



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060103

**DOM**  
2015-04-15  
Stockholm

Mål nr  
F 5639-14

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-05-20 i mål nr F 1698-13, se bilaga

### KLAGANDE

H Js dödsbo

Ombud: Advokaten S G

### MOTPARTER

1. Håbo kommun  
746 80 Bålsta

2. LyckDans Fastigheter KB  
Ekvalla 4  
746 33 Bålsta

Ombud för 2: Advokaten L B

3. M i B Fastighets AB  
Box 115  
746 23 Bålsta

### SAKEN

Bildande av gemensamhetsanläggning berörande fastigheterna A m.fl. i Håbo kommun. Lantmäteriets ärende nr C11406.

Dok.Id 1194568

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på följande sätt. Mark- och miljööverdomstolen upphäver i punkten 1 även Lantmäteriets beslut om att ingen ersättning ska betalas av anläggningssamfälligheten till ägaren av B.
  2. Mark- och miljööverdomstolen avslår H Js dödsbos överklagande i övrigt.
  3. Mark- och miljööverdomstolen avslår LyckDans Fastigheter KB:s yrkande om att H Js dödsbo ska ersätta bolaget dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.
-

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Ha Js dödsbo** (dödsboet) har *i första hand* yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja Lantmäteriets beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning.

Dödsboet har *i andra hand* yrkat att Mark- och miljööverdomstolen

- (i) i tillägg till Lantmäteriets beslut, ska förordna *dels* ett villkor att parkeringsförbud ska råda inom hela området, *dels* att även gångbana ska ingå i gemensamhetsanläggningen,
- (ii) med ändring av Lantmäteriets beslut, ska förplikta LyckDans Fastigheter KB (LyckDans) att till dödsboet betala 60 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för dom i målet till dess betalning sker, och
- (iii) med ändring av Lantmäteriets beslut, ska förordna om att andelstalet för sektion 1 för fastigheten B ska vara 1.

För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att domstolen på grund av instansordningens princip inte som överinstans kan bifalla dödsboets andrahandsyrkanden helt eller delvis har dödsboet yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i de delarna återförvisar målet till Lantmäteriet för erforderlig handläggning, varvid målet vid återförvisning i första hand ska återförvisas i dess helhet.

Dödsboet har yrkat ersättning för rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen.

**LyckDans** och **Håbo kommun** (kommunen) har bestritt ändring av mark- och miljödomstolens dom.

LyckDans har yrkat ersättning för rättegångskostnader vid Mark- och miljööverdomstolen.

**M i B Fastighets AB** har beretts tillfälle att yttra sig men har inte hörts av.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Dödsboet** har vidhållit vad som anförts vid mark- och miljödomstolen och har därutöver tillagt bl.a. följande.

*Förstahandsyrkandet*

Ansökan avsåg inrättande av gemensamhetsanläggning för väg, inte för vändplan. Ingen part har framfört behov av reglerad förvaltning som skäl för gemensamhetsanläggningen och det har inte heller redovisats som en grund för Lantmäteriets beslut. Samtliga fastigheter förutom A har redan en säkerställd utfart, varför det inte är av väsentlig betydelse för samtliga fastigheter att få en säkerställd utfart med reglerad förvaltning och vändplan. Varken C, D eller E har angett något behov av gemensamhetsanläggningen. Det stämmer inte att kommunen har ställt något krav avseende utformning av vändplan. Enligt uppgift från RagnSells, som sköter renhållningen i området, krävs en vändplan med diameter om 18 meter för att kunna vända sopbilar utan att backa. Den i anläggningsbeslutet ingående vändplanen är mindre än så. Om det skulle finnas ett krav från kommunen om att sopbilar inte ska behöva backa på vägen så uppfylls det inte av gemensamhetsanläggningen. Ett sådant krav kan i vart fall inte utgöra motiv för att inrätta gemensamhetsanläggningen. Kommunen har inte ifrågasatt uppgiften från RagnSells, vilken får anses vara ostridig. Uppgiften från RagnSells stöds även av Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen; råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009. Kravet synes följa direkt av lag. Kravet enligt 5 § anläggningslagen (1973:1149) är inte uppfyllt.

Det har i mark- och miljödomstolens dom som en fördel med gemensamhetsanläggningen angetts att utfartsvägens förvaltning säkerställs och regleras för framtiden. Någon annan fördel har inte angetts. Domstolen har inte mot fördelen vägt en enda kostnad eller olägenhet, trots att den på B ianspråktaga marken inte alls består av befintlig väg. Kravet enligt 6 § anläggningslagen är inte uppfyllt.

Den på B ianspråktagna marken består inte av befintlig väg, utan används för andra ändamål än utfartsväg. Dödsboet har ingen erinran mot att LyckDans behov av utfartsväg löses genom att A medges servitutsrätt att ta väg över B. En servitutslösning skulle medföra lämpligare lokalisering, lägre kostnad och mindre olägenhet. Kravet enligt 8 § anläggningslagen är inte uppfyllt.

#### *Andrahandsyrkandet*

Det saknas skäl för att avslå dödsboets yrkande avseende parkeringsförbud och gångbana.

Underinstanserna har felaktigt utgått från att alla fastigheter bidrar med lika mycket mark och har samma nytta av den beslutade gemensamhetsanläggningen. Behovet av utfartsväg för B är dock redan täckt och beslutet om inrättande av gemensamhetsanläggning är närmast av expropriativ natur. Det är uppenbart att B på grund av upplåtelsen av mark minskar i värde medan A ökar i värde. Det saknas utredning avseende värdeökningen respektive -minskningen. Den av LyckDans vitsordade ersättningsnivån om 216 kr/m<sup>2</sup> synes baserad på kommunens uppgift i ett annat sammanhang om att fastigheterna F och G vid någon tidpunkt sålts för 216-350 kr/m<sup>2</sup>. Det finns för närvarande tre villatomter till salu i närliggande område, vilka utannonseras med acceptpris om 967 kr/m<sup>2</sup>, vilket är avsevärt högre än den av dödsboet begärda ersättningsnivån om 500 kr/m<sup>2</sup>. Den av dödsboet begärda ersättningen är rimlig och skälig.

Mark- och miljödomstolen borde inte utan yrkande därom ha ändrat Lantmäteriets beslut avseende förrättningskostnader.

**LyckDans** har vidhållit vad som anförts vid mark- och miljödomstolen och har därutöver tillagt bl.a. följande.

#### *Förstahandsyrkandet*

Det får anses framgå av ansökan att den avsåg både väg och vändplan, vilket också styrks av protokollet från förrättningen. Berörda fastigheter kommer inte att påverkas av en ny detaljplan förrän år 2025-2030, varför det fortfarande finns ett behov av att

utföra gemensamhetsanläggningen. Anläggningen uppfyller kravet i 1 § anläggningslagen på att tillgodose ett behov av stadigvarande betydelse. Det framgår av protokollet från lantmäteriförretningen att fastighetsägaren till D och E stöder förslaget till gemensamhetsanläggning. Den handbok för Avfall Sverige som dödsboet hänvisar till är en branschrekommendation och påvisar inte lagstöd för dödsboets påstående. Vändplanens utformning strider därmed inte mot någon lag. Området är enligt detaljplanen planerat för en väg med vändplan. Gemensamhetsanläggningen överensstämmer i huvudsak med detaljplanen. Fördelarna med anläggningen – ökad trafiksäkerhet, asfalterad och underhållen väg samt utfart för samtliga fastigheter – överväger de kostnader som anläggningen medför. Gemensamhetsanläggningen uppfyller kraven enligt 6 och 8 §§ anläggningslagen.

#### *Andrahandsyrkandet*

Den del av B som tas i anspråk avser befintlig väg och grusmark och är så kallad prickad mark som inte får bebyggas och inte tillför fastigheten något mervärde. Påstådd värdeminskning övervägs av den värdeökning som gemensamhetsanläggningen medför, varför ingen ersättning för markupplåtelsen bör utgå till B. Skulle Mark- och miljööverdomstolen ändå komma fram till att ersättning ska utgå kan LyckDans vitsorda ett kvadratmeterpris om 216 kr/m<sup>2</sup> i enlighet med vad markpriset varit för fastigheter utmed Stockholmsvägen.

**Kommunen** har vidhållit vad som anförts vid mark- och miljödomstolen och har därutöver tillagt bl.a. följande.

#### *Förstahandsyrkandet*

Gemensamhetsanläggningen uppfyller kravet på stadigvarande betydelse, väsentlighetsvillkoret, båtnadsvillkoret, opinionsvillkoret, lokaliseringsvillkoret och planvillkoret. Kommunens bedömning är i dagsläget att en ny detaljplan för området kan förväntas någon gång under perioden 2025-2030. Det går inte att spekulera i vad en sådan plan skulle innebära för gemensamhetsanläggningen, varför det är än mer angeläget att inrätta den nu aktuella gemensamhetsanläggningen. Inrättandet av gemensamhetsanläggningen innebär ett genomförande av gällande plan, vilket alltid är ett kommunalt intresse. Det är angeläget att utfartsförhållandena för fastigheterna i

planområdet löses långsiktigt. En gemensamhetsanläggning har fördelar framför t.ex. ett servitut när det gäller fördelningen av kostnader för utförande och drift. Det är av intresse för kommunen att långsiktigt säkra cykelvägen, som idag går över den skaftväg som tillhör B. Det är viktigt för kommunen att gemensamhetsanläggningen inrättas så att cykelvägen får en obruten sträckning. Kommunen har ansvar för hämtningen av avfallet och har uppställt kravet på utformningen av vändplanen. Vid en upphandling skulle kommunen kunna ställa krav på en eller flera sopbilar av mindre storlek än vad som är standard, om det skulle behövas för att säkra framkomligheten.

#### *Andrahandsyrkandet*

Det saknas behov av parkeringsförbud och gångbana. Inrättandet av gemensamhetsanläggning påverkar inte värdet av B på ett sådant sätt att rätt till ersättning föreligger. Den del av B som berörs av gemensamhetsanläggningen utgörs av skaftväg. Kommunens anser inte att markvärdet kan jämföras med acceptpriset för villatomter då marken inte är avsedd för bebyggelse. Kommunens uppfattning är att värdet inte överstiger 20 kr/m<sup>2</sup>.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

#### *Förutsättningar för inrättande av gemensamhetsanläggning*

Infartsvägen för fastigheterna är i gällande detaljplan utlagd som allmän plats, vägmark, med enskilt huvudmannaskap. Av bestämmelsen i 6 kap. 1 § tredje stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bestämmelserna i anläggningslagen (1973:1149), AL, om inrättande av anläggning som är gemensam för flera fastigheter ska tillämpas inom sådana områden.

Den befintliga vägen är inte tydligt utritad på förrättningskartan men verkar huvudsakligen ligga i östra delen av den föreslagna gemensamhetsanläggningen. Dödsboets fastighet har servitut på en mindre del av vägen samt möjlighet att ta sig ut via ett skaft på egen mark. Fastigheten A, som ägs av LyckDans, har dock inte någon rättsligt reglerad utfart. Eftersom ansökan från LyckDans gäller

inrättande av gemensamhetsanläggning har de haft ett intresse av att i samband med rätt till väg få till stånd ett beslut om anläggande, skötsel och kostnadsfördelning. Då sådana beslut inte är möjliga att fatta inom ramen för en servitutsupplåtelse är det sätt som lagstiftaren anvisar i dessa fall att inrätta en gemensamhetsanläggning.

I övrigt är vägens utformning i allt väsentligt bestämd i planen varför det krävs bl.a. medgivande från kommunen för att utesluta den i planen förutsatta vändplanen. Något sådant medgivande finns inte och de skäl som klaganden framfört avseende sopbilarnas vändradie och framtida planläggning är inte sådana skäl som medför att det finns anledning att överväga en annan utformning. Då det inte har framkommit att dödsboets fastighet har sin utfart åt annat håll än åt sydväst finns därför förutsättningar att utan stöd av överenskommelse ansluta B till gemensamhets-anläggningen med den utformning som framgår av Lantmäteriets beslut.

Mot denna bakgrund instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens bedömning att gemensamhetsanläggningen uppfyller villkoren i 1, 5-9 och 11 §§ AL.

#### *Förordnande om parkeringsförbud och gångbana*

Mark- och miljööverdomstolen instämmer vidare i mark- och miljödomstolens bedömning att det saknas skäl att förordna om parkeringsförbud och om gångbana i anläggningsbeslutet. Sådana frågor får hanteras i den löpande förvaltningen.

#### *Andelstal*

En utgångspunkt vid bestämmandet av andelstal för mindre vägsträckor är att differentieringen mellan de olika fastigheterna inte bör drivas längre än vad som behövs för att ge verkligt utslag vid kostnadsfördelningen. Om det är fråga om små kostnader så finns det ingen anledning att skilja mellan fastigheter på samma sätt som om kostnaderna per fastighet är större. I normalfallet är därför den av Lantmäteriet gjorda fördelningen fullt tillräcklig. Det kan dock inte uteslutas att trafikmängderna från fastigheterna A och E är betydligt större än trafiken från



bostadsfastigheterna eller att driftkostnaderna är onormalt höga. Det finns därför skäl att såsom mark- och miljödomstolen gjort återförvisa förrättningen för vidare utredning av andelstalen. En sådan utredning får baseras på information från fastighetsägarna av A och E om vilken trafik som förekommer på fastigheterna samt en uppskattning om vilka årliga kostnader det kan vara fråga om att fördela.

#### *Ersättning*

Enligt Lantmäteriets ersättningsbeslut ska anläggningssamfälligheten inte betala ersättning för markupplåtelse. Dödsboets har anfört att tomtmark tas i anspråk på B. Planförhållandena innebär att det är fråga om sådan mark som den blivande förvaltaren av vägen är skyldig att förvärva rättighet till på begäran av fastighetsägaren enligt bestämmelserna i 14 kap. 15 § PBL. Värdering i dessa fall ska enligt 13 § AL ske enligt bestämmelserna i 5 kap. 10a § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) dvs. med tillämpning av 4 kap. expropriationslagen, (1972:719), ExL.

Av bestämmelsen i 4 kap. 3 § ExL följer att marken ska värderas utifrån de planförhållanden som rådde närmast innan marken lades ut som allmän plats. Då det saknas underlag i målet för en sådan bedömning ska målet återförvisas även i denna del till Lantmäteriet.

#### *Förrättningskostnader*

Beslutet om fördelning av förrättningskostnader är ett sådant beslut som endast kan överklagas i samband med att förrättningen avslutas. Eftersom det kan förekomma att den tidigare grunden för beslutet inte är aktuell då förrättningshandläggningen tas upp på nytt delar Mark- och miljööverdomstolen underinstansens bedömning i denna del.

*Rättegångskostnader*

Enligt 31 § AL och 16 kap. 14 § samt 17 kap. 3 § fastighetsbildningslagen får Mark- och miljööverdomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att utgången i målet inte ska medföra någon förändring av fördelningen av rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen. Beslutet om fördelningen av rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen står därför fast.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att utgången i målet i Mark- och miljööverdomstolen innebär att ingen av parterna kan anses ha vunnit. Vardera parten ska därför stå sina egna rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Henrik Löv, tekniska rådet Cecilia Undén samt hovrättsråden Eywor Helmenius, referent, och Åsa Marklund Andersson.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Sanna Ordenius.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-05-20  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr F 1698-13

### KLAGANDE

H J

Ombud: Advokat S G

### MOTPARTER

1. Håbo kommun, 746 80 Bålsta
2. LyckDans Fastigheter KB, Ekvalla 4, 746 33 Bålsta

Ombud för 2: Advokat L B

3. M I B Fastighets AB, Box 115, 746 23 Bålsta

### ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 23 maj 2012 i ärende nr C11406, bilaga 1

### SAKEN

Gemensamhetsanläggning berörande fastigheterna A m.fl. i Håbo kommun

---

### DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets beslut om andelstal avseende sektion 1 för fastigheterna C, D, B, E och A i Håbo kommun, beslut om fördelning av förrättningskostnader och beslut att avsluta förrättningen samt återförvisar förrättningen till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.
  2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.
  3. Vardera parten ska stå sin rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen.
- 

Dok.Id 368236

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

**BAKGRUND**

Lantmäteriet (LM) beslutade den 23 maj 2012 om inrättande av gemensamhetsanläggningen Väppeby ga:5 (gemensamhetsanläggningen). Av beslutet framgår att det i gemensamhetsanläggningen ingår en befintlig utfartsväg med vändplan och skyltar samt att deltagande fastigheter är C, D, B, E och A i Håbo Kommun (gemensamt benämnda fastigheterna).

H J, ägare till fastigheten B, har överklagat LM:s beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

H J har *i första hand* yrkat att mark- och miljödomstolen ska undanröja LM:s beslut om inrättande av gemensamhetsanläggningen. Han har *i andra hand* yrkat att mark- och miljödomstolen

- (i) i tillägg till LM:s beslut ska förordna *dels* ett villkor om att parkeringsförbud ska råda inom hela gemensamhetsanläggningen, *dels* att även gångbana ska ingå i gemensamhetsanläggningen,
- (ii) med ändring av LM:s beslut ska förplikta LyckDans Fastigheter KB att till honom utge 60 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för dom i målet till dess betalning sker, och
- (iii) med ändring av LM:s beslut ska besluta att andelstalet för sektion 1 för fastigheten B ska vara 1.

För det fall att mark- och miljödomstolen skulle finna att domstolen, på grund av instansordningsprincipen, inte som överinstans kan bifalla andrahandsyrkandena helt eller delvis har han yrkat att domstolen i de delarna ska återförvisa målet till LM för erforderlig handläggning.

LyckDans Fastigheter KB och Håbo kommun har bestritt ändring av LM:s beslut. M I B Fastighets AB har getts tillfälle att yttra sig men har inte avhörtts.

H Joch LyckDans Fastigheter KB har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

#### UTVECKLING AV TALAN

H J har anfört bl.a. följande.

#### Förstahandsyrkandet

Beslutet om inrättande av gemensamhetsanläggningen är inte lagligen grundat och ska upphävas.

Ansökan har gjorts av ägaren till A med önskemål om att bilda en gemensamhetsanläggning för väg. Hur LM har uppfattat syftet med att inrätta en gemensamhetsanläggning för väg är oklart. I beslutet anges varken ändamål eller syfte med gemensamhetsanläggningen. A saknar i dag helt utfartsväg till det allmänna gatunätet som nås via Stockholmsvägen. Det synes vara den omständigheten jämte behovet av kundparkeringsplatser för verksamheten på A som föranlett ansökan.

B och D sträcker sig fram till Stockholmsvägen. Det finns även ett servitut enligt vilket B har rätt att använda skافتet på D för utfart. E har samma ägare som D och använder D för utfart. Det finns även ett avtalsservitut avseende rätt till väg till förmån för E belastande D. C torde sakna behov av utfart till Stockholmsvägen.

Ett grundläggande villkor för inrättande av en gemensamhetsanläggning är att anläggningen ska tillgodose ett ändamål av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna, se 1 § anläggningslagen (1973:1149), AL . Något sådant behov föreligger inte för C, D, B och E.

För att lösa behovet av utfartsväg för A är det tillräckligt att A medges rätt att ta väg över någon av C eller B. Detta kan ske genom ett servitut. Något behov av en gemensamhetsanläggning föreligger inte. Båtnadsvillkoret i 6 § AL är därmed inte uppfyllt.

En gemensamhetsanläggning för att lösa utfartsproblematiken kan under alla förhållanden inte tillåtas medföra större intrång på B än vad som behövs för trafik in och ut från A. Vad som behöver tas i anspråk av B är på sin höjd ett område från Stockholmsvägen och till en linje utgående i rät vinkel från en punkt 6 meter från det sydligaste hörnet av A. Än lämpligare synes vara att tidigare utfart till Stockholmsvägen från A återställs. Lokaliseringskravet i 8 § AL är därmed inte uppfyllt.

### **Andrahandsyrkandet**

#### *Förordnande om parkeringsförbud och gångbana*

Problem förekommer i dag med att kunder i verksamheten på A använder B för parkering. För att ändamålet med gemensamhetsanläggningen – vilket uppenbarligen är utfart – ska uppnås måste parkering förbjudas inom gemensamhetsanläggningen. Han bebor B och av säkerhetsskäl bör gångbana inrättas för att gemensamhetsanläggningen ska fylla sitt syfte som utfartsväg för de deltagande fastigheterna.

#### *Ersättning*

B har i dag haft utfart på det skaft som utgörs av marken mellan E och A. Marken disponeras med äganderätt avseende den del som utgör del av B och med servitutsrätt avseende del av Väppeby

D. Inrättandet av gemensamhetsanläggningen löser inte något behov av utfart från B som i stället mister äganderätten till den mark som tas i anspråk. Marken kan inte längre disponeras fullt ut. Möjligheterna till skyltning nära Stockholmsvägen försvinner, liksom viktiga lagringsytor. Även servitutsrätten på E utsläcks. Åtgärden medför att B minskar i värde.

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen medför en betydande värdestegring för A. Någon likvidvärdering eller skadeberäkning har inte gjorts av LM. Yrkat belopp är beräknat på en ersättning om 500 kr per kvm, vilket är skäligt.

#### *Andelstal*

På A och E bedrivs kundintensiv verksamhet. B saknar helt behov av åtgärder för gemensamhetsanläggningens utförande. Behovet av åtgärder för drift och underhåll kommer i allt väsentligt att vara hänförligt till A och E på grund av den verksamhet som bedrivs där. Ett andelstal som medför att B ska bidra med 1/10 av vad fastigheterna E respektive A bidrar med är en rimlig och skälig fördelning av kostnaderna för anläggningens utförande (ägande) och drift.

LyckDans Fastigheter KB har anfört bl.a. följande.

Handläggningen av ärendet är korrekt gjord av LM och beslutet om inrättande av gemensamhetsanläggningen ska kvarstå.

#### **Förstahandsyrkandet**

A och E saknar utfart till allmänt vägnät. Att E och D i dag har samma ägare saknar betydelse då ägarförhållandena kan ändras. Genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen ges nämnda fastigheter möjlighet till stadigvarande utfart utan ytterligare påverkan på det allmänna vägnätet. Kravet på stadigvarande betydelse enligt 1 § AL måste därför anses vara uppfyllt.

Gemensamhetsanläggningen medför att trafiksäkerheten inom området höjs, *dels* genom att antalet utfarter på Stockholmsvägen hålls nere, *dels* genom att det kommer att finnas en gedigen underhållen väg och vändplan inom området. Vidare kommer kommunen att sätta upp lämpliga skyltar inom anläggningsområdet vilket även det innebär ökad trafiksäkerhet. Båtnadsvillkoret i 6 § AL är därmed uppfyllt.

Syftet med gemensamhetsanläggningen är *dels* att tillgodose behovet av utfart för A, men även för E, *dels* att uppfylla kommunens krav på vändplan. Kommunen kräver att sophämtning kan ske utan att sophämningsfordon behöver backa. Gemensamhetsanläggningen uppfyller nämnda krav och kan inte anses gå utöver vad 8 § AL ger stöd för. Lokaliseringskravet är därmed uppfyllt.

Skulle det av H J förordade alternativet väljas tillgodoses varken behovet av en bestående lösning av utfartsproblematiken, eftersom E inte omfattas, eller kommunens krav på vändplan. Dessutom försämras säkerheten på den allmänna gång- och cykelvägen som löper utmed Stockholmsvägen då utfarten från A inte kan ske utifrån befintlig vägsträcka.

#### **Andrahandsyrkandet**

##### *Förordnande om parkeringsförbud och gångbana*

Av ansökan framgår att parkering sker på annat område varför någon ytterligare skyltning inom området inte är behövligt. Det finns en gång- och cykelväg utmed Stockholmsvägen och något behov av ytterligare gångbana föreligger inte.

##### *Ersättning*

Den del av B som tas i anspråk avser befintlig väg. Den påstådda värdeminskningen uppvägs av värdeökning i form av gedigen väg och vändplan framför infarten till vad som i dag nyttjas av B som tomt. Ingen ersättning bör därför utgå.

##### *Andelstal*

Fastigheterna kommer att ha nytta av gemensamhetsanläggningen och bör därmed ha lika andel i anläggningen. Ska hänsyn tas till vem som använder viss del av berörd mark mer än andra, blir fördelningen snabbt ogörlig. A behöver inte använda sig av hela utfarten. Det kan därmed argumenteras för att nämnda fastighet endast ska ha del i den del som räcker upp till ett visst meterantal ifrån Stockholmsvägen. Vidare kan argumenteras för att B som kommer att



använda sig av hela vägen samt vändplan, bör stå för större andel av den senare delen av sträckningen. Vidare kan det anföras att B kommer att ta del av vägunderhåll för hela sträckan, något som A inte kommer att göra. Att fördela andelstalen utifrån ovanstående argumentation blir ogörligt och föreslagen andelsfördelning är den enda rätta, då den tar hänsyn till rättigheten i sig, dvs. användandet av vägen, och inte vem som nyttjar vilken del.

Håbo kommun har hänvisat till vad de anført vid LM.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan sammanträde med stöd av 31 § AL och 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

### **Förstahandsyrkandet**

Av 1 § AL framgår att med en gemensamhetsanläggning avses en sådan anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem. Bestämmelsen innehåller inte någon exemplifiering av vilka anläggningar som omfattas utan utgår från villkoret att anläggningen ska vara av stadigvarande betydelse för berörda fastigheter. I förarbetena anges att även en redan befintlig anläggning, som hittills betjänat en enstaka fastighet eller utnyttjats gemensamt på rent avtalsrättslig grund, kan inrättas som gemensamhetsanläggning (se prop. 1973:160 s. 178).

Den nu aktuella anläggningen tillgodoser fastigheternas gemensamma behov av utfartsväg med reglerad förvaltning och vändplan. Enligt mark- och miljödomstolen kan detta inte anses utgöra ett tillfälligt ändamål och anläggningen uppfyller därmed kravet på att vara av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Vad H J anført om att flertalet av fastigheterna redan i dag har tillgång till utfart, bl.a. på den egna fastigheten och genom servitut, ändrar inte den bedömningen. Bestämmelsen i 1 § AL utgör därmed inte hinder mot inrättande av gemensamhetsanläggningen.

Enligt 5 § AL får en gemensamhetsanläggning inte inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning måste det anses vara av väsentlig betydelse för fastigheterna att få en säkerställd utfart med reglerad förvaltning och vändplan. Av utredningen framgår även att ingen av fastigheterna har tillgång till någon alternativ utfartsväg och att kommunen ställt krav på vändplanens utformning. Domstolen finner därför att det är av väsentlig betydelse för samtliga fastigheter att ha del i gemensamhetsanläggningen. Bestämmelsen i 5 § AL utgör därmed inte hinder mot inrättande av gemensamhetsanläggningen.

Enligt 6 § AL får en gemensamhetsanläggning endast inrättas om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Gemensamhetsanläggningen innebär att utfartsvägens förvaltning säkerställs och regleras för framtiden. Mark- och miljödomstolen finner att fördelarna av anläggningen måste anses överväga kostnaderna för inrättandet av anläggningen. Bestämmelsen i 6 § AL utgör därmed inte hinder mot inrättande av gemensamhetsanläggningen. Vad H J anfört om bl.a. att det är tillräckligt att ett servitut inrättas medför inte någon annan bedömning.

Enligt 8 § AL ska en gemensamhetsanläggning förläggas och utföras på ett sådant sätt att ändamålet uppnås med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Av handlingarna i målet framgår att gemensamhetsanläggningen har lokaliserats till mark som redan i dag i huvudsak används som utfart. Vidare framgår att gemensamhetsanläggningen i huvudsak överensstämmer med gällande detaljplan. Med hänsyn till dessa omständigheter bedömer mark- och miljödomstolen att villkoret i 8 § AL är uppfyllt. Vad H J anfört om bl.a. en alternativ dragning av utfartsvägen medför inte någon annan bedömning.

Sammantaget delar mark- och miljödomstolen LM:s bedömning att inrättandet av gemensamhetsanläggningen uppfyller villkoren i 5–11 §§ AL. Vad H J anfört i sitt överklagande medför inte någon annan bedömning. H J förstahandsyrkande ska därför avslås.

**Andrahandsyrkandet***Förordnande om parkeringsförbud och gångbana*

H J har yrkat att mark- och miljödomstolen ska, för att ändamålet och syftet med gemensamhetsanläggningen ska uppfyllas, förordna om parkerings-förbud och gångbana inom gemensamhetsanläggningen. Enligt domstolens mening utgör det som H J anfört i denna del och vad som i övrigt framkommit i målet inte skäl för att särskilt förordna om parkeringsförbud och gångbana inom gemensamhetsanläggningen. Yrkandet i denna del ska därför avslås.

*Ersättning*

När det gäller H Js yrkande om ersättning instämmer mark- och miljödomstolen i LM:s bedömning. Det har i målet inte framkommit att inrättandet av gemensamhetsanläggningen påverkar värdet av B på ett sådant sätt att det finns grund för ersättning. Vad H J anfört i sitt överklagande medför inte någon annan bedömning. Yrkandet i denna del ska därför avslås.

*Andelstal*

Ett beslut av lantmäterimyndigheten ska som huvudregel innehålla skälen för beslutet (se 19 § AL och 4 kap. 17 § andra stycket FBL). Utgångspunkten är att den som berörs av beslutet ska förstå hur myndigheten har resonerat.

Enligt 15 § första stycket AL ska grunderna för fördelningen av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande fastställas vid förrättningen. För varje fastighet ska andelstal anges som bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta som fastigheten har av anläggningen. Enligt 15 § andra stycket AL ska andelstal även fastställas i fråga om kostnaderna för anläggningens drift. Sådant andelstal bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. I förarbetena anges att hänsyn inte ska tas till ett mer eller mindre tillfälligt personligt begagnande av anläggningen utan endast till stadigvarande förhållanden som hänger samman med fastighetens utnyttjande för sitt ändamål (se prop. 1973:160 s. 215).

LM har vid fastställandet av andelstalen för utförande och drift av sektion 1 utgått från att fastigheterna, med undantag för C, har samma nytta av gemensamhetsanläggningen. Eftersom kommunen bara har nytta av gemensamhetsanläggningen för cykelvägen har LM bestämt andelstalet för C till hälften av andelstalet för övriga deltagande fastigheter.

Av utredningen framgår att A och E är bebyggda med lokaler som i dag används som affärslokal respektive träningslokal samt att B och D är bebyggda med helårsbostäder. I LM:s beslut finns ingen närmare redovisning av hur dessa förhållanden har beaktats när andelstalen fastställts. Inte heller redovisas någon egentlig bedömning av i vilken omfattning fastigheterna beräknas använda gemensamhetsanläggningen. Det saknas också en närmare redovisning av vilka avvägningar som gjorts och hur de utfallit samt den utredning som legat till grund för fastställandet av andelstalen för sektion 1. Mark- och miljödomstolen anser att bristen i motiveringen gör att domstolen inte kan avgöra om LM:s beslut i denna del är riktigt.

Med hänsyn till instansordningsprincipen bör mark- och miljödomstolen inte själv utreda och redovisa motiveringen för beslutet om andelstal för sektion 1. Bristen i motiveringen är därför sådan att mark- och miljödomstolen inte utan olägenhet själv kan rätta till den (jfr 31 § AL och 16 kap. 12 § första stycket FBL). LM:s beslut att avsluta förrättningen och beslut om andelstal för sektion 1 ska därför upphävas och förrättningen återförvisas till LM för fortsatt handläggning samt redovisning av de utredningar och bedömningar som legat till grund för LM:s ställningstagande (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 6 december 2013 i mål F 4719-13).

Som en följd av bedömningen i fråga om andelstal och förrättningens avslutande ska även LM:s beslut om fördelning av förrättningskostnaderna upphävas. Frågan om fördelning av förrättningskostnader bör prövas i samband med prövningen i sak och eftersom förrättningen ännu inte avslutats ska prövningen av kostnadsfördelningen anstå (se Mark- och miljööverdomstolens domar den 5 september 2013 i mål F 7108-12 och den 6 mars 2014 i mål F 8744-13).

**Rättegångskostnader**

Enligt 31 § AL och 16 kap. 14 § första stycket FBL får mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna.

Mark- och miljödomstolen bedömer att utgången i målet innebär att ingen av parterna kan anses ha vunnit. Vardera parten bör därför stå sina egna rättegångskostnader.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 10 juni 2014. Prövningstillstånd krävs.

Anders Lillienau

Björn Hedlund

---

I avgörandet har deltagit rådmannen Anders Lillienau och tekniska rådet Björn Hedlund.