



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

## Kommun får rätt om servitut men måste själv riva brygga

Publicerad

14 DEC 2021

*Under många år trodde en fastighetsägare i Nacka kommun att han hade servitut till en brygga. Tingsrätten anser dock att servitutet felaktigt kommit att knytas till hans fastighet. Fastighetsägaren anses inte heller ha nyttjanderätt till bryggan men han slipper flytta på den.*

Nacka kommun äger fastigheten Kummelnäs 1:43 i Nacka kommun. På fastigheten finns en brygganläggning som funnits på platsen i någon form i vart fall sedan 1950- talet. Bygganläggningens nuvarande placering och utformning framgår av bilden intill denna artikel. Anläggningen är markerad med röd färg.

Den 63-årige fastighetsägaren förvärvade år 1996 den till Kummelnäs 1:43 närbelägna fastigheten Kummelnäs 11:55. 63-åringen har sedan han förvärvade Kummelnäs 11:55 underhållit brygganläggningen på Nacka kommuns fastighet och nyttjat anläggningen för eget bruk. Nacka kommun har uppmanat 63-åringen att avlägsna brygganläggningen, men så har inte skett.

Twisten i målet gäller om fastigheten Kummelnäs 11:55 har servitut för brygganläggningen på Kummelnäs 1:43 eller om 63-åringen på någon annan grund har rätt att inneha eller nyttja bryggan på Nacka kommuns fastighet.

Nacka kommun har i första hand yrkat att tingsrätten ska förpliktiga mannen att omedelbart avlägsna brygganläggningen.

I andra hand har kommunen yrkat att tingsrätten ska fastställa 1) att fastigheten Kummelnäs 11:55 saknar servitutsrättighet som kan härledas från köpeavtalet från 1909 och som innebär rätt att anlägga, bibehålla och nyttja brygga eller brygganläggning med badhus inom kommunens fastighet Kummelnäs 1:43 och 2) att 63-åringen saknar servitutsrättigheter och nyttjanderätt.

63-åringens fastighet har ett inskrivet avtalsservitut. Av servitutshandlingen - ett köpekontrakt från år 1909 - framgår att servitutet innebär rätt att uppföra och nyttja väg, badhus och brygga. 63-åringen har gjort gällande att servitutet är till förmån för hans fastighet och att servitutet medför en rätt till plats för badhus och brygga på kommunens fastighet.

Kommunen har hävdad att servitutet är till last för 63-åringens fastighet. Nacka tingsrätt konstaterar att av såväl fastighetsregistret som det gravationsbevis som 63-åringen åberopat framgår att servitutet belastar hans fastighet. 63-åringen har påstått att detta är en uppenbar felskrivning eftersom hans fastighet inte är belägen vid vatten och därför omöjlig kan belastas av ett servitut för brygga och badhus.

Tingsrätten anser dock att det framgår av de utredningar som kommunen låtit genomföra, vilka får stöd av själva servitutshandlingen och Lantmäteriets akter avseende inblandade fastigheter, att servitutet felaktigt kommit att skrivas in som en belastning på 63-åringens fastighet till följd av så kallad smittning från andra fastigheter. Smittningen har skett genom att den fastighet som ursprungligen pekades ut som tjänande fastighet i servitutet har avsöndrats och ombildats, och i den processen har in-teckningen för servitut kommit att följa med till de nybildade fastigheterna - däribland 63-åringens fastighet.

Utredningen i målet pekar i stället, konstaterar tingsrätten, på att en helt annan fastighet än 63-åringens i själva verket är avsedd som förmånsfastighet för servitutet. Tingsrätten finner därmed att 63-åringen inte har förmått styrka att det åberopade avtalsservitutet medför någon rättighet för hans fastighet.

63-åringen har vidare gjort gällande att han i vart fall har rätt att använda brygganläggningen eftersom kommunen genom passivitet och konkludent handlande har upplåtit en nyttjanderätt till anläggningen.

De omständigheter som fastighetsägaren har åberopat till stöd för sin talan i denna del är att han - och tidigare fastighetsägare till Kummelnäs 11:55 innan honom - har nyttjat brygganläggningen under årtionden utan att kommunen har framställt några invändningar mot nyttjandet.

Mannen har även hävdad att kommunen, genom att rita in brygganläggningen i en detaljplan från år 2004 och i planen befästa att området ska användas för mindre bryggor för intilliggande fastigheter, har godkänt att han nyttjar brygganläggningen. Han ska också vid flera tillfällen och i olika sammanhang ha talat om brygganläggningen med anställda från kommunen, som alltså varit medveten om bryggans existens och att han ansåg att han hade servitut på bryggan.

Tingsrätten pekar dock på att det helt saknas bevisning rörande kommunens vetskap om brygganläggningen under tiden innan 63-åringen köpte sin fastighet år 1996. Av detaljplanen från år 2004, där bryggan ritades in i på plankartan, framgår dock att kommunen varit medveten om brygganläggningens existens. Detaljplanen ger däremot inget stöd för att kommunen har känt till hur eller av vem bryggan nyttjades.

Mannen har vidare beskrivit att han efter det att han köpt fastigheten, vid en rundvandring och vid ett samordningsmöte inför stadsplanering har nämnt bryggan och servitutet för olika kommunrepresentanter. Han har dock inte lämnat några närmare uppgifter om vilken befattning representanterna från kommunen hade, vilken information 63-åringen förmedlade till dem eller vilka besked han fick från kommunrepresentanterna. Uppgifterna som han har lämnat rörande sina kontakter med kommunen är alltså alltför vaga för att kunna leda till slutsatsen att kommunen under en lång tid har känt till och godtagit hans nyttjande av bryggan.

Tvärtom framgår, menar rätten, av den skriftliga bevisningen och av ett vittnesmål med en kommunal

företrädare att kommunen, när den fått reda på att 63-åringen ansett sig ha rätt att nyttja brygganläggningen, har vidtagit åtgärder för att utreda servitutets innebörd och därefter agerat för att förmå 63-åringen att avlägsna bryggan. Kommunens handlande har alltså inte gett uttryck för en vilja att upplåta någon nyttjanderätt till brygganläggningen.

Vid en samlad bedömning finner därför tingsrätten att 63-åringen inte har styrkt att han har en allmän nyttjanderätt till brygganläggningen.

Frågan är då slutligen om 63-åringen kan förpliktas att avlägsna brygganläggningen. Här har 63-åringen sin enda framgång i målet. Tingsrätten konstaterar att det är ostridigt att brygganläggningen funnits på platsen i vart fall sedan 1950-talet. Det saknas helt bevisning om att 63-åringen, som köpte fastigheten år 1996, skulle ha anlagt bryggan. Av utredningen i målet framgår inte heller när eller av vem bryggan anlades, vilket är av betydelse för om bryggan är att anse som ett fastighetstillbehör och i så fall till vilken fastighet.

Eftersom 63-åringens fastighet inte har servitut till bryggan kan dock bryggan i alla fall inte anses utgöra ett tillbehör till hans fastighet (jfr 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken). Mot mannens bestridande kan det inte heller anses visat att bryggan är hans lösa egendom. Tingsrätten finner därför att det saknas förutsättningar att förplikta 63-åringen att avlägsna brygganläggningen, varför kommunens förstahandsyrkande ska ogillas

**Mikael Kindbom**

---

Instans: Tingsrätterna

Rättsområden: [Övrig nyttjanderätt](#), [Servitut och ledningsrätt](#)

## LEXNOVA NYHETER

### Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på [lexnova.se/nyheter](https://lexnova.se/nyheter)