



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060103

DOM
2015-04-15
Stockholm

Mål nr
F 6885-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-06-23 i mål nr F 200-14, se bilaga A

KLAGANDE

1. M R

2. M S

3. S T

4. M G

5. P G

6. G A K H

7. T L

8. R S

9. S S

10. G G

Dok.Id 1191170

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		

11. P H H H

12. C M Ö

13. L K Ö

14. A K F

15. T B H

Ombud för 2-15: M R

MOTPART

Bostadsrättsföreningen Örtagården, 716419-2580

c/o Öbf AB

Box 550

184 25 Åkersberga

Ombud: K L

SAKEN

Anläggningsåtgärd rörande fastigheterna X m.fl. i Vallentuna kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandena.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M R, M S, S T, G T, I E-T, G A K H, T L, R S, S S, G G, P H H H, C M Ö, L K Ö, A K F och T B H (klagandena) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut och återförvisa målet till Lantmäteriet för inrättande av den aktuella gemensamhetsanläggningen i enlighet med gällande detaljplan. **M G** och **P G** har under målets handläggning inträtt i **G T** och **I E-T** ställe.

Bostadsrättsföreningen Örtagården (föreningen) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Klagandena har till stöd för sin talan anfört bland annat följande. Inrättandet av förbindelsen stöds av gällande stadsplan. Fastigheten Y har planlagts, bebyggt och försålts med denna planförutsättning. Beslutet att inte inrätta förbindelsen strider mot planförfattarens avsikt, nämligen att en gemensam förbindelseled är nödvändig för samtliga fastigheters ändamålsenliga brukande i dag och i framtiden.

Väsentlighetsvillkoret i 5 § anläggningslagen (1973:1149) är enligt Lantmäteriet uppfyllt för åtta av tio fastigheter. Åtgärden gynnar dock samtliga fastigheter och samtliga fastigheter ska ingå. De deltagande fastigheterna, inklusive Y, skulle påföras ett positivt värde om förbindelsen genomförs som planeras. Avsikten med införandet av den gemensamma förbindelseleden är inte att skapa en störande promenadstig, utan att möjliggöra en neutral förbindelse för in- och uttransport av trädgårdsavfall, jordförbättring, fasadrenovering m.m. utan att behöva utföra detta genom vardagsrummen i respektive bostadshus. Detta gäller även fastigheten Y. Enligt en kommande detaljplan på området kommer en ny allmän lokalgata från

Manhemsvägen att väsentligt underlätta och stärka syftet med inrättandet av den gemensamma förbindelsen. Även tillgängligheten till Vallentunasjön, som av Lantmäteriets värderingsman tidigare ansetts vara en ”fördel av annan art” för fastigheterna, kommer att öka väsentligt i och med den nya detaljplanen.

Båtnadsvärderingen är alltför svag för att kunna fälla ett avgörande. Som exempel gör Lantmäteriet ingående krontal för buskar och träd m.m. till en avgörande faktor i båtnadsvärderingen och får värderingen att ”tippa över” i negativ riktning. Mark- och miljödomstolen har samma resonemang med att kostnaden för att fälla ett träd bedöms vara 15 000 kronor. Det är en åtgärd som klagandena varken önskar eller kommer att genomföra. Lantmäteriets värderingsman har tagit upp fastigheternas ökade bruksvärde som en positiv faktor att ta hänsyn till vid värderingen av åtgärden, men mark- och miljödomstolen har endast behandlat värdet ytterst summariskt. Värderingen av klagandenas fastigheter är för låg. Vid tidpunkten för värdeutlåtandet var fastigheternas marknadsvärde ca 3 miljoner kronor, vilket borde påverka ”budstegen”. Nyligen såldes fastigheten xB för 3,7 miljoner kronor. Även ”fördelar av annan art” ska värderas, vilket inte har gjorts i båtnadsvärderingen.

Föreningen har yttrat sig och anfört i huvudsak följande. Marken på det aktuella området nyttjas i dag som tomtmark för föreningens sju radhusbostadsrätter. Marken är bevuxen med träd, buskar och annan växtlighet. Föreningen har inget intresse av att gemensamhetsanläggningen inrättas och är inte beredd att avstå mark till en gemensamhetsanläggning som föreningen inte har någon nytta av och som innebär en negativ värdepåverkan på föreningens fastighet. Stadsplanen från år 1984 föreslår en användning av marken som gemensamhetsförbindelse, men planen har ingen tvingande verkan.

Y har inte planlagts, byggts och försålts med anläggningen som planförutsättning. Klagandenas påstående om att beslut om att inte inrätta anläggningen skulle strida mot planförfattarens avsikt tillbakavisas. Anläggningen är inte nödvändig för samtliga fastigheters ändamålsenliga brukande. Väsentlighetsvillkoret i 5 § anläggningslagen är inte uppfyllt. Inrättandet av gemensamhetsanläggningen är inte av väsentlig betydelse för ingående fastigheter. För fastigheten Y innebär den

föreslagna åtgärden inte någon förbättring över huvud taget, utan endast en försämring. Fastigheten kan tillgodose sitt eget behov av transporter inom den egna marken. De aktuella fastigheterna har brukats på nuvarande sätt i närmare trettio år och några förändringar av det ändamålsenliga brukandet har inte skett. Förbindelseleden är därmed inte nödvändig för samtliga fastigheters ändamålsenliga brukande. Klagandenas fastigheters påstådda behov av att gå utanför den egna marken ifrågasätts, då möjlighet för markåtkomst för inrättande av en förbindelseled finns på klagandenas egna fastigheter. Eftersom väsentlighetsbehovet inte är uppfyllt får gemensamhetsanläggningen inte inrättas.

Vidare så gynnar åtgärden inte samtliga ingående fastigheter, och inte heller Y. Det stämmer inte att samtliga fastigheter skulle påföras ett positivt värde om anläggningen skulle inrättas. Fördelarna av ekonomisk eller annan art överväger inte de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Inrättandet av en ny allmän lokalgata från Manhemsvägen kommer inte att väsentligt underlätta eller stärka syftet med inrättandet av gemensamhetsförbindelsen. Det är fråga om en befintlig gångväg som kommer att bli en bilväg. Den är irrelevant för prövningen och båtnadsvärderingen. Båtnadsvillkoret i 6 § anläggningslagen är inte uppfyllt. Det finns inte heller några omständigheter som gör behovet av åtgärden synnerligen angeläget enligt 7 § anläggningslagen.

Anläggningens uppförande skulle innebära synnerligt men för fastigheten Y, bland annat genom att anläggningen skulle inkräkta dels på området funktion som tomtmark, dels på dess nyttjande. Till detta ska läggas de övriga negativa effekter som har redogjorts för. Detta står i strid med 12 § anläggningslagen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Bakgrund

Längs med Lagerfelts väg, som sträcker sig från norr till söder, finns ett flertal mindre bostadsfastigheter. På varje fastighet finns ett bostadshus som är sammanbyggt med ett garage, som i sin tur är hopbyggt med nästföljande fastighets bostadshus. Således –

men med undantag för det första och sista kedjehuset i längan – upptar byggnaderna respektive fastighets hela bredd. Vidare utgörs den västra delen av fastigheterna av trädgårdstomt. Av intresse i detta mål är att de delarna angränsar till fastigheten Y på vilken Bostadsrättsföreningen Örtagården har bostadshus. Den del av Y som angränsar till klagandenas fastigheter består också av trädgårdstomt. Ytan mellan de aktuella byggnaderna kan således beskrivas som ett mindre grönområde.

På grund av bebyggelsens utformning är det inte möjligt för boende på fastigheterna X m.fl. att ta sig från Lagerfelts väg till respektive fastighets trädgård utan att först passera genom antingen bostadshuset eller garaget. Den möjligheten finns dock för den nordligaste av fastigheterna, xJ, vars norra gräns till viss del angränsar mot allmän plats, och för den sydligaste, xA, där passage via tomten medges längs efter den södra husfasaden.

Marken som omfattas av Y och den huvudsakliga delen av den mark som ovan har beskrivits som ett grönområde har reglerats i detaljplan från den 1 februari 1983. Av betydelse i detta mål är att detaljplanen reglerar ett mindre markområde på fastigheten Y. Det markområdet följer fastigheternas gemensamma gräns från den allmänna platsen i höjd med xJ till en punkt som ligger i linje med xA. Regleringen innebär att det på markområdet, som har en bredd om ungefär tre meter, får anläggas en gångväg.

Frågan i målet gäller om det finns förutsättningar enligt anläggningslagen att på det sätt som anges i detaljplanen inrätta en anläggning i form av en gångväg gemensam för X.

Bedömning

Anläggningslagen föreskriver vissa villkor som måste vara uppfyllda för att en gemensamhetsanläggning ska få inrättas. För mark som ska tas i anspråk utan stöd av överenskommelse krävs inledningsvis enligt 12 § första stycket första meningen att åtgärden inte innebär synnerligt men för fastigheten. Innebörden av uttrycket ”synnerligt men” framgår inte närmare av anläggningslagen men enligt förarbetena

måste det under alla förhållanden vara fråga om ett höggradigt intrång (prop. 1973:160, s. 206). Här är fråga om upplåtelse av ett begränsat område i anslutning till fastighetgräns. En sådan upplåtelse är av den storleksordningen att den inte innebär synnerligt men för bostadsrättsföreningens fastighet.

Därutöver följer av andra meningen i ovan nämnda lagrum, tillsammans med 5 §, att gemensamhetsanläggning inte får inrättas för annan fastighet än den som anläggningen är av väsentlig betydelse för. Redan av ordalydelsen står det klart att en gemensamhetsanläggnings betydelse för en fastighet måste vara av ett mera kvalificerat slag för att få inrättas. Förarbetena ger inte ett entydigt svar på hur bestämmelsen ska tolkas men det framgår i vart fall att en fastighet måste ha ett påtagligt behov av den nytta som en gemensamhetsanläggning för med sig. För det fallet att nyttigheten inte kan med samma fördel för fastighetsägaren tillgodoses genom en separat anläggning som fyller samma funktion som den ifrågasatta gemensamhetsanläggningen, bör det räcka med att konstatera att ett sådant behov föreligger (a. prop. s. 151 och 188 f).

Mark- och miljööverdomstolen finner i likhet med underinstansen att gångvägen får anses vara av väsentlig betydelse för de av kedjehusfastigheterna som saknar utvändigt förbindelse med den västra delen av tomten. Anläggningen är förutsatt i detaljplan och den har ett tydligt samband med bostadsanvändningen. Den möjlighet som finns att ta väg genom byggnaderna är inte heller en sådan lösning som med samma fördel kan användas av fastighetsägarna.

Det finns därför skäl att pröva om villkoren i 6 § första stycket anläggningslagen är uppfyllda dvs. överväger fördelarna av ekonomiska eller annan art de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Detta s.k. båtnadsvillkor som inte kan åsidosättas genom överenskommelse innebär att en fastighet aldrig kan anslutas till en gemensamhetsanläggning som inte är ekonomiskt försvarbar.

Lagtexten har utformats så att det finns vissa möjligheter att förutom rent ekonomiska bedömningar även väga in sociala fördelar, som exempelvis brukandet av marken, vid båtnadsprövningen. I det här fallet som avser jämförelse mellan två nästan likvärdiga

typer av markanvändning torde det dock vara betydande svårigheter att väga betydelsen av ett sådant brukarvärde å ena sidan mot ett bedömt markvärde å andra sidan. Motsvarande gäller den i värdeutlåtandet använda metoden med budsteg som inte heller kan anses vara en vedertagen metod.

Mark- och miljööverdomstolen finner att i detta fall torde det vara tillräckligt att bedöma dels om Lantmäteriets utredning om värdeminskningen för fastigheten Y inklusive uppskattade förrättningskostnader är rimlig, dels om det är sannolikt att värdeökningen för kedjehusfastigheterna överstiger summan av de beloppen.

Lantmäteriets bedömning av värdeminskningen för Y utgår dels från att den befintliga bebyggelsen på fastigheten kan delas in i radhustomter, dels att markvärdet för en sådan tomt fördelat per kvadratmeter, genomsnittsvärdet, uppgår till 2 400 kr/m², dels att värdeförändringen per kvadratmeter, marginalvärdet, då viss areal frångår tomten uppgår till 50 % av genomsnittsvärdet (1 200 kr/m²). Därefter har ytterligare reducering av värdet skett på grund av att det inte är fråga om färdigbildade tomter. Mark- och miljööverdomstolen delar Lantmäteriets bedömning i dessa delar och finner mot bakgrund av den kraftiga reducering som har gjorts att radhustomternas värdeminskning om totalt 223 500 kr i varje fall inte kan anses för hög. Samma sak gäller de uppskattade förrättningskostnaderna om 70 000 kr.

Det framgår också av utredningen att stora tomter har betydligt lägre genomsnittsvärde än små samt att marginalvärdet vid arealbortfall eller arealtillskott är högre för små tomter än för stora. Mindre intrång på småhusfastigheter uppgår enligt praxis till normalt mellan 20 % och 50 % av genomsnittsvärdet. Lantmäteriets marginalvärde om 50 % av genomsnittsvärdet ligger således i det övre intervallet beroende på att radhustomterna är mycket små, uppskattningsvis ca 250 m². Arealen för kedjehusfastigheterna ligger mellan 522 m² och 843 m² vilket innebär att värdet vid arealtillskott torde ligga i det lägre intervallet, skäligen 20 - 30 %.

Vid en översiktlig bedömning torde upplåtelsen av en gemensam väg om ca 300 m² för kedjehusfastigheterna kunna jämföras med en mindre tomtutökning för varje kedjehus. Detta innebär enligt ovan att värdeökningen av en gångväg om 300 m²

maximalt kan uppskattats till 216 000 kr (30 % av genomsnittsvärdet om 2 400 kr/m² x 300 m²). Då värdeökningen inte uppgår till värdeminskningen för radhusfastigheterna även med bortseende från förrättningskostnaderna är förrättningen inte ekonomiskt försvarbar och ska så som underinstansen funnit inte genomföras. Överklagandena ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Anna Tiberg, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Gösta Ihrfelt och tf. hovrättsassessorn Henrik Jonsson (skiljaktig), referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Sanna Ordenius.

Skiljaktig mening i Mark- och miljööverdomstolen

Tf. hovrättsassessorn Henrik Jonsson är skiljaktig i fråga om motiveringen och anför följande.

Av 5 § anläggningslagen följer att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas för en fastighet som det inte är av väsentlig betydelse för att ha del i anläggningen. Frågan är om betydelsen av gångvägen kan sägas vara väsentlig för de aktuella fastigheterna.

Någon närmare redogörelse för hur begreppet ”väsentlig betydelse” ska förstås i anläggningslagens mening ges inte i förarbetena (jfr ex. prop. 1973:160, s. 151 och 188 f.). Viss ledning går att emellertid att finna i praxis. I NJA 1997 s. 491 gällde saken tvångsanslutning av en fastighet till en gemensamhetsanläggning som innefattade ett trafiksystem med bland annat bussgator och parkeringsplatser. Högsta domstolen – som först slog fast att väsentlighetsbedömningen bör utgå från en fastighets användningssätt enligt gällande detaljplan – anförde sammanfattningsvis att den i målet aktuella fastigheten inte kunde sägas ha sådan påtaglig nytta av gemensamhetsanläggningen att tvångsanslutning kunde ske. I RH 2006:15 var frågan om det fanns förutsättningar att tvångsvis ta i anspråk utrymme på en fastighet för inrättande av en gemensamhetsanläggning i form av en småbåtsbrygga. Hovrätten konstaterade att en småbåtsbrygga inte var nödvändig för att kunna ta sig till fastigheterna eftersom dessa kunde nås via vägnätet. Därtill fann domstolen att fastigheterna inte heller i övrigt hade ett så stort behov av småbåtsbryggan att ett tvångsvis ianspråktagande kunde bli aktuellt (jfr även RH 2006:8, RH 2007:36 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 december 2014 i mål nr F 10184-13).

Enligt min mening följer av redogörelsen ovan bland annat att en fastighet kan sägas ha ett väsentligt behov av den nytta som en gemensamhetsanläggning för med sig, om nyttan behövs för att fastigheten ska kunna användas på ett ändmålsenligt sätt.

Enligt gällande detaljplaner får fastigheterna X m.fl. användas endast för bostadsändamål. De delar av fastigheterna som har reglerats i stadsplanen från den 1 februari 1983 – i huvudsak respektive fastighets trädgårdsdel – är punktprickade och

får därför inte bebyggas. Med hänsyn till bebyggelsens utformning är det inte möjligt för merparten av de boende att ta sig till trädgårdsdelarna utan att antingen passera genom bostadshus eller garage, eller att beträda annans fastighet. Det står således klart att det finns ett visst behov av gemensamhetsanläggningen. Att det i detaljplanen har bedömts lämpligt med en gångväg i området talar i samma riktning.

Eftersom trädgårdarna på X m.fl. är förhållandevis små till ytan och följkattligen med begränsade möjligheter för växtodling o.d. bör behovet av att bortforsla sådant växtmaterial som inte kan tas om hand på respektive fastighet vara begränsat. Detsamma får anses gälla behovet av att kunna transportera bland annat jordmassor till respektive trädgård. Det kan inte heller anses finnas något påtagligt behov av att mera regelbundet kunna transportera byggnadsmateriel till fastigheterna från annat håll än vad som nu kan ske via Lagerfelts väg.

Tillgängligheten till de områden för rekreation som finns strax väster om fastigheterna skulle visserligen öka om gemensamhetsanläggningen inrättades. Utredningen ger emellertid inte stöd för annat än att redan befintliga vägförbindelser till dessa områden får anses tillfredställande.

Förutsättningarna för att skapa en motsvarande anläggning på de egna fastigheterna, eller att på annat sätt utforma dessa så att nyttan med den sökta åtgärden ändå uppnås, synes därtill vara goda.

Med hänsyn till det ovan anförda kan enligt min mening fastigheterna X m.fl. inte anses ha ett sådant påtagligt behov av gemensamhetsanläggningen att denna behövs för att fastigheterna ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Inte heller i övrigt kan det anses vara av väsentlig betydelse för fastigheterna att ha del i en sådan anläggning. Överklagandena ska därför avslås redan på grund av detta. I övrigt delar jag majoritetens bedömningar.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-06-23
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 200-14

KLAGANDE

1. M R

2. I E-T

3. G T

4. A K F

5. G G

6. P H H H

7. G A K H

8. T B H

9. T L

10. S S

Dok.Id 368540

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 -

11. R S

12. M S

13. S T

14. C M Ö

15. L K Ö

Ombud för 2-15: M R

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 10 december 2013 i ärende nr AB113059, se bilaga 1

SAKEN

Anläggningsåtgärd berörande Vallentuna X m.fl.

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar yrkandet om att upphäva Lantmäteriets beslut avseende debitering av ytterligare kostnader.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.
-

BAKGRUND

Ägarna till fastigheterna Vallentuna X m.fl. ansökte den 11 oktober 2011 hos Lantmäteriet om inrättande av gemensamhetsanläggning för gemensam förbindelseled på fastigheten Y enligt gällande detaljplan (stadsplan 0115-P-84/0309). Området för den i detaljplanen föreslagna förbindelsen är idag ianspråktagen som tomtmark för sju radhusliknande bostadsrätter. Syftet med inrättandet av gemensamhetsanläggningen är att det finns behov hos fastighetsägarna till X m.fl. att nå fastigheterna även från baksidan. Tomterna kan inte nås utan passage genom byggnaderna. Lantmäteriet beslutade den 13 juni 2012 att ställa in förrättningen. Lantmäteriet ansåg då att väsentlighetsvillkoret i 5 § anläggningslagen (1973:1149) var uppfyllt för åtta av fastigheterna men att inrättandet stred mot det s.k. båtnadsvillkoret i 6 § anläggningslagen. Beslutet att ställa in förrättningen överklagades av M R. Mark- och miljödomstolen återförvisade ärendet till Lantmäteriet med anledning av att det fanns en stor osäkerhet i den värdering som låg till grund för bedömningen. Mark- och miljödomstolen erinrade därvid om att även andra hänsyn än rent ekonomiska kunde vägas in i bedömningen. Lantmäteriet återupptog ärendet och beslutade den 10 december 2013 att återigen ställa in förrättningen av den anledning att det s.k. båtnadsvillkoret i 6 § anläggningslagen inte var uppfyllt.

YRKANDEN M.M.

M R, I E-T, G T, A K F, G G, P H H H, G A K H, T B H, T L, S S, R S, M S, S T, C M Ö och L K Ö

(klagandena) har överklagat Lantmäteriets beslut och, som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut och återförvisa målet till Lantmäteriet för inrättande av den aktuella gemensamhetsanläggningen i enlighet med gällande detaljplan. Vidare har de, som det får förstås, yrkat att mark- och

miljödomstolen ska uppäva Lantmäteriets beslut att debitera utökade förrättningskostnader.

Till stöd för sitt överklagande har klagandena i huvudsak anfört följande.

Den båtnadsbedömning som Lantmäteriet gjort är felaktig. Fastigheten xA borde ingå i bedömningen och gjorde också det i den första bedömningen som sedermera kom att återförvisas, varvid värdet sattes till 15 000 kr. Även fastigheten xJ ska ingå i beräkningen. I den första värderingen ansåg förrättningslantmätaren att fastigheten Y fick en positiv värdeökning om 70 000 kr, denna värdeökning har nu felaktigt strukits från värderingen.

Visserligen har värderingsmannen nu insett fastigheternas riktiga marknadsvärde men relationen negativ summa/fastighetsvärde är i princip identisk. Bedömningen av bl.a. budsteg är fortfarande så grov att det precis ”tippar över”. Budsteg är en ytterst osäker parameter och tillmäts en alltför stor betydelse i Lantmäteriets totala båtnadsbedömning. Fastigheter i prisklassen tre till tre och en halv miljon kan lika gärna ha budsteg på 30 000, 40 000, 50 000 eller 75 000 kr. Redan ett budsteg om 40 000 kr ger en positiv båtnad även om endast åtta fastigheter ingår och hänsyn tas till förrättningskostnaderna. Förrättningslantmätarens påstående om att värdeutlåandet bygger på ett stort antal köp är felaktigt. Den lista över gamla transaktioner i Vallentuna som bifogas i uppdateringen av den 13 juni 2013 innehåller en fastighet på Lagerfelts väg. Försäljningen av denna skedde för fyra år sedan. Detta är samma, icke berörda, fastighet som mark- och miljödomstolen omnämnde som skäl för återförvisning.

Värderingsmannens värderingsmässiga grund vad gäller båtnaden/markpåverkan inom Y bygger på att de lägenheter som finns inom fastigheten anses avstyckningsbara. Detta resonemang är felaktigt eftersom det inte skulle finnas anledning för bostadsrättsinnehavarna att friköpa sina bostäder. Om en person skulle vilja göra detta skulle denna vara beroende av bostadsrättsföreningen vad gäller kostnader och avgifter för t.ex. gång- och tillfartsvägar, snöröjning, sop-

hämtning, VA, skötsel av lekområde, gemensamt parkeringshus, bredband m.m. Det saknas vidare tillgång till allmän väg. Om någon skulle vilja friköpa sig skulle den personen bli beroende av den i målet sökta gemensamhetsanläggningen.

När det gäller kostnaden för att fälla träd och buskar m.m. är det en uppskattning som saknar förankring i verkligheten. De större befintliga träden utgör inte något hinder, träden ska bevaras eftersom de är ett tillskott till miljön.

Lantmäteriet skulle vidare ha tagit hänsyn till andra fördelar än ekonomiska. Lantmäteriet borde vägt in olägenheten att tomterna inte kan nås för t.ex. borttransporter av trädgårdsavfall. En olägenhet vid båtnadsbedömning tar sig inte alltid uttryck i en minskning av fastighetens marknadsvärde. Bruksvärdet skulle höjas för de deltagande fastigheterna om dessa kunde nås från baksidan för att ta ut tomtavfall m.m. Vidare skulle det vara möjligt att på ett bättre och snabbare sätt ta sig till rekreationsområden och promenadstråk vid Vallentunasjön.

Vidare har inte ägaren till Y sådana beaktansvärda skäl för att motsätta sig inrättande av gemensamhetsanläggningen som avses i 7 § anläggningslagen.

Såvitt avser förrättningskostnaderna har klagandena anfört i huvudsak följande. I protokollet har förrättningslantmätaren skrivit att ytterligare förrättningskostnader än redan debiterade kostnader kommer att tas ut. Eftersom mark- och miljödomstolen återförvisat målet för ytterligare åtgärder bör inte tillkommande kostnader belasta sökandena. Återförvisningen är inte orsakad av klagandena. Ärendet har dessutom vandrat mellan flera olika personer på Lantmäteriet. Oskäligt lång handläggningstid har förflutit och tidigare debitering har överklagats.

Klagandena har till domstolen gett in en sammanfattning av bakgrunden till ärendet, foton av området, gällande detaljplan, protokoll från fastighetsbildningsbeslut om gf-förbindelsens lokalisering, e-postkorrespondens med Lantmäteriet och e-postkorrespondens med kommunen.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen tar inledningsvis ställning till frågan om förrättningskostnaderna för att därefter pröva frågan om Lantmäteriet hade fog för att ställa in förrättningen.

Förrättningskostnaderna

Det överklagade beslutet innehåller endast fördelning av förrättningskostnaderna. Ingen av klagandena har framställt några invändningar häremot. Lantmäteriet har i sin redogörelse uppgett att ytterligare kostnader än redan debiterade kommer att tas ut. Något beslut om kostnader eller storleken härav fattades dock inte. Mark- och miljödomstolen gör därför bedömningen att meddelandet om att ytterligare kostnader än redan debiterade kommer att tas ut är en upplysning och inte ett beslut som kan överklagas. Klagandenas yrkande om att upphäva Lantmäteriets beslut i denna del ska därför avvisas.

Förrättningen

Klagandena har, som det får förstås, invänt att ytterligare fastigheter (xA och Bällsta 2:239) uppfyller det s.k. väsentlighetsvillkoret i 5 § anläggningslagen (1973:1149). Den nytta som de deltagande fastigheterna skulle få av gemensamhetsanläggningen är att fastighetsägarna skulle kunna nå hela sina tomter utan att behöva passera genom någon byggnad. xA har fri passage runt sin gavel och xJ gränsar mot allmän platsmark. Mark- och miljödomstolen anser därför att det inte kan vara av väsentlig betydelse för dem att gemensamhetsanläggningen inrättas.

Lantmäteriet har beslutat att ställa in förrättningen för att det s.k. båtnadsvillkoret i 6 § anläggningslagen inte var uppfyllt. I den nämnda bestämmelsen anges att gemensamhetsanläggning får inrättas endast om 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 av fastighetsvärdet 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 utgiftssidan inräknas endast sådana poster som belastar fastighetsägaren. Till utgiftssidan ska hänföras inte bara kostnader för anläggningens utförande utan också framtida underhålls- och driftskostnader. Även förrättningskostnader ska tas med (prop. 1973:160 s. 149 f och 190).

Klagandena har haft flera invändningar mot den av Lantmäteriet utförda värderingen men även mot att Lantmäteriet inte beaktat andra fördelar än rent ekonomiska.

Klagandena har gjort gällande att även fastigheterna xA och xJ ska ingå i beräkningen. Klagandena har vidare gjort gällande att den belastade fastigheten Y får en värdeökning med 70 000 kr och att detta måste beaktas vid bedömningen.

Redan av förarbetena till anläggningslagen (prop. 1973:160 s. 149 f och 190) följer att 6 § anläggningslagen ska tolkas så att en eventuell värdeökning på den belastade fastigheten inte ska beaktas vid båtnadsbedömningen såvida denna fastighet inte deltar i gemensamhetsanläggningen. Lantmäteriet har därför gjort en riktig bedömning när de inte beaktat eventuell värdeökning för fastigheten Y.

Fråga är då om eventuella fördelar för xA och xJ ska beaktas. Om fastigheter som enligt 5 § anläggningslagen inte kan tvångsanslutas till gemensamhetsanläggningen tas med vid båtnadsberäkningen kan detta skapa en möjlighet att kringgå reglerna i 6 § anläggningslagen. En mindre värdeökning för en större mängd fastigheter, för vilka väsentlighetsvillkoret inte är uppfyllt, skulle kunna få en allt för stor genomslagskraft vid båtnadsbedömningen. Bestämmelsen i 12 §

anläggningslagen skyddar endast den belastade fastigheten mot storleken på det område som ska tas i anspråk. Detta skulle kunna innebära att en belastad fastighetsägare skulle få tåla inskränkningar på sin fastighet som tillkommer endast av den anledning att flera fastigheter deltar i en gemensamhetsanläggning frivilligt. Det finns således starka skäl som talar för att fastigheter för vilka väsentlighetsvillkoret inte är uppfyllt inte ska ingå i båtnadsbedömningen. Mark- och miljödomstolen anser därför att Lantmäteriet förfarit korrekt när de inte tagit med xA och xJ i båtnadsberäkningen.

Mark- och miljödomstolen finner inte heller anledning att ifrågasätta underlaget för bedömningen av värdet av de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Utöver försäljning av två fastigheter längs den väg där de aktuella fastigheterna ligger, bygger värderingen på en ortprisundersökning omfattande ca 90 fastigheter avseende kedjehus byggda 1980 och senare med köpetidpunkt från och med 2010 och senare. Att det inte har skett fler överlåtelser av fastigheter på den aktuella vägen eller i det direkta närområdet kompenseras av det omfattande ortsprismaterialet. Den ortprisundersökning som gjorts är väl avgränsad och underlag för densamma har bifogats värderingen. Vidare är värderingen ett rimligt resultat av det underliggande materialet. Vad de klagande anför ändrar inte den bedömningen. Mark- och miljödomstolen finner därför inte skäl att ifrågasätta den värdering som Lantmäteriet gjort.

En bedömning av marknadsvärdehöjningen räknat efter budsteg är förenat med en viss osäkerhet och denna bedömning bör därför göras med försiktighet. Lantmäteriet har vägt in denna osäkerhet i sin bedömning av budsteg och bedömningen framstår i detta fall som rimlig. Mot denna bakgrund finner mark- och miljödomstolen inte anledning att göra någon annan bedömning än vad Lantmäteriet har gjort.

Bostadsrättslägenheterna på Y har bedömts vara avstyckningsbara. De har också i fastighetstaxerings sammanhang bedömts vara avstyckningsbara. Vid en omvandling av befintliga bostadsrätter till äganderätter efter avstyckning finns flera

osäkra parametrar inbyggda i processen såsom en tidsmässigt utdragen process, osäkerhet i erforderligt intresse, osäkerhet i erforderliga avtal, osäkerhet i finansierings- och rättighetsfrågor m.m. En sådan process är dock möjlig att genomföra varför det inte går att bortse från dess värdepåverkan. Den osäkerhet som finns vid bedömningen av värdeförändringen har beaktats av Lantmäteriet. Mark- och miljödomstolen anser inte att det finns skäl att frångå denna bedömning. Vad klagandena anfört i denna del förändrar inte bedömningen. Mark- och miljödomstolen finner inte heller i övrigt någon anledning att göra någon annan bedömning av markvärdet på fastigheten Y än vad Lantmäteriet har gjort.

Mark- och miljödomstolen, som konstaterar att värdering av tomtanläggningar har skett utifrån en standardiserad värderingsmetod framtagen av Lantmäteriet i LMV-rapport 1999:7, anser inte att det finns skäl att ifrågasätta värderingen i denna del. Vad klagandena anfört i denna del föranleder ingen annan bedömning. Kostnaden om 15 000 kr för byggande, t.ex. för fällning av träd, är rimlig.

Sammantaget finner mark- och miljödomstolen inte skäl att ifrågasätta den värdering som Lantmäteriet utfört. Denna ska därför ligga till grund för bedömning av om båtnadsvillkoret är uppfyllt. Den negativa värdepåverkan om 293 500 kr överstiger den positiva verkan för de deltagande fastigheterna som uppgick till 200 000 kr. Därtill ska även läggas kostnader på 15 000 kr för att anlägga den gemensamma förbindelsen, t.ex. för trädfällning. Fråga är då om det finns fördelar av annan art som kan leda till att båtnadsvillkoret ändå ska anses uppfyllt. Vad klagandena anfört om möjligheten att ta ut tomtavfall och få kortare väg till rekreationsområden har enligt mark- och miljödomstolens förmenande till viss del beaktats genom den värdeökning som tillskrivits de deltagande fastigheterna. Ett eventuellt överskjutande värde av annan än ekonomisk art kan enligt mark- och miljödomstolen i detta fall inte väga så tungt att båtnadsvillkoret kan anses vara uppfyllt. Redan av den anledningen har Lantmäteriet haft att ställa in förrättningen. Någon prövning om huruvida det s.k. opinionsvillkoret i 7 § anläggningslagen är uppfyllt eller inte behöver därför inte ske. Tilläggas kan att, även om båtnadsprövningen i detta fall innebär ett tydligt negativt resultat och att det finns osäkerheter inbyggda i

bedömningen i flera led, skulle det ha krävts ett tydligt positivt resultat med god säkerhetsmarginal för att båtnadsvillkoret skulle anses vara uppfyllt. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena. Lantmäteriets beslut ska stå fast.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 14 juli 2014. Prövningstillstånd krävs.

Cornelia Svensson

Björn Hedlund

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Cornelia Svensson, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.