



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060402

**DOM**  
2024-03-08  
Stockholm

Mål nr  
F 10695-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-08-23 i mål nr F 4235-22, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. M.L.
2. S.L.

### Motparter

1. P.S.
2. E-L.D.S.

## SAKEN

Anläggningsförrättning och fastighetsreglering rörande fastigheterna X och Y i Uppsala kommun  
(Lantmäterimyndighetens ärendenr C207182)

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

I. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och Lantmäterimyndigheten i Uppsala kommuns beslut den 20 maj 2022 i ärende nr C207182 på följande sätt.

a) Andelstalen för fördelning av kostnaderna för anläggningens utförande och drift bestäms till 2 för fastigheten X och till 1 för fastigheten Y.

Dok.Id 2000331

**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

b) Ägarna av fastigheten Y (M.L. och S.L.) ska betala 108 975 kr till ägarna av fastigheten X (P.S. och E-L.D.S.), varav 18 975 kr avser intrångsersättning för mark och 90 000 kr anläggningsvärde.

c) Förrättningskostnaderna för inrättandet av gemensamhetsanläggningen ska betalas av ägarna av fastigheten Y (M.L. och S.L.) med 1/3 och av ägarna av fastigheten X (P.S. och E-L.D.S.) med 2/3.

2. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet i övrigt.

3. Det ankommer på lantmäterimyndigheten att föra in ändringarna i förrättningsakten.

---

## BAKGRUND

Till förmån för fastigheten Y, som ägs av M.L. och S.L., belastas fastigheten X av ett avtalsservitut för all framtid för septisk tank och avloppsledningar. Ägarna till X, P.S. och E-L.D.S., rev emellertid år 2017 den anläggningen, efter det att kommunen angett att anläggningen inte uppfyllde dagens krav på rening, och byggde en ny avloppsreningsanläggning på X, vilken fastigheten Y kopplades till.

Efter ansökan av P.S. och E-L.D.S. år 2020 upphävde Lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun avtalsservitutet och beslutade om inrättande av en gemensamhetsanläggning avseende den nya avloppsreningsanläggningen i vilken de båda bostadsfastigheterna skulle delta med lika andelstal, en andel var. Lantmäterimyndigheten beslutade även att ägarna av Y skulle betala hälften av intrångsersättningen (28 462 kr) och hälften av anläggningens värde (135 000 kr) till ägarna av X för inrättandet av gemensamhetsanläggningen samt att ägarna av X skulle betala ersättning för upphävande av servitutet med 22 000 kr till ägarna av Y. Lantmäterimyndigheten beslutade också att ägarna till X skulle betala hela förrätningskostnaden för upphävandet av servitutet och att förrätningskostnaden för inrättandet av gemensamhetsanläggningen skulle fördelas lika mellan fastighetsägarna.

M.L. och S.L. överklagade beslutet till mark- och miljödomstolen som avvisade ett yrkande om skadestånd och avslog överklagandet i övrigt. M.L. och S.L. har nu överklagat mark- och miljödomstolens dom till Mark- och miljööverdomstolen.

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M.L. och S.L. har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska

- upphäva lantmäterimyndighetens beslut om i) upphävande av avtalsservitutet, ii) inrättande av gemensamhetsanläggningen och iii) ersättning för anläggningsåtgärden samt
- ändra beslutet om fördelning av förrättningskostnaderna på så sätt att ägarna till fastigheten X ska betala hela förrättningskostnaden för inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

För det fall Mark- och miljööverdomstolen inte upphäver lantmäterimyndighetens beslut om att upphäva avtalsservitutet och inrätta gemensamhetsanläggningen har de i andra hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska

- bestämma ersättningen för upphävande av avtalsservitutet till ett högre belopp än 15 procent av vinsten,
- ändra lantmäterimyndighetens beslut om inrättande av gemensamhetsanläggningen på så sätt att andelen för Y i utförande och drift för gemensamhetsanläggningen ska sänkas och baseras på byggnadernas yta och storlek,
- befria dem från förpliktelsen att betala för halva anläggningskostnaden för gemensamhetsanläggningen samt
- ändra beslutet om fördelning av förrättningskostnaderna på så sätt att ägarna till fastigheten X ska betala hela förrättningskostnaden för inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

P.S. och E-L.D.S. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M.L. och S.L. har anfört i huvudsak samma grunder och omständigheter för sin talan som i mark- och miljödomstolen, med följande tillägg.

Varken lantmäterimyndigheten eller mark- och miljödomstolen har tagit hänsyn till att P.S. och E-L.D.S. olovligen rivit avloppsreningsanläggningen och anslutit deras fastighet till den nya anläggningen mot deras vilja, trots att det funnits ett gällande avtalsservitut. Det finns inget beslut om att avloppsreningsanläggningen dömts ut såsom P.S. och E-L.D.S. påstår. Kostnaden för den nya anläggningen är orimlig då det med största sannolikhet inte hade kostat lika mycket att lägga till ett filtreringssteg till den gamla avloppsreningsanläggningen.

Eftersom de inte har fått framgång med sin skadeståndstalan önskar de att Mark- och miljööverdomstolen bestämmer ersättningen för upphävandet av avtalsservitutet till ett högre belopp än 15 procent av vinsten. I bedömningen ska beaktas att den tidigare avloppsreningsanläggningen olovligen tagits bort, det värde den tidigare anläggningen hade för deras fastighet samt den ökade kostnaden som uppstått när de kopplats till en anläggning överdimensionerad för deras behov.

Med hänsyn till fastigheternas yta och storlek bör Mark- och miljööverdomstolen även göra en annan bedömning av gemensamhetsanläggningens andelstal. Fastigheten X har en boyta om ca 300 kvadratmeter och ett garage om ca 700 kvadratmeter, medan de själva har en fritidsbostad om endast 73 kvadratmeter. Den nya anläggningen är dimensionerad för P.S.s och E-L.D.S.s stora bostad och garage.

P.S. och E-L.D.S. bör vidare stå för hela förrättningskostnaden för inrättandet av gemensamhetsanläggningen eftersom det var de som olovligen flyttade anläggningen och initierade lantmäteriförrättningen.

Till stöd för sin talan har M.L. och S.L. gett in servitutshandlingar, inskrivningshandlingar, e-postmeddelanden och ett överklagande av ett bygglovsbeslut.

**P.S.** och **E-L.D.S.** har anfört i huvudsak följande. Den tidigare avloppsanläggningen omfattades av ett förbud mot att släppa ut avloppsvatten och har dömts ut av kommunen. De har försökt få till en dialog med M.L. och S.L. om avloppsanläggningen, men utan framgång. På fastigheten finns ett garage som P.S. använder för förvaring och mekande med gamla bilar som fritidsintresse. Garaget inrymmer ett kök, dock inget personalrum då de inte har något företag eller anställda. M.L.s och Sari Ljungkvists fastighet har varit påkopplad på den nya avloppsanläggningen, som uppfyller alla krav, i flera år.

Till stöd för sin talan har P.S. och E-L.D.S. gett in e-postmeddelanden, sms, brev angående erbjudande om deltagande i ny avloppsreningsanläggning, fotografier och bekräftelse av mottagande av slutbesiktningsprotokoll.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### *Ramen för prövningen*

M.L. och S.L. har anfört att P.S. och E-L.D.S. har förfarit på ett otillåtet sätt när de rivit den tidigare avloppsreningsanläggningen och kopplat deras fastighet till den nya anläggningen. Huruvida P.S.s och E-L.D.S.s ageranden har varit otillåtna eller orsakat skada för M.L. och S.L. kan inte prövas i detta mål.

### *Upphävandet av avtalsservitutet och frågan om ersättning med anledning därav*

Mark- och miljööverdomstolen gör i fråga om upphävandet av avtalsservitutet ingen annan bedömning än den mark- och miljödomstolen har gjort. Servitutet ska därför upphävas i enlighet med vad lantmäterimyndigheten har beslutat. Enligt Mark- och

miljööverdomstolens bedömning saknas det även anledning att ändra ersättningen för upphävande av servitutet. Klagandenas yrkande ska därför avslås i denna del.

*Andelstal för gemensamhetsanläggningen*

Enligt 15 § första stycket anläggningslagen (1973:1149) ska andelstal för kostnaderna för anläggningens utförande fastställas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. I andra stycket anges att andelstal också ska fastställas för kostnaderna för anläggningens drift. Dessa andelstal ska fastställas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen.

Mark- och miljödomstolen har instämt i lantmäterimyndighetens bedömning att de två deltagande fastigheterna ska ha lika stora andelstal i gemensamhetsanläggningen dels då båda fastigheterna är avsedda för permanentboende, dels då de avlopp som finns i den stora garagebyggnaden inte är kopplade till den aktuella anläggningen, med undantag från ett pentry och en wc. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att båda fastigheterna visserligen är helårsbostäder, men bedömer att fastigheten X har större nytta av och beräknas använda avloppsanläggningen i större omfattning än fastigheten Y. Vid bedömningen har Mark- och miljööverdomstolen beaktat att fastigheten X är ungefär dubbelt så stor som fastigheten Y samt att X inrymmer såväl ett betydligt större bostadshus än Y som en stor komplement-byggnad med pentry och wc som är kopplade till avloppsreningsanläggningen. Med hänsyn till hur fastigheterna bedöms använda avloppsreningsanläggningen och den nytta som de kommer ha av den finner Mark- och miljööverdomstolen att det är skäligt att fastigheten X får andelstalet 2 och att fastigheten Y får andelstalet 1 för kostnaderna för såväl utförandet som för driften av gemensamhetsanläggningen.

Ändringen av andelstalen innebär även att ansvaret för kostnaderna för gemensamhetsanläggningen ska ändras i motsvarande mån. M.L. och S.L. ska därför betala totalt 108 975 kr till P.S. och E-L.D.S. för

del i gemensamhetsanläggningen (varav 18 975 kr avser intrångsersättning för mark och 90 000 kr anläggningsvärde), vilket motsvarar en tredjedel av intrångsersättningen och anläggningsvärdet.

*Fördelningen av förrättningskostnaderna för inrättandet av gemensamhetsanläggningen*

Förrättningskostnaderna ska fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt, se 29 § första stycket anläggningslagen. Vid skälighetsbedömningen ska nyttan vara vägledande (se prop. 1973:160 s. 243). Utgångspunkten bör därför vara att förrättningskostnaderna ska fördelas efter andelstalen för anläggningens utförande (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 september 2020 i mål nr F 3050-20).

Eftersom andelstalet för anläggningens utförande har ändrats till 2 för ägarna av X och till 1 för ägarna av Y ska P.S. och E-L.D.S. stå för två tredjedelar av förrättningskostnaderna för inrättandet av gemensamhetsanläggningen och M.L. och S.L. ansvara för en tredjedel.

*Slutsatser*

Sammanfattningsvis gör Mark- och miljööverdomstolen bedömningen att det inte finns skäl att ändra beslutet om att upphäva avtalsservitutet eller storleken på den ersättning som ska betalas med anledning av upphävandet. Beträffande andelstalen för kostnaderna för gemensamhetsanläggningen finner Mark- och miljööverdomstolen att andelstalen för de två deltagande fastigheterna ska ändras på så sätt att de bestäms till 2 för fastigheten X och till 1 för fastigheten Y. Till följd av detta ska även ersättningen för markintrång och anläggningsvärde ändras i motsvarande mån, vilket innebär att ägarna till fastigheten Y ska betala totalt 108 975 kr till ägarna av fastigheten X. Vidare ska ägarna till fastigheten X stå för två tredjedelar av förrättningskostnaderna för gemensamhetsanläggningens inrättande och ägarna till fastigheten



Y ska stå för en tredjedel. I övrigt ska mark- och miljödomstolens dom stå fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Henrik Jonsson, tekniska rådet Lennart Gustafsson och tf. hovrättsassessorn Cecilia Drum, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Tina Varis.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-08-23  
meddelad i  
Nacka

Mål nr F 4235-22

## **PARTER**

### **Klagande**

1. M.L.
2. S.L.

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndigheten i Uppsala kommuns beslut den 20 maj 2022 i ärende nr C207182

## **SAKEN**

Anläggningsförrättning och fastighetsreglering berörande fastigheterna X och Y Uppsala kommun

---

## **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avvisar yrkandet om skadestånd.
  2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.
-

### **BAKGRUND**

Lantmäteriet (LM) beslutade den 20 maj 2022 om upphävande av servitut avseende septisk tank och avloppsledning berörande X (tjänande) och Y (härskande). Samma dag beslutades även om inrättande av gemensamhetsanläggning, Z, för de två ovan nämnda fastigheterna. Ändamålet är en avloppsreningsanläggning med därmed sammanhängande utrustning. Ägare till X är E-L.D.S. och P.S. och ägare till Y är M. och S.L..

M. och S.L. har överklagat LM:s beslut.

### **YRKANDEN M.M.**

**M. och S.L.** har, som det får förstås, yrkat att

- beslutet om att upphäva avtalsservitutet (03-IM1-77/34753.1) ska undanröjas,
- beslutet om andelstalen för Z ska ändras på så sätt att andelstalen för utförande och drift ska bestämmas till 7 procent för Y och 93 procent för X.
- beslutet om fördelning av förrättningskostnader ska ändras på så sätt att ägarna till X ska betala hela förrättningskostnaden, samt att
- mark- och miljödomstolen ska förplikta ägarna till X att betala skadestånd till dem.

Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak följande.

### **Upphävandet av avtalsservitutet**

Ägarna till X, paret S., rev deras befintliga avloppsanläggning och kopplade på deras fastighet på en ny anläggning mot deras vilja. Deras fastighet har aldrig brutit mot avtalsservitutet utan har varit med och reparerat anläggningen och stått för hälften av kostnaderna för skötseln av den. Paret S. meddelade dem först i efterhand att påkoppling skett på den nya anläggningen,

vilket gav dem minskat handlingsutrymme. Detta borde LM ha tagit hänsyn till och i stället beslutat att servitutet skulle gälla även för den nya anläggningen.

#### **Andelstalen i gemensamhetsanläggningen**

X har ca 300 kvm boyta och ca 700 kvm verkstad/garage. Verkstaden har spohallar och ett personalrum med plats för ett tiotal personer. Deras fastighet har en boyta på 73 kvm som används som fritidsboende för två personer. Den nya anläggningen är dimensionerad för tre eller fler hushåll för att täcka paret S.s behov. Mot bakgrund av denna snedfördelning i användning anser de att det är orimligt att de ska behöva stå för hälften av kostnaderna för anläggningen. I stället borde fördelningen av andelstalen bestämmas till sju procent för Y och 93 procent för X.

#### **Fördelningen av förrättningskostnader**

De har inte initierat någon lantmäteriförrättning. Avloppsanläggningen har flyttats olagligen utan deras medgivande. Paret S. borde därför stå för hela kostnaden för förrättningen. Vidare har de inte erhållit något kostnadsförslag från LM för förrättningskostnaden, vilket ska vara praxis när man ska vara betalningsansvarig.

#### **Skadestånd**

Oklarheterna kring flytten av avloppsanläggningen har medfört att de inte har kunnat hyra ut fastigheten under snart fem år eftersom de hela tiden har upplevt ett hot om avstängning. De yrkar därför på skadestånd för bortfall av hyresintäkter. Oklarheterna har även inneburit att de inte har kunnat sälja fastigheten eller själva nyttjat den för permanentboende. De yrkar därför även på skadestånd för de ökade kostnader som detta inneburit för dem. Slutligen har paret S. gjort en ekonomisk vinning genom att olagligen riva deras avloppsanläggning som de yrkar att få ta del av.

## **DOMSKÄL**

### **Handläggningen i mark- och miljödomstolen**

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgjort målet utan att hålla sammanträde. M. och S.L. har slutfört sin talan.

### **Skadeståndsyrkandet**

Mark- och miljödomstolen kan inom ramen för detta mål enbart pröva de frågor som varit föremål för prövning hos LM. M. och S.L. yrkande om att ägarna till X ska betala skadestånd till dem för bortfall av hyresintäkter, ökade kostnader på grund av att Y inte kunnat säljas eller nyttjas för permanentboende samt den ekonomiska vinning paret S. gjort kan inte prövas inom ramen för detta mål och ska därför avvisas.

### **Upphävandet av avtalsservitutet**

Enligt 7 kap. 5 § andra stycket FBL får servitut upphävas, om servitutet 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.

Det framgår av handlingarna att den avloppsanläggning som servitutet gällde rivits av ägarna till X sedan miljöförvaltningen i Uppsala kommun år 2017 meddelat att den inte uppfyllde dagens krav på rening. Det framgår vidare att en ny reningsanläggning byggts på X som även Y anslutits till. Mark- och miljödomstolen delar LM:s bedömning att servitutet till följd av dessa åtgärder blivit onyttigt. LM har därför haft fog för sitt beslut att genom fastighetsreglering upphäva servitutet. Vad klagandena anfört i sitt överklagande föranleder inte någon annan bedömning.

### **Andelstalen i gemensamhetsanläggningen**

Kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande ska enligt 15 § första stycket anläggningslagen (1973:1149), AL, bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta som fastigheten har av anläggningen. Enligt 15 § andra stycket

AL ska kostnaderna för anläggnings drift bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning som fastigheten beräknas använda anläggningen.

LM har vid bestämmandet av andelstalen för utförande och drift beaktat att båda de deltagande fastigheterna är avsedda för permanentbostad och att de avlopp som finns i den större garagebyggnaden på X inte leds till gemensamhetsanläggningen utöver ett enklare pentry och wc. Mark- och miljödomstolen delar LM:s bedömning att båda fastigheter har lika stor nytta av anläggningen och att de i normalfallet beräknas använda anläggningen i lika stor omfattning. Det finns därför inte skäl att bestämma andelstalen för utförande och drift på något annat sätt än vad LM har gjort. Vad klagandena har anfört i sitt överklagande, bl.a. om att de endast använder sin fastighet för fritidsboende, föranleder inte någon annan bedömning.

#### **Fördelning av förrättningskostnader**

Enligt 29 § AL ska förrättningskostnaderna fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Vid bedömning av vad som är skäligt bör nyttan vara vägledande, vilket innebär att andelstalen för anläggningens utförande ofta kan utgöra utgångspunkt vid fördelning av förrättningskostnaderna (se Julstad & Vesterlin, Anläggningslagen [31 maj 2022, JUNO], kommentaren till 29 §).

Mark- och miljödomstolen finner inte skäl att fördela förrättningskostnaderna på annat sätt än vad LM gjort, dvs. en fördelning i enlighet med fördelningen av andelstalen för anläggningens utförande. Mot bakgrund av vad mark- och miljödomstolen funnit under föregående rubrik finns det inte heller skäl att ändra beslutet om fördelning av förrättningskostnader. Vad klagandena har anfört i överklagandet föranleder inte någon annan bedömning. LM:s beslut ska därför inte heller i denna del ändras.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (MMD-02)

Överklagande senast den 13 september 2022.

Johanna Barketorp Dirke

Monica Haapaniemi

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Johanna Barketorp Dirke, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi.