



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060102

DOM
2013-03-19
Stockholm

Mål nr
F 6231-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-06-15 i mål nr F 6625-11,
se bilaga A

KLAGANDE

Storholmens Tomtägarförening U.P.A

Ombud: T A

MOTPARTER

1. AEC Fastigheter KB
2. P Ö
3. S Ö
4. T Ö

SAKEN

Inrättande av gemensamhetsanläggning för ändamålet vatten- och avloppssystem
berörande X m.fl. i Lidingö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom
och fastställer Lantmäteriets beslut 2011-11-02 i ärende nr AB10508 såvitt avser
inrättande av gemensamhetsanläggning för ändamålet vatten- och avloppssystem, med

Dok.Id 1064261

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

den ändringen att fastigheten X i Lidingö kommun inte ska delta i gemensamhetsanläggningen.

Det ankommer på Lantmäteriet att göra erforderliga ändringar i förrättningshandlingarna med anledning av domen.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Storholmens Tomtägarförening U.P.A, STÄF, har yrkat att

- Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom punkten 2 och fastställa Lantmäteriets beslut att inrätta en gemensamhetsanläggning för ändamålet vatten- och avloppssystem på Storholmsöarna.

AEC Fastigheter KB, AEC Fastigheter, har yrkat

- *i första hand* att mark- och miljödomstolens dom punkten 2 ska fastställas, med den ändringen att förrättningen inte ska återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt handläggning och
- *i andra hand* att fastigheten Y i Lidingö kommun inte ska ingå i en gemensamhetsanläggning för ändamålet vatten- och avloppssystem, men att stamnätet ska dras fram till fastigheten.

P, S och T Ö, Ö, har yrkat

- *i första hand* att mark- och miljödomstolens dom punkten 2 ska fastställas,
- *i andra hand* att en va-lösning ska utformas så att möjlighet ges för fastighetsägarna att betala merkostnaden för en kopplingspunkt där anslutning ska kunna ske när behov uppstår samt att obebyggda fastigheter och fastigheter med godkända avlopp inte ska tvångsanslutas till gemensamhetsanläggningen och
- *i tredje hand* att fastigheten X i Lidingö kommun inte ska ingå i en gemensamhetsanläggning för ändamålet vatten- och avloppssystem.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

STÄF har sammanfattningsvis anfört följande.

Villkor till skydd för allmänna intressen

Detaljplanen föreskriver att vatten och avlopp bör lösas genom en gemensamhetsanläggning, vilket ska vara vägledande för bedömningen av inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

Villkor till skydd för enskilda intressen*Väsentlighetsvillkoret*

Det användningsområde som föreskrivs i detaljplanen för var fastighet är vad som ska utgöra grunden för bedömningen av väsentlighetsvillkoret. Såväl fastigheten Y som X är planlagda att användas för bostäder, vilket kräver godkända va-anläggningar. Att fastigheten ansluts till gemensamhetsanläggningen blir därmed ett krav för att den ska kunna användas för sitt ändamål. För de fastigheter som inte kan användas för bostadsbebyggelse förordar planen att dessa sammanläggs med annan fastighet, just för att slippa ett krav på anslutning till va-systemet. Om enskild fastighetsägare inte vill bebygga fastigheten eller om en fastighetsägare endast nyttjar sin fastighet i ringa omfattning saknar betydelse för bedömningen. Prövningen av väsentlighetsvillkoret ska utgå från fastighetens behov och nytta och inte de olika ägarnas individuella och personliga preferenser. Att ägarna till fastigheten X inte anser att fastigheten går att bebygga, är inte en fråga som ska avgöras i förevarande lantmäteriförrättning utan får tas upp med planmyndigheten. Ägarna till fastigheten X har inte heller haft några invändningar mot att fastigheten i detaljplanen är planlagd för bostadsändamål.

Lidingö kommun har angett att det utökade permanentboendet har ökat va-belastningen på Storholmarna och att ögruppen nu är ett område med en mycket hög miljömässig belastning. Kommunen vill därför till skydd för människors hälsa och miljön att spillvattennätet ska ordnas i ett större sammanhang genom en gemensamhetsanläggning. Från de yttranden som har inlämnats från Lidingö kommun och andra instanser framgår att enskilda lösningar inte kommer att fungera och några individuella lösningar inte heller kommer att tillåtas. Öarnas belägenhet och topografi medger inte individuella lösningar. Befintliga individuella lösningar kommer därför inte att tillåtas någon längre period. Av kommunens inventeringsprotokoll för fastigheten Y framgår att fastigheten idag har en lösning med slutet system anslutet till BDT-tank. Även om anläggningen inte uppfyller de formella kraven, är den godkänd tillsvidare av kommunen. Kommunen har dock föreskrivit att den dag anläggningen inte fungerar kommer kommunen att kräva anslutning till gemensamt system. Av riktlinjerna till inventeringen framgår att fastigheter, med den avloppslösning som

fastigheten Y har, kommer att erhålla krav på anslutning till kommunalt vatten och avlopp inom två år. Det är således inte en fråga om utan när fastigheten ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Även övriga fastigheter kommer att få förelägganden om att ansluta sig till ett gemensamt va-system inom ytterligare några år eller innan fastigheten får bebyggas. Vad gäller frågan om kommunal utbyggnad av allmän va-anläggning, finns inga sådana planer överhuvudtaget.

Båtnadsvillkoret

Lantmäteriets bedömning att det är uppenbart att båtnadsvillkoret är uppfyllt är riktig. Detta stöds även av utförda kalkyler och värderingsintyg. STÄF har presenterat investeringskostnader och driftkostnader för tre alternativ: Enskild fastighets kostnader för vatten och avlopp när detta ordnas genom en gemensamhetsanläggning, genom anslutning till kommunalt va-nät och genom enskilda lösningar. Av kostnadsberäkningarna framgår bl.a. följande.

En enskild fastighets investeringskostnader vid en gemensamhetsanläggning kommer att uppgå till sammanlagt 127 500 kronor, bestående av kostnaden för gemensamhetsanläggningen delad på antalet deltagande fastigheter uppgående till ett belopp om 62 500 kronor och summan för det egna fastighetsrelaterade arbetet uppgående till ett belopp om 65 000 kronor. Lidingö kommun har förklarat att de inte ser några möjligheter att inom en överskådlig framtid införliva Storholmsöarna inom kommunens verksamhetsområde. Även om ögruppen skulle komma att införlivas i kommunens verksamhetsområde, kommer den enskilde fastighetsägaren åtminstone att debiteras den normala kommunala anslutningsavgiften om 100 000 kronor. Därpå tillkommer kostnader för arbetet på den egna fastigheten. Kommunen har även alternativet att debitera fastighetsägaren den faktiska kostnaden för utbyggnaden av va-nätet, dvs de direkta kostnaderna för pumpstation och överföringsledning, då tillkommer en kostnad om 18 000 kronor. Investeringskostnaden för den enskilde fastighetsägaren vid kommunalt vatten och avlopp kommer därför under inga omständigheter att understiga 165 000 – 183 000 kronor. Investeringskostnader för en fastighet vid enskild lösning kommer sammantaget att uppgå till ca 180 000 kronor. Härvid avses fastigheter som idag har vatten in men saknar koppling till avlopp, som inte har en godkänd lösning eller som helt saknar någon form av va-anläggning. För de

fastigheter som inte har vatten in, t.ex. obebyggda fastigheter, tillkommer kostnader för anslutning till gemensamhetsanläggningen samt förrätningskostnader till Lantmäteriet. Alternativet är egen brunn, vilket är väsentligt dyrare och sannolikt inte ens möjligt. Även om en sådan lösning genomförs, kommer kommunens tillstånd till lösningen att villkoras med att anslutning till gemensam lösning sker så snart sådan finns tillgänglig. Kostnaderna för enskilda lösningar kommer således att fördubblas och uppgå till ca 400 000 kronor per fastighet. Fastigheter som idag har en anläggning som är godkänd kommer att erhålla krav på anslutning till ett gemensamt system. Att ansluta en fastighet i efterhand innebär en ökad kostnad om ca 150 000 kronor, varvid den totala kostnaden uppgår till ca 300 000 kronor. Vid anslutning i efterhand tillkommer förutom kostnader för grävningsarbeten m.m. på gemensamhetsanläggningen med inkopplingspunkt, kostnader för grävningsarbeten på egen fastighet samt även förrätningskostnader hos Lantmäteriet med eventuella fullföljdskostnader.

Driftkostnaden uppgår i normalfallet till en total kostnad om 7 425 kronor per år vid en gemensamhetsanläggning, minst 11 663 kronor per år vid kommunalt va-anslutning och minst 21 050 kronor samt kostnad för utbyte av sandbädd vid egen anläggning. När det gäller jämförelsen med kommunalt vatten och avlopp har STÄF ingått/slutförhandlat ett avtal med Lidingö kommun om att kommunen kommer att ta över va-nätet under dess livstid oavsett skick samt även kommer att bekosta ledningsdragningsdragning över vatten och pumpstation. Detta innebär att avskrivningskostnaden för en gemensamhetsanläggning kan sättas till noll kronor eller i vart fall till en försumbar kostnad, eftersom någon reinvestering inte kommer att behöva ske. Det är således sannolikt att driftkostnaderna för ett gemensamt vatten- och avlopps nät minskar med motsvarande summa och att driftkostnaderna för en gemensamhetsanläggning understiger driftkostnaderna även för en kommunal installation.

Vad gäller finansiering kan följande sägas. När det gäller erläggandet av de betalningar som bildandet av en gemensamhetsanläggning för med sig, innebär en gemensamhetsanläggning att varje fastighetsägare är garanterad att betalning sker genom 25 procent vid byggstart, efter fem år och efter tio år samt sista betalning efter 15 år. Betalning kan således ske under en period av 15 år. Vid kommunal anslutning ska kostnaden betalas innan anläggningen får tas i bruk och ingen ordnad finansiering erbjuds.

Villkoren för individuella finanseringsalternativ varierar utifrån varje fastighetsägares individuella möjligheter och kan därför inte bedömas.

Av de värderingar som utförts framgår att samtliga typer av fastigheter erhåller en betydande värdeökning genom ett gemensamt va-system. Om utbyggnaden sker i kommunal regi eller via en gemensamhetsanläggning saknar betydelse för värdeökningens storlek. I värderingarna konstateras att förutsättningen för värdeökningen är en anslutning till det kommunala systemet. Ur ett värdeperspektiv är båda alternativen likvärdiga för ett kommunalt va-nät på öarna fram till fastighetsgräns och en gemensamhetsanläggning från det kommunala systemet (pumphus) till fastighetsgräns.

Sammanfattningsvis framgår av de upprättade kalkylerna och utredningarna att det är uppenbart att gemensamhetsanläggningen är ekonomiskt lönsam för var fastighet eftersom investeringskostnaden och driftkostnader är lägre för anläggningen än för anslutning till kommunalt va-nät och vid enskilda lösningar. Anläggningen erbjuder säkerställd optimal finansering och innebär betydande värdeökningar för fastigheterna.

Även om de kostnadsberäkningar som utförts inte är att jämföra med juridiskt bindande avtal, är beräkningarna utförda av branschexpertis. De har kontrollerats med entreprenörer och har så stor noggrannhet som är möjlig att åstadkomma utan att bindande avtal ingås. Åtgärder och investeringar på den egna fastigheten ingår inte i vare sig en gemensamhetsanläggning eller vid en kommunal utbyggnad. Kostnaden i den delen är därför densamma oavsett hur utbyggnaden av va-nätet sker och ingår inte i beräkningen av om gemensamhetsanläggningen totalt sett leder till en båtnad.

I genomförandet av gemensamhetsanläggningen ligger att en anslutningspunkt ska dras fram till var fastighet som deltar i anläggningen, vilket fastställs i Lantmäteriets förrättningsbeslut. STÄF har därför inget att invända mot att det dras fram en anslutningspunkt till fastigheterna Y och X. Dessa fastigheter kommer då att få delta i gemensamhetsanläggningen och svara för respektive andel av kostnaden på samma villkor som övriga deltagande fastigheter. Även om det skulle vara rent tekniskt möjligt att låta enskild fastighetsägare själv välja tidpunkt för anslutning till en gemensamhetsanläggning, kommer detta kräva att övriga

fastighetsägare får svara för finansieringen av denna fastighets anslutning. Det är inte aktuellt att övriga deltagande fastigheter helt eller delvis finansierar deltagandet för vare sig fastigheten Y eller X. Vid en anslutning i efterhand tillkommer dessutom förrätningskostnader.

Opinionsvillkoret

STÄF har erhållit skriftliga samtycken från i vart fall 180 stycken fastigheter och ytterligare ett antal fastighetsägare har muntligen förklarat att de anser att anläggningen ska genomföras enligt Lantmäteriets beslut. Samtliga skriftliga samtycken är ingivna till domstolen.

STÄF har inte träffat några avtal med fastighetsägare om anstånd med erläggande av avgift på det sätt som ägaren till fastigheten X begärde. Fastigheterna Y och X var dessutom de enda fastigheter som motsatte sig en gemensamhetsanläggning. Opinionsvillkoret är därför utan tvekan uppfyllt.

AEC Fastigheter har sammanfattningsvis anfört följande.

Villkor till skydd för allmänna intressen

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen strider mot detaljplanen, eftersom det saknas stöd i detaljplanen för inrättande av en gemensamhetsanläggning och planen tillåter enskilda avlopp. Avloppsfrågan kan därför lösas på andra sätt än genom en gemensamhetsanläggning. Att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas i strid mot en detaljplan innebär enligt förarbetena att en anläggning måste överensstämma med intentionerna i planen. Intentionerna i gällande plan är att tillåta enskilda avlopp så länge va-belastningen på Storholmen inte ökar. Utredning att en sådan ökning skett efter planens antagande saknas. Det föreligger även svårigheter att geografiskt anlägga en gemensamhetsanläggning där inte samtliga fastigheter deltar.

Kommunen kan enligt praxis inte förelägga att en fastighet ska tvångsanslutas till en gemensamhetsanläggning, utan endast till en allmän va-anläggning. För det fall domstolen finner att det finns behov av en gemensam va-lösning för Storholmsöarna, ska därför lagen om allmänna vattentjänster tillämpas och inte anläggningslagen.

Utöver omvandlingen från fritidsbebyggelse till permanentbostäder är förskola och hotellverksamhet utlagd i detaljplanen. Vid sådant förhållande har Lidingö kommun en skyldighet att utöka sitt verksamhetsområde och ordna en allmän va-anläggning för Storholmsöarna.

Villkor till skydd för enskilda intressen

Väsentlighetsvillkoret

AEC Fastigheter vidhåller att väsentlighetsvillkoret inte är uppfyllt. Enligt vattentjänstlagens regler är det kommunens ansvar att tillhandahålla vatten- och avlopp för Storholmsöarna. Har kommunen inga planer på att utöka sitt verksamhetsområde, innebär det att kommunen har gjort den bedömningen att det inte är väsentligt med ett gemensamt avloppssystem för ögruppen.

Det finns inte heller något påtagligt behov för fastigheten att delta i gemensamhetsanläggningen. Fastigheten har ett i enlighet med detaljplanen tillåtet och godkänt avlopp och bolaget inte har fått något besked från kommunen om att deras enskilda avlopp inte ska tillåtas.

Båtnadsvillkoret

AEC Fastigheter vidhåller att båtnadsvillkoret inte är uppfyllt. Endast grova uppskattade bedömningar av kostnaderna har redovisats. Det saknas fackmannamässigt utförda och bindande offerter från professionella fackmän med kompetens för avloppsanläggningar. Bolaget kan av denna anledning inte ta ställning till båtnaden för deras fastighet. De värderingsintyg som har inlämnats till styrkande av att båtnadsvillkoret är uppfyllt för fyra fastigheter avser kommunal va-anslutning och saknar betydelse för denna bedömning. En värdering som anger att en fastighet med kommunalt vatten och avlopp har samma värde som en fastighet som ingår i en gemensamhetsanläggning där anläggningen har en lagstadgad bättre ställning än panthavaren kan inte stämma.

Det har framkommit uppgifter om att STÄF i sekretessbelagda avtal erbjudit vissa fastighetsägare anstånd med anslutning till anläggningarna, mot att de skriftligt lämnat osanna uppgifter om att de dels biträder att gemensamhetsanläggningarna bildas och

att de dels kommer att delta i anläggningarna. På grund av avtalen kan korrekta kalkyler inte upprättas. Båtnadsvillkoret kan därför inte uppfyllas. Enbart misstanke om att fastigheterna inte belastas med rätta kostnader, innebär en betydande osäkerhet som skadar sakägarna och deras investeringar. Skyddet för fordringsägarna är därför inte uppfyllt.

En kommunal anslutning är en större fördel för bolagets fastighet än en anslutning till en gemensamhetsanläggning. Kommunens anslutningsavgift uppgår till en engångskostnad om 150 000 kronor. I motsats till en gemensamhetsanläggning sker inköp och underhåll till självkostnadspris som regleras i lag. Några kostnader för pumpar och dess drift på fastigheten finns dessutom inte. En anslutning till allmän va-anläggning är ett betydligt billigare och mer fördelaktigt alternativ ur alla synpunkter än en anslutning till gemensamhetsanläggningen, där fastigheterna dessutom ansvarar för anläggningens kostnad. En anslutning till allmän va-anläggning kan även förväntas höja värdet på fastigheten.

Att investera i ett minireningsverk är likaså ett bättre alternativ för fastigheten, än en anslutning till gemensamhetsanläggningen. Ett minireningsverk medför större fördelar ur både ett ekonomiskt och miljömässigt perspektiv. För fastigheter som redan investerat i ett minireningsverk kan båtnadsvillkoret inte vara uppfyllt, eftersom fastighetsägarna redan investerat stora summor i godkända avlopp. Kommunen har också angett att de fastigheter som redan har godkända minireningsverk, inte kommer att få förelägganden om att ingå i gemensamhetsanläggningen. Dessa fastigheter kommer alltså inte att kunna tvingas in i anläggningen.

Opinionsvillkoret

Med de argument om tvångsanslutning och ökade kostnader som STÄF angett som skäl för att en gemensamhetsanläggning bör inrättas och utan formellt beslut från Lidingö kommun, är det inte konstigt att 84 fastighetsägare nu vill ha en gemensamhetsanläggning. Att bara se till antalet fastighetsägare är därför inte tillräckligt för att bedöma om opinionsvillkoret är uppfyllt. Det finns även en risk att de godkännanden som lämnats till gemensamhetsanläggningen gjorts på felaktiga

grunder, med hänsyn till de sekretessbelagda avtal som STÅF erbjudit vissa fastighetsägare.

Ö har sammanfattningsvis anfört följande.

Villkor till skydd för allmänna intressen

Detaljplanen föreskriver enskilda och gemensamma frivilliga lösningar. Det saknas därför stöd i planen för att inrätta en gemensamhetsanläggning.

Villkor till skydd för enskilda intressen

Väsentlighetsvillkoret

Väsentlighetsvillkoret är inte uppfyllt för fastigheten X. Fastigheten kan förmodligen inte bebyggas annat än i mycket begränsad omfattning, med förråd eller liknande, som inte kräver en va-lösning. Fastighetsägarna till fastigheten Storholmen X är även ägare till fastigheterna Storholmen Z och XX, som gränsar till Storholmen X. Fastigheten Storholmen X är idag obebyggd och är enligt detaljplanen byggbar. Det är emellertid inte rimligt att bebygga fastigheten med en stuga av normalstorlek på 40-60 m². Fastigheten har en bredd på ca 12 meter minus åtta meter (fyra meter från tomtgräns), vilket ger en byggbar bredd på fyra meter. Byggnation på fastigheten begränsas även av att nedre delen av tomten översvämmas vid extremt högvatten och att det finns en kastanjeallé utmed fastighetens norra sida. Det finns därför inte något påtagligt behov av avlopp till fastigheten.

Båtnadsvillkoret

Båtnadvillkoret är inte uppfyllt. Det saknas ett fullgott underlag för att fastighetsägarna ska kunna fatta beslut i fråga om båtnaden för fastigheten, eftersom riskerna med det ansökta projektet är betydande och det råder oklarheter kring den faktiska kostnaden för detta. De uppgifter som lämnats avseende kostnadsindikation för projektet är ofullständiga, då de inte bryter ner kostnader på aktivitet/komponentnivå och kan därför inte ses som reviderbar. Källa till data som presenterats saknas.

Hänsyn tas inte till de fastigheter som redan har genomfört väsentliga investeringar för att erhålla godkända enskilda anläggningar. Denna grupp (14 %) får betala för ett

fungerande avlopp två gånger. Principen om tvångsanslutning skulle således innebära att denna grupp får betala för andras behov. Livslängden på enskilda anläggningar varierar för de som är fast boende på öarna och för de som är sommarboende, semester- och helgboende. Kalkylen utgår från fast boende, men de flesta är sommarboende och då torde livslängden vara betydligt längre.

Om lösningen för en frivillig gemensam va-lösning utformas så att möjlighet ges för fastighetsägare som inte deltar i gemensamhetsanläggningen att stå för merkostnaden av en kopplingspunkt för framtida behov, behöver man inte gräva upp igen. Då försvinner den huvudsakliga merkostnaden och fastighetsägare som idag har en godkänd va-lösningar kan ansluta sitt vatten och avlopp när behov uppstår. En sådan lösning tillmötesgår de som redan har investerat i godkända anläggningar likväl de som önskar ingå i en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp.

Den fastighetsvärdering som STÄF låtit utföra utgår från att kommunen är ansvarig för va-anläggningen. Utredning om värdeökning när den drivs av en samfällighet saknas, men värdeökningen är betydligt lägre. Den värdeökning som anges för fastigheten är orimlig. Det som kan antas öka fastighetens värde väsentligt är möjligheten att bebygga tomten med en vinterbonad fastighet om 60 m² plus komplementbyggnad, vilket inte är möjligt på grund av fastighetens fysiska begränsning. Anslutning till gemensamt va-nät i sig skulle därför inte öka fastighetens värde.

Va-anläggningen kräver professionell kompetens och ledning, det förefaller därför märkligt att kommunen kan överlåta tvång och risker för anläggningen till en förening. Om tvång ska användas borde rimligen ansvar och drift för anläggningen fullt ut åvila behörig myndighet.

Opinionsvillkoret

Opinionsvillkoret kan inte anses uppfyllt när endast 84 personer av totalt 230 personer har gett sitt skriftliga godkännande, när flertalet av fastighetsägarna är sommarboende. Det saknas fortfarande beslut från behörig myndighet för att underkänna godkända enskilda avloppslösningar. Fastigheter med godkända avlopp har därigenom blivit vilseledda av STÄF.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**Inledning**

STÄF har överklagat mark- och miljödomstolens dom endast i den del den avser upphävande av Lantmäteriets beslut att inrätta en gemensamhetsanläggning för ändamålet vatten- och avloppssystem och yrkat att Lantmäteriets beslut i den delen ska fastställas. STÄF har som grund för sitt yrkande anfört att gemensamhetsanläggningen är förutsatt i detaljplanen samt att väsentlighets-, båtnads- och opinionsvillkoren är uppfyllda för anläggningen. Fastighetsägarna till fastigheterna Y och X har motsatt sig en anslutning till gemensamhetsanläggningen, med hänsyn till att väsentlighetsvillkoret inte är uppfyllt för deras fastigheter. De har även motsatt sig att gemensamhetsanläggningen inrättas med hänsyn till att stöd saknas i detaljplanen för inrättande av en sådan anläggning samt att båtnads- och opinionsvillkoren inte är uppfyllda för anläggningen. AEC Fastigheter har även anfört att det är vattentjänstlagen och inte anläggningslagen som ska tillämpas för inrättande av en anordning för vatten- och avloppssystem.

Frågorna i målet är dels om detaljplanen föreskriver att en gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppssystem ska inrättas berörande Storholmsöarna eller om en sådan anläggning strider mot planbestämmelserna, dels om det är av väsentlig betydelse för fastigheterna Y och X att ha del i gemensamhetsanläggningen och dels om båtnads- och opinionsvillkoren är uppfyllda för anläggningen.

I anläggningslagen, AL, finns materiella villkor av två slag för inrättande av en gemensamhetsanläggning. För det första finns villkor till skydd för enskilda intressen, eftersom fastigheter kan anslutas tvångsvis till en gemensamhetsanläggning. Väsentlighets-, båtnads- och opinionsvillkoren är sådana villkor. För det andra finns villkor av hänsyn till allmänna intressen. Kraven på att planintresset ska tillgodoses är ett sådant villkor. Mark- och miljööverdomstolen prövar först frågan hur gemensamhetsanläggningen förhåller sig till detaljplanen, därefter frågan om det är av väsentlig betydelse för de båda klagande fastigheterna att delta i anläggningen och slutligen frågan om båtnads- och opinionsvillkoren är uppfyllda för anläggningen.

Kommunalt huvudmannaskap

Mark- och miljööverdomstolen kan inte inom ramen för detta mål pröva frågan om Lidingö kommun ska tillhandahålla vatten och avlopp för Storholmsöarna med stöd av vattentjänstlagen. AEC Fastigheters yrkande att förrättningen av detta skäl inte ska återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt handläggning kan därför inte bifallas.

Villkor till skydd för allmänna intressen

Av 6 a § AL framgår att väsentlighets- och båtnadsvillkoret inte ska prövas om det i en detaljplan har meddelats bestämmelser om en gemensamhetsanläggning och anläggningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid.

Inom område med detaljplan får en gemensamhetsanläggning, enligt 9 § AL, inte inrättas i strid mot planen. Om syftet med planen inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Detta innebär inte bara att fastställda planlinjer ska följas utan också att anläggningen ska vara ändamålsenlig från de synpunkter som ligger till grund för planen eller bestämmelserna (prop. 1973:160 s. 195).

Mark- och miljööverdomstolens bedömning av de allmänna intressena

Inom detaljplanelagt område ska bildandet av en gemensamhetsanläggning göras i enlighet med planen. Detaljplanen för Storholmsöarna reglerar inte entydigt frågan hur va-frågan ska lösas för området, utan öppnar för både enskilda avloppsanläggningar och en gemensam anläggning. Att en gemenskapsanläggning ska inrättas för vatten- och avloppssystem är således inte reglerat i detaljplanen, men inrättandet av en sådan anläggning kan inte heller anses strida mot detaljplanens bestämmelser eller syftet med planen. Bestämmelsen i 9 § AL är därför inget hinder för inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

En prövning av om väsentlighets- och båtnadsvillkoren är uppfyllda ska således göras.

Villkor till skydd för enskilda intressenVäsentlighetsvillkoret

För att en fastighet ska kunna anslutas till gemensamhetsanläggningen utan stöd av överenskommelse krävs enligt 5 § AL att anläggningen är av väsentlig betydelse för fastigheten.

För att kravet på väsentlig betydelse ska vara uppfyllt måste det finnas ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till en anläggning av ifrågavarande slag. Om fastigheten redan är utrustad med en separat anläggning som fyller samma funktion som den ifrågasatta gemensamhetsanläggningen bör anslutning utan stöd av överenskommelse som regel inte komma ifråga. Undantag bör dock göras för sådana fall då den befintliga anläggningen är utsliten eller dess användning står i strid mot en plan eller andra bebyggelsereglerande bestämmelser eller mot ett beslut av en myndighet som har att svara för t.ex. hälsovård, trafik och miljövård. Ett påstående av en fastighetsägare att denne har för avsikt att anskaffa och driva en separat anläggning torde i allmänhet kunna lämnas utan beaktande. Endast om fastighetsägaren kan göra sannolikt att den separata anläggningen är fördelaktigare för fastigheten och att det dessutom är sannolikt att anläggningen utförs, bör fastigheten lämnas utanför gemensamhetsanläggningen. Vad som nu anförts innebär att det inte i varje enskilt fall behöver utredas att en gemensamhetsanläggning ställer sig billigare för fastighetsägaren än en separat anläggning. Kravet på väsentlig betydelse kan även anses uppfyllt när den aktuella fastigheten visserligen vid anslutningstillfället inte har behov av anläggningen, men ett sådant behov kan förväntas föreligga inom den närmaste framtiden (jfr prop. 1973:160 s. 151 f och 188).

Mark- och miljööverdomstolens bedömning av väsentlighetsvillkoret

En utgångspunkt för denna prövning måste vara att det är väsentligt för en fastighet avsedd för bostadsbebyggelse att ha tillgång till vatten och avlopp, under förutsättning att intresse för byggnation finns på marknaden. Vidare måste det antas att marknadsläget för en bebyggbar fastighet i Stockholms närhet är sådant att den kommer att bli bebyggd. Det är fastighetens och inte fastighetsägarens behov som ska ligga till grund för bedömningen av om väsentlighetsvillkoret är uppfyllt. Att det är

fysiskt möjligt att lösa behovet på annat sätt än genom en gemensamhetsanläggning är inte avgörande för om det är väsentligt för en fastighet att delta i en sådan anläggning.

Y är bebyggd med en fritidsfastighet och har idag en godkänd avloppsanläggning i form av ett slutet system anslutet till BDT-tank. Den separata anläggningen kan inte anses fylla samma funktion som den ifrågasatta gemensamhetsanläggningen. Den befintliga anläggningen uppfyller endast behovet utifrån den nuvarande låga användningen av fastigheten, vilket är en ägarrelaterad och inte fastighetsrelaterad fråga. Anläggningen är troligen 13 år gammal, av okänd storlek och närmar sig åldern då den kan anses utsliten. Även om det saknas ett beslut från kommunen om avloppsanläggningens fortsatta tillåtlighet, kan det ändå antas att behövligt tillstånd inte kommer att ges för en separat anläggning på fastigheten. Av det material som AEC Fastigheter ingivit i målet framgår inte heller att en separat anläggning skulle bli billigare än en gemensamhetsanläggning. En separat anläggning i befintlig form eller i form av att ett minireningsverk installeras på fastigheten kan därmed inte anses fördelaktigare för fastigheten än gemensamhetsanläggningen. Fastigheten har därför i vart fall inom den närmaste framtiden ett påtagligt behov av att ha tillgång till anläggningen.

Väsentlighetsvillkoret är således uppfyllt för fastigheten, vilket innebär att fastigheten ska delta i gemensamhetsanläggningen. AEC Fastigheters andrahandsyrkande ska därför avslås.

X är idag obebyggd. Den ligger inom ett område som i detaljplanen angivits som mark för bostadsbebyggelse. I detaljplanen anges att vissa fastigheter borde eller skulle läggas samman med grannfastigheter, som ägdes av samma fastighetsägare. Detta gäller inte X. Fastigheten har en areal på 675 m² och större delen av fastigheten har en bredd om 12 meter. Även om fastigheten i detaljplanen ligger inom ett område avsett för bostadsbebyggelse, är det tveksamt om det finns intresse på marknaden att bebygga fastigheten med ett bostadshus i dess nuvarande utformning. Fastigheten har mera karaktären av komplement till grannfastigheterna Z och XX vilket styrks av att fastigheten historiskt sett har använts huvudsakligen som transportled. Fastigheten har därför inte ett

påtagligt behov av att ha tillgång till gemensamhetsanläggningen för vatten- och avloppssystem.

Väsentlighetsvillkoret är således inte uppfyllt för fastigheten X, vilket innebär att fastigheten inte ska delta i gemensamhetsanläggningen. Ös tredjehandsyrkande ska därmed bifallas. Vid denna utgång prövas inte Ös förstahands- och andrahandsyrkande, eftersom ägare till en fastighet som inte ska delta i gemensamhetsanläggningen saknar möjlighet att ställa krav på anläggningens utformning.

Båtnadsvillkoret

För att en gemensamhetsanläggning ska få inrättas krävs, enligt 6 § AL, att fördelarna av ekonomisk eller annan art överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Kravet innebär att en kalkyl ska göras beträffande anläggningens lönsamhet. Som fördel ska anses varje förbättring av möjligheterna att utnyttja de fastigheter som ska delta i anläggningen. I allmänhet torde en förbättring av detta slag yttra sig i en ökning av fastighetsvärdet. Oavsett om en sådan ökning kan påvisas eller inte ska förbättringen beaktas. Vid båtnadsberäkningen ska däremot inte hänsyn tas till att en anläggning tillgodoser en fastighetsägares rent personliga intressen. I kalkylen ska på utgiftsidan inräknas endast sådana poster som belastar fastighetsägaren. Om statsbidrag utgår till företaget, ska avdrag göras för kostnader som täcks av bidraget. Till utgiftsposterna ska hänföras inte bara kostnader för anläggningens utförande utan också framtida underhålls- och driftkostnader. Även förrättningskostnader och kostnader för s.k. enskilda fullföljdsåtgärder ska tas med i beräkningen. Med olägenheter avses ekonomisk olägenhet. En sådan olägenhet tar sig inte alltid uttryck i en minskning av en fastighets värde, utan kan även bestå i arbete som drabbar en delägare till följd av anläggningens utförande och drift. Även besvär eller obehag i sådant hänseende som har ekonomisk betydelse bör beaktas. Utredningen i frågan om kravet på ekonomiskt utbyte av anläggningen bör anpassas efter omständigheterna. Inte sällan torde det framstå som mer eller mindre uppenbart att kravet på lönsamhet är

Sammanfattning

Mark- och miljööverdomstolen fastställer Lantmäteriets beslut såvitt avser inrättandet av en gemensamhetsanläggning för ändamålet vatten-och avloppssystem berörande Storholmsöarna, med den ändringen att fastigheten X inte ska delta i anläggningen. Mark- och miljödomstolens dom i övrigt står fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Eywor Helmenius och adjungerade ledamoten Anna Stenberg, referent.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-06-15
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 6625-11

KLAGANDE

1. AEC Fastigheter KB

2. P Ö

3. S Ö

4. T Ö

MOTPART

Storholmens Fastighetsägareförening U.P.A

Ombud: T A

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 2 november 2011 i ärende nr AB10508, se domsbilaga 1

SAKEN

Inrättande av gemensamhetsanläggningar för ändamålen vatten- och avloppsledning samt park och allmänna gångvägar i Lidingö kommun

Dok.Id 277896

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00

4. Bolaget yrkar att yttrande inhämtas från Europadomstolen huruvida den svenska lagstiftningen om fastigheters tvångsanslutning till föreningar med obegränsat ekonomiskt ansvar för uppgifter som redan betalats med skattemedel uppfyller konventionens artikel 6 och tilläggsprotokollets bestämmelser om skydd för sin egendom och att ha tillgång till ett effektivt rättsmedel artiklarna 1 och 13.
5. Beslutet om att inrätta gemensamhetsanläggningarna är ogiltigt då kallelse till förrättningsammanträdet inte skett i laga ordning. I kallelsen uppgavs att avsikten inte var att tvångsansluta fastigheter till anläggningarna.
6. Beslutet om att inrätta gemensamhetsanläggningen för vatten- och avloppsledning strider mot detaljplanen. Den anger att det är tillåtet med enskilda anläggningar. Enligt planen är det inte nödvändigt med en gemensam anläggning. Miljöbelastningen och smittriskerna är inte så stora.
7. Beslutet om att inrätta gemensamhetsanläggningen för park och allmänna gångvägar strider mot detaljplanen. Planens bestämmelser anger inte att fastighetsägarna ska ansvara för parkområden, gångvägar, turbåtsbryggor, WV1-områden, bro, brandstation och plåttält. Detta framgår endast av detaljplanens genomförandebeskrivning och den saknar rättsverkan.
8. Beslutet om att inrätta gemensamhetsanläggningar strider mot båtnadsvillkoret i anläggningslagen. Det saknas kalkyler och bedömningar huruvida båtnaden är uppfylld för varje fastighet för sig.
9. Beslutet om att inrätta gemensamhetsanläggningen för vatten- och avloppsledning strider mot väsentlighetsvillkoret i anläggningslagen. Flera fastigheter har fungerande anläggningar som fyller samma funktion. Bolagets fastighet är utrustad med en i detaljplanen tillåten och av kommunen godkänd anläggning för avlopp, enligt protokoll av den 17 november 2011.

Av detaljplanens planbeskrivning framgår följande på dess sida 11 under rubriken ”Teknisk försörjning, Vatten och avlopp”.

”Ca 180 fastigheter på Storholmen får sedan 1984 sitt dricksvatten från Lidingö. Icke anslutna fastigheter är anslutna till någon av Storholmens två brunnsföreningar alternativt har egen brunn.

Flertalet av de boende på Storholmen har egna anläggningar för avlopp. En utredning om avloppsfrågan har på kommunens uppdrag gjorts under samrådstiden av WRS i Uppsala. Utredningen kallad ”VA-hantering på Storholmsöarna, Vaxholms stad, bedömning inför detaljplanering” är daterad 2008-08-13. Enligt VA-utredningen är endast 45 % av avloppsanläggningarna på Storholmsöarna godkända. Vissa är även godkända för 20-30 år sedan. Miljöbelastningen och smittriskerna är dock inte så stora. Utredningen visar att det är möjligt att lösa avloppen både genom enskilda anläggningar och genom en gemensam anläggning. Detaljplanen hindrar inte någon av dessa alternativ.”

”I en framtid kan det bli nödvändigt med en avloppsledning för hela Storholmen.”

Av detaljplanens genomförandebeskrivning framgår följande på dess sida 2 under rubriken ”Ansvarsfördelning och huvudmannaskap, Vatten och spillvatten”.

”Lidingö stad tillhandahåller färskvatten till flertalet fastigheter på Storholmen, Tallholmen och Tistelholmen från en förbindelsepunkt på Lidingö vid Kyttinge. Vattenledningen från förbindelsepunkten ägs och förvaltas av tomtägareföreningen. Lämpligen bör ledningen ingå i gemensamhetsanläggningen.

Någon förbindelsepunkt för spillvatten finns inte idag. Det innebär att varje fastighet får klara spillvattenhanteringen med egen lösning.”

Av detaljplanens genomförandebeskrivning framgår följande på dess sida 4 under rubriken ”Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter, Gemensamhetsanläggning”.

”I gemensamhetsanläggningen bör även befintliga vägar med tillhörande mark ingå liksom vattenledningen från Lidingö samt vattenledningsnätet på Storholmen.”

Av LM:s protokoll från förrättningen den 2 november 2011 framgår följande på sidan 3: ”Likaså kommer inte enskilda anläggningar att godkännas om det finns möjlighet att ansluta sig till ett gemensamt nät med koppling till kommunens VA-nät.”

Av Lantmäteriets ”Handbok AL” (Handbok för anläggningslagen) framgår följande på sidorna 40-41:

”För att kravet på väsentlig betydelse ska vara uppfyllt måste det finnas ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till en anläggning av ifrågavarande slag. Om fastigheten redan är utrustad med en separat anläggning som fyller samma funktion som den ifrågasatta gemensamhetsanläggningen, bör anslutning utan stöd av överenskommelse som regel inte komma i fråga.

Undantag bör dock göras för sådana fall då den befintliga anläggningen är utsliten eller dess användning står i strid mot en plan eller andra bebyggelsereglerande bestämmelser eller mot ett beslut av en myndighet som har att svara för t.ex. hälsovård, trafiksäkerhet och miljövård. ”

”En separat anläggning kan även vara utesluten därför att fastighetsindelningsbestämmelser i en detaljplan föreskriver att vissa fastigheters behov av en viss nytthet inte kan påräknas för en separat anläggning. Det är inte nödvändigt att i varje särskilt fall utreda om en gemensamhetsanläggning ställer sig billigare än en separat anläggning utan endast i de fall där detta särskilt ifrågasätts.”

Av handlingarna i målet gör Mark- och miljödomstolen följande sammanfattande bedömning i fråga om väsentlighetsvilloret kan anses vara uppfyllt avseende gemensamhetsanläggningen för vatten- och avloppsledningar. I gällande detaljplan föreligger en oklarhet vad gäller hur vatten och avloppsfrågan ska lösas. Planen

STÄF menar att en gemensam anläggning blir sammantaget betydligt billigare jämfört med alternativet att var fastighetsägare på egen hand anordnar lösningar som kan godkännas av kommunen. STÄF menar vidare att om det av detaljplanen framgår att vissa behov bör lösas genom en gemensamhetsanläggning anses detta dessutom innebära att planmyndigheten redan har gjort en bedömning vad gäller båtnadsvillkor och att planmyndigheten därmed har gjort de nödvändiga kalkylerna för utförande, drift, underhåll etc.

Av handlingarna i målet gör Mark- och miljödomstolen följande sammanfattande bedömning i fråga om båtnadsvillkoret kan anses vara uppfyllt avseende gemensamhetsanläggningen för vatten- och avloppsledning. Av Lantmäteriets handbok framgår att båtnadsvillkoret är indispositivt, dvs. tvingande, inte minst med tanke på de berörda fastigheternas fordringshavare. Även om samtliga berörda fastighetsägare är överens om att båtnadsvillkoret är uppfyllt kan detta krav inte åsidosättas (prop. 1973:160 sidorna 221-222). Detaljplanen visar en oklarhet vad gäller om frågan om vatten och avlopp ska inrättas som gemensamhetsanläggning eller om enskilda lösningar kan godtas. I handlingarna i målet har en grov bedömning av utförandekostnaden för anläggningen redovisats. En bedömning av framtida driftskostnader saknas. Även en bedömning av ökningen av de berörda fastigheternas värde saknas. Det är därför inte möjligt att bedöma om båtnad uppstår för anläggningen. Domstolen finner därför att båtnadsvillkoret inte är uppfyllt. AEC:s överklagande bifalls således i den delen.

Vad gäller båtnadsvillkoret för park och allmänna gångvägar gör domstolen följande bedömning. Inga handlingar har redovisats i målet som utvisar eventuella kostnader i nya anläggningar eller framtida driftskostnader eller hur de berörda fastigheternas värde på verkas av att park och allmänna gångvägar inrättas som gemensamhetsanläggning. Av detaljplanens planbeskrivning framgår att de gemensamma anläggningarna i denna del avser befintliga vägar varför inga kostnader för utförande uppstår. En kostnad uppstår dock för den del av förrättningskostnaden som att hänföra till denna gemensamhetsanläggning. Denna del av förrättningskostnaden torde vara av ringa storlek. En fördel uppkommer för de berörda fastigheterna om park och allmänna gångvägar inrättas som en gemensamhetsanläggning då

ett inrättande av en sådan med bildande av samfällighetsförening innebär en bättre förvaltningsform för denna typ av anordning än vad som gäller för en ekonomisk förening. Detta torde normalt sett innebära en viss ökning av de berörda fastigheternas marknadsvärde. Domstolen gör därför bedömningen att båtnadsvillkoret är uppfyllt i den delen. AEC:s överklagande ska därför avslås.

Opinionsvillkoret

Opinionsvillkoret (§ 7 AL) innebär att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. AEC har överklagat beslutet.

Storholmen består av ca 300 fastigheter. Av dessa fastigheter har endast ägarna till två fastigheter överklagat beslutet. STÄF har i målet inlämnat skrivelser från 84 fastighetsägare där de anser att gemensamhetsanläggningarna ska inrättas. Mark- och miljödomstolen anser därför att opinionsvillkoret är uppfyllt för såväl gemensamhetsanläggningen för vatten- och avloppsledningarna som för gemensamhetsanläggningen för park och allmänna gångvägar.

Byggnad ("brandstation") och plåttält m.m.

LM har beslutat att gemensamhetsanläggningen för park och allmänna gångvägar även ska omfatta byggnad "brandstation" och plåttält. Med plåttält avses enligt detaljplanens planbeskrivning skydd av en fornminne, en furustubbe, där plåttältet ska skydda stubben. AEC har överklagat beslutet.

Mark- och miljödomstolen anser att byggnad "brandstation" och plåttältet inte är av väsentlig betydelse för den berörda fastigheten. AEC:s överklagande bifalls således i den delen.

LM har även beslutat att turbåtsbryggor, WV1-områden och bro ska omfattas av gemensamhetsanläggningen för park och allmänna gångvägar. AEC har överklagat beslutet.

