



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060305

DOM
2017-12-01
Stockholm

Mål nr
F 1492-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-01-27 i mål nr F 1328-15, se bilaga A

PARTER

Klagande

X

Ombud: xx

Motparter

1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

Dok.Id 1374928

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.hovratt@dom.se www.svea.se		

Förvaltare: EE

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

14. N

SAKEN

Bildande av gemensamhetsanläggning för drift och underhåll av gemensam väg i Måle och Själevads-Tjärn berörande fastigheterna Y m.fl. i Örnsköldsviks kommun (Lantmäteriets ärende nr Y14189)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut på så sätt att domstolen förordnar att fastigheten Z inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen X.

2. Det ankommer på Lantmäteriet att föra in ändringen i förrättningsakten.

BAKGRUND

Lantmäteriet beslutade den 29 april 2015 att bilda två gemensamhetsanläggningar, X och Å, för drift och underhåll av gemensam väg i Måle och Själevads-Tjärn i Örnsköldsviks kommun. Det berörda området består till största delen av fritidsboenden. Bebyggelsen är uppbyggd kring två parallella vägar, den övre och den nedre vägen. Vägarne ansluter sig till varandra och bildar en liten väg vid infarten till området som i sin tur ansluter till allmän väg (Målevägen). X har sin sträckning på den nedre vägen fram till infartsvägen och Å har sin sträckning på infartsvägen, från slutet av X fram till Målevägen. Samtliga fastigheter i området deltar i Å, men endast vissa deltar i X.

Lantmäteriets beslut överklagades till mark- och miljödomstolen av bland andra X, ägare till fastigheten Z (tidigare Z och Ä). Hon yrkade bland annat att hennes fastighet inte skulle delta i X. Mark- och miljödomstolen avslag hennes överklagande i den delen.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

X har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och upphäva Lantmäteriets beslut om att fastigheten Z ska delta i gemensamhetsanläggningen X.

A B, E, F, G, I, J, K, L, M, H och **N** har motsatt sig ändring.

D och **C** har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

X har utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i underinstanserna. Hon har utöver vad hon tidigare anfört gjort i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

Förutsättningarna att tvångsansluta fastigheten till gemensamhetsanläggningen är inte uppfyllda eftersom det inte finns något behov av att använda den nedre vägen. Andra fastigheter i området har inte tvångsanslutits till **X** trots att förhållandena är likvärdiga för dessa fastigheter.

Z har endast utfart mot den övre vägen. Den grind som finns mot den nedre vägen har aldrig haft någon annan funktion än att vara estetiskt tilltalande och det går inte att köra bil genom grinden utan att riskera skador. Den parkeringsplats som finns intill **Ö** användes av de tidigare ägarna till **Ä**. Parkeringsplatsen används dock inte av besökare till fastigheten **Z**. De parkerar vid den övre vägen. Parkeringsplatsen vid **Ö** är även anlagd på ofri grund och marken kan när som helst tas tillbaka av markägaren. Byggnaden på fastighetens sydvästra hörn är 15 m² och kan enkelt nås från bostadshuset vid den övre vägen. Byggnaden saknar avlopp och inkommande vatten. Den har tidigare använts för övernattning men används nu som förråd och den är inte klassad som bostad i fastighetsregistret.

Hon har till stöd för sin talan gett in bilder och intyg av tidigare fastighetsägare.

A B, E, F, G, I, J, K, M och **N** har utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i mark- och miljödomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Av 5 § anläggningslagen (1973:1149) framgår att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Det ska finnas ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till den nyttighet som avses med gemensamhetsanläggningen. Om fastigheten redan är utrustad med en separat anläggning som fyller samma funktion, bör som regel anslutning inte komma ifråga. (Se prop. 1973:160 s. 151).

Av handlingarna framgår att fastigheten Z, som används för fritidsboende, har sin utfart vid den övre vägen. Det framgår även att huvudbyggnaden på fastigheten enklast nås denna väg och att det i anslutning till denna finns parkeringsmöjligheter.

Även om byggnaden på fastighetens sydvästra hörn med kortast avstånd kan nås från den nedre vägen bedömer Mark- och miljööverdomstolen att det inte föreligger något behov av att använda den vägen för att ta sig till byggnaden. Det har inte heller framkommit att fastigheten behöver använda den nedre vägen för att nyttja den servitutsrätt som finns till gångväg och båtplats m.m. vid Lillbackstjärens strand på fastigheten Ö eller att fastigheten har något behov av att använda den nedre vägen i övrigt. Väsentlighetsvillkoret är mot bakgrund av det inte uppfyllt och det saknas därför förutsättningar att tvångsansluta fastigheten till gemensamhetsanläggningen för den nedre vägen. Mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut ska därför ändras på så sätt att fastigheten Z inte ska delta i gemensamhetsanläggningen X.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Hans Nyman och tf. hovrättsassessorn Josefin Holmgren, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Nathalie Sylvander.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-01-27
meddelad i
Umeå

Mål nr F 1328-15

KLAGANDE

1. O

2. X

Ombud: xx, samma adress

MOTPARTER

1. P,

2. Q,

3. R

4. S,

5. T,

6. U,

7. V,

8. AA

9. AB,

10. AC,

11. AD,

12. D,

13. B

14. C,

15. A

16. E,

17. F,

Dok.Id 252646

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138	Nygatan 45	090-17 21 00	090-77 18 30	måndag – fredag
901 04 Umeå		E-post: mmd.umea@dom.se		09:00-12:00
		www.domstol.se		13:00-15:00

18. G,

19. H,

20. I,

21. J,

22. K,

23. L,

24. AE,

25. M,

26. N,

27. AF

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 29 april 2015 i ärende nr Y14189, se bilaga 1 (aktbilaga PR2 samt KA1 och BE1-2)

SAKEN

Bildande av gemensamhetsanläggning för drift och underhåll av gemensam väg i Måle och Själevads-Tjärn

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avvisar O's överklagande och X's yrkande om en annan fördelning av förrättningskostnaderna.

Mark- och miljödomstolen avslår X's överklagande i övrigt.

BAKGRUND

Lantmäteriet i Örnsköldsviks kommun (LM) beslutade den 29 april 2015 om bildandet av två gemensamhetsanläggningar – X och Å – för drift och underhåll av gemensam väg i Måle och Själevads-Tjärn, Örnsköldsviks kommun. LM beslutade även om andelstal för deltagande fastigheter samt upplät rätt för deltagande fastigheter att hugga bort eller kvista växande träd, buskar eller annan växtlighet inom ett avstånd av två meter från vägområdets ytterkant.

LM:s beslut överklagades av O och X.

LM har därutöver i en annan förrättning beslutat att genom fastighetsreglering överföra hela fastigheten Ä om 1 600 m² till den angränsande fastigheten Z, som efter regleringen omfattar 2 705 m² samt angett att servituten till förmån för Ä efter regleringen i stället gäller till förmån för Z. Denna förrättning överklagades till mark- och miljödomstolen, som i slutligt beslut den 30 april 2015 i mål nr F 2895-14, avvisade överklagandena. Mark- och miljödomstolens beslut vann laga kraft.

YRKANDEN M.M.

O yrkar, som det får förstås, att domstolen ändrar gränserna för båtuds-området i den del som sträcker sig över YY fram till ZZ så att det överensstämmer med servitutsavtal daterat den 8 juni 2014.

X yrkar

att hennes fastighet, Z (tidigare Ä och Z), inte ska delta i gemensamhetsanläggningen X,

att domstolen prövar riktigheten i bildandet av samfälligheten överhuvudtaget,

att rätten klargör att en vägsamfällighet inte har rätt att såga ner träd eller destruera annan växtlighet på tomtmark som gränsar mot vägen, om dessa är planterade och/eller har ett speciellt skyddsvärde,

att rätten avslår ansökan om att bilda gemensamhetsanläggningen Å och *att* rätten beslutar om en annan fördelning av förrättningskostnaderna.

K, AF, N, H, L, E, M, F, G, B och A anser att rätten bör avslå överklagandet i dess helhet.

I och J har motsatt sig yrkandet att Z inte ska delta i gemensamhetsanläggningen X.

Övriga motparter har inte avgett någon inställning.

VAD PARTERNA ANFÖRT

O har i huvudsak anfört följande. Anledningen till det nya servitutsav-talet är att den gamla vägen har en lutning på 25 % och är svårframkomlig med personbil.

X har i huvudsak anfört följande.

Väsentlighetsvillkoret

Fastigheten Z är belägen mellan två vägar, den övre och den nedre vägen, och har funnits i familjens AG's ägo sedan 1959. Sedan dess har den övre vägen använts som tillfart till fastigheten. År 2009 förvärvade hon fastigheten Ä, som gränsar till fastigheten Z. Efter att de tagit bort staketet mellan tomterna och fällt en del träd vid tomtgränsen kom fastigheterna att bilda en enhet. På den nedre vägen fanns det vid denna tidpunkt en oregistrerad vägförening (Sommarvägens vägförening), som ville att deras fastighet skulle ansluta sig till denna och att de även skulle vara med och dela på kostnaderna för vägbeläggning. xx och hon avböjde detta med argumentet att de använder den övre vägen, dock med resultatet att föreningen skickade ett kravbrev till dem. Vad be-träffar den aktuella förrättningen är inte väsentlighetsvillkoret enligt 5 § anlägg-ningslagen uppfyllt. Även de skäl som förrättningslantmätaren anfört för att deras fastighet ska tvångsanslutas till denna är felaktiga. Den förra ägaren av fastigheten Ä använde sig visserligen av den nedre vägen för att nå byggnaden, men

för dem gäller helt andra förutsättningar. De använder sig bara av den nedre vägen för att promenera, rasta hunden och för att besöka vänner som bor vid Tjärn. Den förra ägaren av fastigheten Ä anlade en parkeringsplats på ofri grund vid den nedre vägen, men då det finns plats för två bilar på fastigheten Z har de inte något behov av att parkera där. Denna parkeringsplats används numera av deras grannar, som vet att de aldrig färdas på den nedre vägen med bil. Vidare har de inte något behov av att använda den nedre vägen för att transportera större saker till byggnaderna på fastigheten Ä. På fastigheten Ä ligger en gäststuga fem meter från och 1,75 meter högre upp i förhållande den nedre vägen. Det har inte varit några problem att bära tunga föremål från och till gäststugan eller mellan andra byggnader på fastigheterna. Däremot hade det varit besvärligt att använda infarten från den nedre vägen och behöva bära dessa uppför de sluttande tomterna. Övriga byggnader på Ä ligger även i samma höjd som huvudbyggnaden på Z, endast fem meter från den övre vägen och i ett område med likartad topografi. När det gäller båtplatsen vid Lillbacktjärnen har fastigheten Ä ett vägservitut på fastigheten Ö. Eftersom detta är en smal stig kan den inte användas för att sjösätta båtar, än mindre för att ta sig till båtplatsen med bil. Ingen av dem är heller båtmänniskor och kommer att utnyttja båtplatsen. Om detta är en stridighet kan de tänka sig att dessa servitut tas bort från deras fastighet. Förrättningslantmätaren har även anfört att det finns en infart till fastigheten Ä från den nedre vägen. I själva verket är det fråga om en grind, genom vilken man inte kan köra med en bil utan att köra på ett fruktträd. Flera fastigheter på den övre vägen har också små passager till den nedre vägen, om än inte på ett lika tydligt sätt som deras grind. Då denna del av den nedre vägen är trång är grinden dessutom olämplig som infart. Vidare har ansökan om anläggningsförrättning för Å inkommit enbart i syfte att få boende längs övre vägen att ta del av kostnaderna för förrättningen. Å kommer dock i praktiken att bli onödig, svår att genomföra och inte fylla någon reell funktion.

Olägenhet för allmänt intresse

Den aktuella gemensamhetsanläggningen medför att olägenhet uppkommer för allmänt intresse. Ovan nämnda förening har belagt vägen med asfaltskross utan att

kunna visa att det förelåg något behov eller fanns tillstånd. Om problemet bestod i att vägen dammande, vilket påstods från föreningens sida, kunde det ha åtgärdats på ett enkelt och miljövänligt sätt genom att den i stället hade bevattnats. Föreningen är inte heller nöjd med den typ av beläggning som valdes, utan ska eventuellt belägga vägen ytterligare med tjärhaltig asfaltskross. Ansökan om anläggningsförrättningen är en del i arbetet att begränsa allmänhetens tillgänglighet till området, vilket också bestått i att man satt upp förbudsskyltar för häst, blockerat vägen med egna fordon och försökt att hindra en av de boende från att parkera längs vägen. På grund av den intressekonflikt som råder mellan dem och föreningen kommer de att begära att en oberoende styrelseledamot tillsätts i samfällighetens styrelse.

Likabehandlingsprincipen

Fastigheten Ä saknar såväl bostadsbyggnad som avlopp och dess största byggnad är ett oisolerat härbre som används som förråd och ibland som gäststuga. Takhöjden i härbret är så låg att byggnaden inte är bostadsklassad. På fastigheten finns därutöver en förfallen stuga på 15 kvadratmeter samt ett gammalt utedass. Fastigheten har inte bedömts och behandlats likvärdigt med andra fastigheter i området. Fastigheterna ÖÖ gränsar, liksom deras fastighet, mot den nedre vägen men har undantagits. Invändningen att det saknas bostadsbyggnad har tagits fasta på fastigheterna ÅÅ och ÄÄ.

Brister i handläggningen

Förrättningen har skett under tvivelaktiga former. Vid det inledande sammanträdet den 11 november 2014 stod det klart att deras fastigheter inte skulle omfattas av förrättningen. Den 25 november meddelade förrättningslantmätaren att hon avsåg att ta med dem i förrättningen. De vet att en granne utövat påtryckning på henne. Förrättningslantmätaren har konsekvent vägrat att lämna upplysningar och svara på frågor. I en skrivelse daterad den 17 februari 2015 förklarade förrättningslantmätaren att förrättningen inte skulle avslutas förrän sammanslagningen av deras fastigheter var avgjord i dom. Mindre än en vecka före slutförandet fick de dock besked om att de skulle ingå i förrättningen. Förrättningen avslutades den 29 april 2015 och domen om sammanslagning av fastigheterna Ä och Z meddelades dagen

därefter, den 30 april 2015. I början av mars hade de fått kännedom om att boende längs den övre vägen övervägde att begära en förrättning gällande den vägen. Då begärde de att lantmäteriet skulle göra en gemensam förrättning för hela området så att de inte skulle bli knutna till tre gemensamhetsanläggningar. Förrättningslantmätaren meddelade att hon inte ville ha några brev och att de inte kunde kräva något. De har haft frågor om vad som utgör en infart samt haft förslag på åtgärder gällande grinden på fastigheten Ä. De har bland annat föreslagit att ta bort grinden, bygga för den med plank, gräva ett dike, smalna av markremsan så att en bil inte kan ta sig in samt att plantera ytterligare fruktträd vid grindöppningen. Deras frågor och förslag har inte besvarats. På lantmäteriets kartor har det aldrig funnits någon infart till fastigheten Ä.

Övrigt

Den oregistrerade föreningen har agerat för att hindra dragingen av vatten- och avlopp till det nya bostadsområdet i Tjärn. Föreningen har förfarit vilseledande och upprättat intyg från markägare för att kunna sluta avtal med Miva och Peab. Agerandet att sätta upp förbudsskyltar för att hindra hästägare från att nyttja vägen strider mot allemansrätten. Deras grannar har även uttryckt oro över att grenar från växtlighet på deras fastighet, bland annat två ädelträd av sällsynt art, hänger över vägbanan. De ser årligen över buskar och träd och anpassar dessa så att de inte utgör någon fara för trafiksäkerheten. Även Vattenfall, som har en luftledning längs vägen, gör regelbunden tillsyn av växtligheten. Det kan i sammanhanget påpekas att fastigheten Ö, som ägs av I, har träd med betydligt större överhäng än vad träden på deras fastighet uppvisar.

I överklagandet och skrivelser till domstolen ingår fotografier.

K, AF, N, H, L, E, M, F, G, B och A har i likalydande skrivelser i hu-vudsak anfört följande. Det ligger i allas intresse och är allas ansvar att det finns en framkomlig väg till området. Det finns bl.a. en gemensamhetsanläggning för vattnet

som X har del i och uppstår en läcka måste exempelvis en grävare kunna ta sig fram för att åtgärda fel. Det kan inte vara vilken standard man har på fastigheten som ligger till grund för om man ska omfattas av förrättningen eller inte. Det är inte intressant för oss att delta i en gemensamhetsanläggning för både den övre och nedre vägen. I övrigt har förrättningen gått lugnt till.

I och J har i huvudsak anfört följande. Det är enligt deras mening naturligt att de sammanförda fastigheterna Ä och Z har del i X. Sedan Ä bebyggdes på 1950-talet har den nedre vägen varit tillfartsväg till sommarbostaden på fastigheten. Även efter X's förvärv av fastigheten Ä har sommarbostaden använts.

AC har i huvudsak anfört följande. En av parkeringarna används inte då den är brant och gräsbelagd och på en annan står man delvis ute i vägen. Vad gäller möjligheten att köra bil genom grinden på fastigheten Ä gjorde den tidigare ägaren det dagligen. Den nuvarande fastighetsägaren har dock planerat ett träd framför denna infart.

DOMSKÄL

O's överklagande

Som mark- och miljödomstolen har förstått O's överklagande yrkar han att gränserna för båtnadsområdet ska ändras på så vis att det överensstämmer med ett servitutsavtal från 2014, vilket ingåtts med ägaren av fastigheten ZZ och avser rätten att använda en ny vägsträcka på dennes fastighet.

Av handlingarna i målet framgår att två vägsträckor leder till fastigheten ZZ, varav endast den ena ritats ut på förrättningskartan och inkluderats i illustrationen av båtnadsområdet. Mark- och miljödomstolen kan konstatera att båda vägsträckorna är belägna nordväst till nord om X och att inte någon av dessa ingår i de blivande anläggningarna eller omfattas av något anläggningsbeslut. Som LM anfört i ett yttrande till domstolen syftar kartillustrationen av båtnadsområdet endast till att visa vilka fastigheter som hör till detta och har del i de blivande

anläggningarna. Domstolen anser inte att LM tagit något beslut om båtadsområdets gränser genom kartillustrationen. Det är inte möjligt att överklaga beslutsskäl eller kartillustrationer som inte hör samman med något beslut. O's överklagande ska därför avvisas. Det kan dock påpekas att det LM beslutat om i förrättningen inte påverkar förutsättningarna att nyttja det ingångna servitutsavtalet.

X's överklagande

Vad som prövas av domstolen

Av 5 kap. 1 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar framgår att lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen) ska tillämpas vid handläggningen av mål som överklagats till en mark- och miljödomstol. I 7 § ärendelagen stadgas att ett överklagande ska innehålla uppgifter om bl.a. det beslut som överklagas, i vilken del beslutet överklagas och den ändring i beslutet som yrkas. Enligt 30 § AL och 15 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) samt av LM meddelad överklagandehänvisning fick LM:s kostnadsfördelningsbeslut överklagas senast den 27 maj 2015. X's yrkande om en annan fördelning av förrättningskostnaderna ingavs till domstolen i en skrift den 29 mars 2016 och således efter full-följdstidens utgång. Eftersom detta yrkande inkommit efter överklagandetidens utgång kan det inte prövas av domstolen. I den ovan nämnda skriften från X framställdes även andra yrkanden. Dessa får anses innefatta ett förtydligande av vad hon yrkat i överklagandeskriften och prövas således nedan.

Det aktuella kostnadsfördelningsbeslutet har dock även överklagats av P m.fl. Deras överklagande handläggs i domstolens mål nr F 1420-15, där dom meddelas samma dag som denna dom.

Formella brister i handläggningen

X har kritiserat LM:s handläggning av förrättningen och särskilt lyft fram att förrättningslantmätaren konsekvent vägrat att lämna upplysningar och svara på frågor. Mark- och miljödomstolen anser dock inte att detta och inte heller vad hon i övrigt anfört visar på sådana brister i handläggningen hos LM att beslutet ska upphävas och ärendet återförvisas till LM för förnyad prövning.

Inrättande av gemensamhetsanläggningarna

Mot bakgrund av handlingarna i målet kan mark- och miljödomstolen inledningsvis konstatera följande. Fastigheterna i Måle och Själevads-Tjärn i Örnsköldsviks kommun utgör ett småhusområde med anslutning till allmän väg (Målevägen). Bebyggelsen är uppbyggd kring två parallella vägar, vilka ansluter sig till varandra och bildar en liten väg vid infarten till området. I det aktuella ärendet har det bildats en gemensamhetsanläggning för den nedre vägen (X) och en för den lilla biten av väg närmast den allmänna vägen (Å). Sammanlagt tillgodoser dessa vägbehovet för 22 fastigheter (13 fritidsboende, sju permanentboende och två obebyggda tomter) i varierande grad och omfattning. Andelstalen har fördelats på så sätt att obebyggda tomter tilldelats andelstalet 0,1, fritidsbostäder med utfart andels-talet 1, fritidsbostäder med två utfarter andelstalet 0, 5 och permanentbostäder med utfart andelstalet 3.

Stadigvarande och väsentlig betydelse

En gemensamhetsanläggning kan enligt 1 § anläggningslagen (1973:1149, AL) inrättas om anläggningen är gemensam för flera fastigheter och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem. För att en fastighet ska kunna anslutas till en gemensamhetsanläggning utan stöd av överenskommelse krävs vidare att det är av väsentlig betydelse för fastigheten att ha del i anläggningen, se 5 § AL. Avgörande för om tvångsanslutning får ske är i princip att det föreligger ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till den nytthet som avses med gemensamhetsanläggningen. Bedömningen om det föreligger ett påtagligt behov ska vidare ske med utgångspunkt i varje fastighets beskaffenhet och typiska behov och alltså oberoende av vem som för tillfället är ägare och oavsett dennes individuella behov och förutsättningar.

Enligt mark- och miljödomstolens uppfattning bör kravet på väsentlig betydelse i princip anses uppfyllt om anläggningen ger tillgång till allmän väg. Det är således väsentligt för samtliga fastigheter i området att ha del i Å för att ansluta den allmänna vägen. Likaså är det för fastigheterna med enbart en utfart utmed den

nedre vägen av väsentlig betydelse att ha del i X. Av handlingarna i målet framgår att X's fastighet, Z, har utfart till både den övre och nedre vägen, varav den senare inte används i dagsläget. Vidare framgår att fastigheten har parkeringsplats intill fastigheten Ö:s norra hörn, belägen vid X samt servitutsrätt till väg, bad- och båtplats vid Lillbackstjärens strand på fastigheten Ö. Av bl.a. förrättningskartan framgår att det finns en byggnad i fastighetens i sydvästra hörn och i nära anslutning till X. Enligt domstolens mening behövs tillgång till X för att nyttja parkeringsplatsen och rättighet-erna samt för att ta sig till ovan nämnda byggnad. En fastighets behov av bl.a. till-gång till allmän väg ska bedömas med beaktande av dess behov på lång sikt, och inte med utgångspunkt i hur den nuvarande ägarens behov ser ut. Det är med led-ning av detta – trots att nuvarande fastighetsägare inte nyttjar parkeringsplatsen, rättigheterna eller infarten från till den nedre vägen – väsentligt för fastigheten Z att ha tillgång till X.

Mark- och miljödomstolen konstaterar således att gemensamhetsanläggningarna uppfyller kraven i 1 och 5 §§ AL på stadigvarande och väsentlig betydelse för deltagande fastigheter. Den planerade åtgärden får således anses tillgodose ett sådant stadigvarande ändamål som avses i lagen och vara av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna. Vad som i övrigt framkommit föranleder ingen annan bedömning.

Båtnadsvillkoret

Enligt 6 § AL får gemensamhetsanläggning inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (det s.k. båtnadsvillkoret). Båtnadsvillkoret ska prövas för hela gemensamhetsanläggningen och inte för varje enskild fastighet för sig. Om företaget som helhet är lönsamt, regleras den enskilda fastighetens ekonomiska utfall genom andelstalen. Båtnadsbedömningen ska inte göras mer omfattande än vad som behövs för att avgöra om båtnad uppstår för anläggningen.

Mark- och miljödomstolen anser att fördelarna med en ordnad förvaltning av vägarna får anses överväga kostnaderna för inrättandet av anläggningarna. Det är även troligt att fastigheterna, i och med inrättandet av anläggningarna, ökar något i värde. När det gäller enskilda fastighetsägares nytta av anläggningarna har detta reglerats genom andelstal. Det kan noteras att X's fastighet tilldelats andelstalet 0,5 i X, till skillnad från övriga fastigheter som tilldelats andelstalen 1 eller 3 i denna anläggning. Sammanfattningsvis finner mark- och miljödomstolen att båtnadsvillkoret är uppfyllt gällande X och Å.

Opinionsvillkoret

Enligt opinionsvillkoret i 7 § AL får en gemensamhetsanläggning inte inrättas, om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning ska främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen. Vid bedömningen ska man ta hänsyn till antalet sakägare som motsätter sig regleringen, om de skäl som åberopas mot företaget är av väsentlig betydelse och sakägarnas reella intresse av den föreliggande frågan.

Av de fastighetsägare som ska delta i gemensamhetsanläggningarna X och Å har endast X motsatt sig bildandet av dessa. Mark- och miljödomstolen finner att de skäl hon anfört inte är av sådan art att det påverkar domstolens bedömning att opinionsvillkoret är uppfyllt.

Lokaliseringsvillkoret

Enligt 8 § AL ska en gemensamhetsanläggning förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta möjliga intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Denna bestämmelse ger uttryck för en proportionalitetsprincip vid lokalisering och utförande av en gemensamhetsanläggning. I detta ligger att man ska beakta olika alternativ för inrättandet av gemensamhetsanläggning. Något absolut krav på att lösningen ska vara optimal torde inte föreligga vare sig enligt denna paragraf eller enligt andra regler i lagen, utan det är snarare fråga om en avvägning mellan för- och nackdelar hos olika planeringsalternativ.

Under förrättningen har X framställt ett yrkande om att LM ska inrätta en gemensamhetsanläggning för hela båtnadsområdet. Det som talar för detta är de eventuella fördelar som kan uppnås i fråga bl.a. om drift och underhåll i en omfattande anläggning. Mot detta talar att den aviserade anläggningsförrättningen avseende den övre vägen inte handlagts gemensamt med de aktuella vägsträckorna och att en gemensam handläggning skulle vara förenad med inte helt obetydliga merkostnader. Vidare är bebyggelsen i området grupperad på så vis att majoriteten av fastighetensägarna endast har behov av en av vägarna. Det förefaller därmed inte olämpligt att anordna vägbehovet i området genom separata anläggningar. Mark- och miljödomstolen har därmed inte något att invända mot LM:s beslut i denna del.

Olägenhet för allmänt intresse

Av 11 § AL framgår att gemensamhetsanläggning inte får inrättas om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att det exempelvis kan röra sig om trafik- och miljövårdsintressen. I detta sammanhang har X gjort gällande att gemensamhetsanläggningarna medför att olägenhet uppkommer för allmänt intresse samt anfört att hennes grannar satt upp förbudsskyltar för häst, blockerat vägen med egna fordon, försökt hindra boende från att parkera längs vägen och att föreningen anlagt tjärhaltig asfalt på den nedre vägen.

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning avser de situationer X tagit upp i överklagandet, dvs. enskilda personers ageranden, inte några olägenheter för allmänt intressen. Inte heller gemensamhetsanläggningarna i sig, dvs. vägarna, utgör enligt domstolens bedömning någon olägenhet för miljövårdsintressen i området.

Upplåtelse av rättighet

Av 51 § första stycket AL framgår bl.a. att det får upplåtas en rätt för en fastighet att på en annan fastighet avlägsna eller kvista växande träd, buskar eller annan

växtlighet. Som följer av andra stycket i denna bestämmelse är möjligheten att upplåta rättigheten förenade med vissa begränsningar, nämligen om det skulle medföra synnerligt men för den belastade fastigheten eller om intrånget för den belastade fastigheten får inte heller bli större än nödvändigt. Av tredje stycke i denna bestämmelse följer vidare att träd av större prydnadsvärde eller träd eller buskar på tomt eller i trädgård får fällas endast om synnerliga skäl föranleder det samt att inget avlägsnande får ske utan att den berörda fastighetsägaren underrättas.

Enligt mark- och miljödomstolen förefaller rättigheten vara väl motiverad ur trafik-säkerhetssynpunkt. Domstolen anser vidare att upplåtelsen inte kan anses medföra ett sådant men eller intrång för de belastade fastigheterna att den inte får ske och har därmed inte några synpunkter på hur LM reglerat frågan i anläggningsbeslutet.

Sammanfattningsvis konstaterar mark- och miljödomstolen att det inte finns skäl att göra någon annan bedömning än den LM gjort vad gäller inrättande av gemensamhetsanläggningarna X och Å. Inte heller vad X i övrigt anfört föranleder domstolen att ändra de överklagade besluten. Hennes överklagande ska således avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 17 februari 2017.

Anders Alenskär

Börje Nordström

I domstolens avgörande har tf. lagmannen Anders Alenskär och tekniska rådet Börje Nordström deltagit. Föredragande har varit beredningsjuristen Johan Mattsson.