålsenligt nyttjande av den belastade fastigheten. Inga ändrade förhållanden som påverkar servitutet har gjorts.

Klagande har gjort gällande att servitutet inte fyllde någon funktion när det bildades. Behovet fanns inte utan det är baserat på en överenskommelse. Servitutet är bildat vid lantmäteriförrättning och domstolen har inte att bedöma lämpligheten av servitutet vid bildandet.

Klagande har även framfört att det är övergivet. Domstolen bedömer användningen av servitutet som sparsamt under de senaste årtiondena. Av Lantmäteriets handlingar framgår att det är klarlagt att servitutet avvänts sedan förrättningen inleddes för transport av båt och båtvaagn. Domstolen har att ta ställning till aktuell användning av servitutet vid tidpunkt för beslut. Servitut har kommit att nyttjas de senaste åren och domstolen kan därför inte anse det som övergivet.

Mark- och miljödomstolen instämmer i Lantmäterimyndighetens bedömning om att servitutet inte kan upphävas eller ändras. Överklagandet ska därmed avslås.

Mark- och miljödomstolen vill framhålla det som framgår av Lantmäterimyndighetens protokoll, aktbilaga PR2, att en fastighetsbestämning kan behövas för att klargöra för parterna vilka befogenheter som följer med servitutet.

Rättegångskostnader

A C B och A P har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 23 125 kr. Med hänsyn till utgången i målet ska yrkandet lämnas utan bifall.

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

Överklagande senast den 29 december 2022.

Lars Nyberg

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lars Nyberg, ordförande, och tekniska rådet Marie Adolfsson.