



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060203

**DOM**  
2018-06-20  
Stockholm

Mål nr  
F 6181-17

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-06-09 i mål nr F 6787-16, se bilaga A

### **KLAGANDE**

1. H.W.

2. E.L.

3. G.L.

4. N.L.

### **MOTPARTER**

Se bilaga B

### **SAKEN**

Anläggningsförrättning berörande M-vägen och del av B-vägen på Rindö i Vaxholms kommun (Lantmäteriets ärende nr AB123703)

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ändrar Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets beslut den 9 december 2016 även på så sätt att anläggningssamfälligheten ska betala ersättning till ägarna av fastigheterna XX och XY med 1 500 kr respektive 2 000 kr.
2. De hänvisningar till aktbilaga FA2 som görs i beskrivningarna, Lantmäteriets aktbilagor BE1 och BE2, ska ändras till aktbilaga FA3.
3. Det ankommer på Lantmäteriet att föra in ändringarna i förrättningsakten.

---

Dok.Id 1415685

<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 <b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30

**BAKGRUND**

Lantmäteriet beslutade den 11 oktober 2016 att inrätta en gemensamhetsanläggning för väg enligt anläggningslagen (1973:1149), AL, avseende M-vägen och en del av B-vägen på Rindö i Vaxholms kommun (YY). I samma förrättning beslutades den 9 december 2016 bl.a. om andelstal för utförande och drift av anläggningen enligt en till förrättningen fogad andelstalslängd samt att ingen ersättning skulle betalas till någon fastighet för inrättandet av anläggningen. Ett större antal enskilda överklagade Lantmäteriets beslut. Mark- och miljödomstolen gjorde endast mindre justeringar ifråga om andelstal. I övrigt avslogs överklagandena.

Mark- och miljööverdomstolen har beviljat prövningstillstånd i målet beträffande H.W.s, E.L.s, G.L.s och N.L.s gemensamma överklagande i den del överklagandet gäller fråga om ersättning för ianspråktagen mark. I övriga delar står mark- och miljödomstolens dom fast.

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**H.W., E.L., G.L. och N.L.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bestämma att ersättning ska betalas till ägaren av XX respektive ägarna av XY för den mark som tagits i anspråk för inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

**E.W. och A.E.** har medgett ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**A.G.L., R.L. och Vaxholms kommun** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**Lantmäteriet** har efter förfrågan från Mark- och miljööverdomstolen förtydligat att beslutet om att inrätta gemensamhetsanläggningen *inte* gäller för fastigheterna längs R-vägen. Beskrivningen av de deltagande fastigheterna i

gemensamhetsanläggningen, Lantmäteriets aktbilagor BE1 och BE2, ska rätteligen hänvisa till aktbilaga FA3 istället för FA2.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**H.W., E.L., G.L. och N.L.** har anfört i huvudsak samma omständigheter som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg. Totalt har 4 348 kvadratmeter mark ianspråktagits på de båda fastigheterna. Ersättningen för densamma ska med ett råmarkspris om 75 kr per kvadratmeter bestämmas till 326 100 kr jämförd med tidigare tvångsinlöst mark i området.

**A.G.L. och R.L.** har bl.a. anfört följande: Andelstalen för XX och XY motsvarar en underhållskostnad på ca 50 – 150 kr per fastighet och år. Det är rimligare att befria fastigheterna från kostnader för framtida underhåll än att genomföra en kompletterande lantmäteriförrättning. Markvärdet för XX och XY är inte jämförbart med markvärdet vid värdering av tvångsinlösen av Rindö hamn.

**Vaxholms kommun** har anfört att ingen ersättning ska utgå till ägarna av XX och XY eftersom gemensamhetsanläggningen endast upptar befintlig vägmark, varför belastningen på dessa fastigheter inte ökar.

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

#### *Ersättningsfrågan*

Fråga i målet är om ägarna av fastigheterna XX och XY har rätt till ersättning för den mark som tagits i anspråk på fastigheten vid inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

Ersättning för upplåtelse och inlösen av mark eller annat utrymme för bildandet av gemensamhetsanläggning ska utgå för marknadsvärdesminskning, annan skada samt vinstdelning (13 § AL jämförd med 5 kap. 10–12 § fastighetsbildningslagen [1970:988],

FBL). Underinstanserna har bedömt att inrättandet av gemensamhetsanläggningen inte medför någon marknadsvärdeminskning eller någon ersättningsgill skada i övrigt för ägarna till fastigheterna XX och XY eftersom gemensamhets-anläggningen endast upptar befintlig vägmark.

Av utredningen i målet framgår att den aktuella vägen har anlagts vid tiden för hemmansklyvning 1895 och att samtliga delägare i Rindö by i samband med hemmansklyvningen träffat en överenskommelse om att ägarna till de fastigheter som idag är XX och XY för all framtid skulle vara befriade från drift- och underhållsansvar för den västra delen av vägen. Underhållsbefrielsen var en ersättning för den mark som tagits i anspråk för vägen.

I det aktuella fallet har en gemensamhetsanläggning inrättats för en befintlig samfärd väg som sedan tidigare tagits i anspråk med stöd av överenskommelsen 1895 vilken även reglerade frågan om ersättning. Vid dessa förhållanden kan någon ersättning för marken inte utgå.

Av överenskommelsen framgår emellertid att ägarna till XX och XY för all framtid skulle vara undantagna drift- och underhållsansvar för vägen. Genom att gemensamhetsanläggningen har inrättats förlorar fastighetsägarna denna rättighet. Enligt Mark- och miljööverdomstolen medför förlusten av rättigheten en viss minskning av fastigheternas marknadsvärden. Samfällighetsföreningen är därför skyldig att betala ersättning till ägarna till XX och XY för den förlorade rättigheten att använda vägen utan kostnad.

Av Lantmäteriets beslut framgår att de aktuella fastigheternas andelar i gemensamhetsanläggningen är mycket små. Enligt Mark- och miljööverdomstolen kan det därför antas att de underhållskostnader som kommer att belasta fastigheterna XX och XY och därmed också de ersättningsbelopp som ska betalas, blir mycket begränsade. Med hänsyn till detta och med hänsyn till de omfattande merkostnader det skulle innebära för samfällighetsföreningen om målet återförvisades till Lantmäteriet för utredning av ersättningsbeloppen anser Mark- och

miljööverdomstolen att ersättningen skäligen bör bestämmas till 1 500 kr för XX och 2 000 kr för XY.

*Ändring av oklarhet i förrättningen*

Av Lantmäteriets beslut följer att gemensamhetsanläggningen *inte* gäller för fastigheterna längs R-vägen. Dessa fastigheter berörs alltså inte av anläggningsbeslutet. Fastigheterna har emellertid på grund av felskrivning tagits upp i beskrivningarna genom hänvisning till Lantmäteriets aktbilaga FA 2 istället för FA 3. Lantmäteriets beskrivningar ska därför, jämlikt 16 kap. 11 § tredje stycket FBL, ändras så att de stämmer överens med beslutet.

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

I avgörandet har deltagit f.d. hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsrådet Birgitta Bylund Uddenfeldt, tekniska rådet Jan Gustafsson och hovrättsrådet Ulf Wickström, referent

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Johan Eriksson



## Rättelse/komplettering

Dom, 2017-06-09

### **Rättelse, 2017-06-26**

Beslut av: rådmannen Anders Lillienau

Sidan 33 i domen:

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Se bilaga (DV 427). Ett överklagande kan ske senast den 30 juni 2017.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2017-06-09  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr F 6787-16

**KLAGANDE**

1. C.A.	<i>XXY</i>
2. S.A.	<i>XXY</i>
3. E.B.	<i>XXZ</i>
4. C.C.	<i>XXY</i>
5. L.C.	<i>XXY</i>
6. R.G.	<i>XXY</i>
7. L.G.	<i>XYZ</i>
8. A.G.	<i>XZZ</i>
9. Z.G.	<i>XZZ</i>
10. Y.J.S.	<i>XZX</i>

Dok.Id 482255

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 <b>E-post:</b> mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

11. P.K.K.	<i>XZY</i>
12. E.K.	<i>XZY</i>
13. P.L.	<i>YYY</i>
14. E.L.	<i>XY</i>
15. G.L.	<i>XY</i>
16. N.L.	<i>XY</i>
17. A.P.	<i>YYX och YYZ</i>
18. J.R.	<i>YYY</i>
19. J.R.	<i>YXX, YXY och YXZ</i>
20. U.R.	<i>YXX, YXY och YXZ</i>
21. P.S.	<i>YZZ</i>



22. A.S.	<i>YZY</i>
23. T.S.	<i>YZY</i>
24. C.S.	<i>YZX</i>
25. J.S.	<i>XXX</i>
26. A.S.	<i>ZZY och ZXX</i>
27. H.S.	<i>YYX och YYZ</i>
28. C.T.A.	<i>ZZZ</i>
29. E.W.	<i>ZZX</i>
30. H.W.	<i>XX</i>
31. L-B.W.	<i>ZZX</i>

**MOTPARTER**

1. Vaxholms kommun

2. Övriga ägare av fastigheter som deltar i YY

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut den 11 oktober 2016 och den 9 december 2016 i ärende nr AB123703

**SAKEN**

Anläggningsförrättning berörande M-vägen och del av B-vägen på Rindö i Vaxholms kommun

---

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets beslut den 9 december 2016 endast på följande sätt.
  - a. Beslutet om andelstal enligt andelstalslängden, aktbilaga AN1, ändras på så sätt att andelstalet för XXX ska vara 1702.
  - b. Beslutet om andelstal på sidan 4 i förrättningsprotokollet, aktbilaga PR4, ändras avseende formuleringen i andra stycket på så sätt att ordet ”kan” utgår.

Det ankommer på Lantmäteriet att föra in dessa ändringar i förrättningsakten.

2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena i övrigt.
-

**BAKGRUND**

Lantmäteriet (LM) beslutade under pågående förrättning den 11 oktober 2016 att inrätta en gemensamhetsanläggning för väg enligt anläggningslagen (1973:1149), AL, avseende M-vägen och del av B-vägen på Rindö i Vaxholms kommun (förrättning i ärende AB123703, aktbilaga PR3). Gemensamhetsanläggningen, blivande YY, inrättades enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE1. Enligt förrättningsprotokollet fick anläggningsbeslutet överklagas särskilt.

LM beslutade den 9 december 2016 i samma förrättning om andelstal för utförande och drift av blivande YY enligt en andelstalslängd, förrättningens aktbilaga AN1. Samma dag beslutades att tillträde ska ske så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft, att ingen ersättning ska betalas, att förrättningskostnaderna ska fördelas mellan delägarna i direkt proportion till respektive fastighets andelstal och att förrättningen avslutas, se aktbilaga PR4.

**YRKANDEN M.M.**

**H.W.** har yrkat *i första hand*, som det får förstås, att mark- och miljödomstolen ska upphäva anläggningsbeslutet. Han har yrkat *i andra hand* att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalet för XX så att fastigheten, vid fördelning av kostnaderna, inte ansvarar för drift och underhåll av en begränsad sträcka av den väg som omfattas av anläggningsbeslutet (västlig utfart från M-vägen). Andelstalet för drift ska sättas ned i enlighet med ett undantag från drift- och underhållsansvar som gjordes genom en överenskommelse och förrättning från 1895 avseende den aktuella vägen. Han har yrkat *i tredje hand*, som det får förstås, att ersättning ska betalas till ägaren av XX för den mark som sedan 1895 tagits i anspråk för vägändamål, inklusive det bortfall av inkomster av skogsbruk etc. som området sedan förrättningen 1895 kunnat generera.

**E.L., N.L. och G.L.** har yrkat *i första hand*, som det får förstås, att mark- och miljödomstolen ska upphäva anläggningsbeslutet. De har yrkat *i andra hand* att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalet för XY så att fastigheten, vid fördelning av kostnaderna, inte ansvarar för drift och underhåll av en begränsad sträcka av den väg som omfattas av anläggningsbeslutet (västlig utfart från M-vägen). Andelstalet för drift ska sättas ned i enlighet med ett undantag från drift- och underhållsansvar som gjordes genom en överenskommelse och förrättning från 1895 avseende den aktuella vägen. De har yrkat *i tredje hand*, som det får förstås, att ersättning ska betalas till ägarna av XY för den mark som sedan 1895 tagits i anspråk för vägändamål, inklusive det bortfall av inkomster av skogsbruk etc. som området sedan förrättningen 1895 kunnat generera.

**C.A., S.A., E.B., C.C., L.C., R.G., L.G., Y.J.S., E.K., P.K.K., P.L., A.P., J.R., J.R., U.R., P.S., A.S., T.S., J.S., C.S., A.S., H.S., C.T.A., L-B.W. och E.W.** (nedan kallade C.A. m.fl.) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva anläggningsbeslutet. De har ansett att en gemensamhetsanläggning för väg inte ska inrättas, utan att kommunen även fortsättningsvis ska ansvara för vägen.

**J.R. och U.R.** har, utöver det som angetts ovan, yrkat *i första hand* att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalen för de kommunalt ägda fastigheterna så att kommunen ansvarar till 100 procent för drift- och underhållskostnaderna och i vart fall till 100 procent avseende den del av B-vägen som ingår i anläggningen. De har yrkat *i andra hand* att andelstalet för YXY ska ändras så att hänsyn inte tas till hästhållning på fastigheten. De har därutöver yrkat att skälig ersättning ska betalas till ägarna av YXY och YXZ för mark som tas i anspråk utanför en vägbredd om 3,6 m.

**A.S.** har, utöver det som angetts ovan, yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalet för ZZY så att det baseras på en vägsträcka om 0,20 km och en utnyttjandegrad om 100 procent, sammanlagt 420 tonkilometer per år. Han har även yrkat att andelstalet för ZXX ska ändras så att det baseras på en vägsträcka om 0,20 km i stället för 0,50 km.

**P.L. och J.R.** har, utöver det som angetts ovan, yrkat *i första hand* att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalen för de kommunalt ägda fastigheterna så att kommunen ansvarar till 100 procent för drift- och underhålls-kostnaderna. De har *i andra hand* yrkat att andelstalet för YYY ska ändras så att det baseras på att de nyttjar fastigheten endast sommartid och ett fåtal gånger under övriga året.

**E.K. och P.K.K.** har, utöver det som angetts ovan, yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalen för de kommunalt ägda fastigheterna så att kommunen ansvarar till 100 procent för drift- och underhållskostnaderna.

**C.A. och S.A.** har, utöver det som angetts ovan, yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalen för de kommunalt ägda fastigheterna så att kommunen ansvarar till 100 procent för drift- och underhållskostnaderna.

**A.P. och H.S.** har, utöver det som angetts ovan, såsom det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska, ändra andelstalet för YYZ till 0.

**J.S.** har, utöver det som angetts ovan, yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalet för hans fastighet XXX. Han vill att domstolen vid beräkningen av andelstalet ska använda siffran 2 100 i stället för 1 400 i kolumnen för ”Ton/enhet och år”.

**A.G. och Z.G.** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalen för de kommunalt ägda fastigheterna så att kommunen ansvarar till 100 procent för drift- och underhållskostnaderna avseende B-vägen.

**UTVECKLING AV TALAN**

Klagandena har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande.

**H.W.**

M-vägen ska kvarstå i kommunal regi.

Ägarna till fastigheterna Vaxholm XX och XY (tidigare betecknade ZYY) inkom under förrättningen med ett yrkande om undantag från drift- och underhållsansvar av en begränsad sträcka av M-vägen enligt ett tidigare lantmäteribeslut. Det ursprungliga avtal om undantag från del i drift och vägunderhåll, vilket åberopades till stöd för yrkandet, slöts vid hemmansklyvningen av ZYY, förrättningsakt 01-VAZ-32, år 1895. Överenskommelsen gjordes mellan samtliga delägare i vägen och var en ersättning för mark som ianspråktagits för väg genom hemmansdelen Litt. Cb.

Förrättningslantmätaren avvisade i protokoll den 11 oktober 2016 yrkandet och menade att en annan bedömning gjorts. Förrättningslantmätaren angav att det inte var skäligt eller rättvist, att förhållandena ändrats och att XX och XY bör delta i gemensamhetsanläggningen eftersom fastigheterna i dag nyttjar vägen.

Förrättningslantmätaren har inte kunnat visa att förhållandena ändrats sedan undantaget avtalades. XX och XY använder i dag vägen, likt övriga fastigheter i området, helt i enlighet med den uppgörelse som slöts vid förrättningen 1895. Vägen har samma sträckning och fyller samma syfte som vid den ursprungliga förrättningen 1895 då undantaget beslutades. Det är uppenbart och framgår tydligt i förrättningsbeslutet vid hemmansklyvningen av ZYY akt 01-VAZ-32 att undantaget från drift- och underhållsansvar av det vägvagnsnitt som i dag är västra M-vägen var en ersättning för ianspråktagen mark och att delägarna i ZYY avstod från annan kompensation för intrånget mot *rätten att för fram-tiden underhållsfritt begagna vägen*. Det är lika skäligt och rättvist i dag som det var 1895 då avtalstecknarna slöt avtalet. Vidare gäller undantagen endast för den del av vägen som XX och XY upplåtit mark för. Fastigheterna kommer att delta med andelstal i gemensamhetsanläggningen för övrig vägsträcka.

Förrättningslantmätaren påstår felaktigt i beslutet den 9 december 2016 att inga yrkanden om ersättning för utrymme framställts. Under hela processen har fastighetsägare utefter vägen ställt frågor om ersättning för intrång på privat mark som vägens breddning utöver den 3,6 meter breda sedan tidigare samfällda vägen förorsakat. I yrkandet till LM (aktbilaga YR3) finns också en begäran om ersättning för upplåtelse av utrymme för väg i det fall undantaget för drift- och underhållsansvar avvisades. Detta ersättningsanspråk kommenterades aldrig av förrättningslantmätaren i anläggningsbeslutet.

Sammanfattningsvis går det endast att tolka den ursprungliga uppgörelsen vid hemmansklyvningen 1895 på två sätt. Antingen undantas XX och XY från del i det framtida underhållet av västra delen av M-vägen eller så ersätts fastigheterna retroaktivt för den mark som tagits i anspråk.

H.W. har till stöd för sin talan gett in bl.a. handlingar från en förrättning rörande hemmansklyvning.

#### **E.L., N.L. och G.L.**

M-vägen ska kvarstå i kommunal regi.

XX och XY använder i dag vägen likt övriga fastigheter i området i enlighet med en uppgörelse som slöts vid hemmansklyvningen av ZYY akt 01-VAZ-32 år 1895. Vägen har samma sträckning och fyller samma syfte som vid den ursprungliga förrättningen 1895. Det är uppenbart och framgår tydligt i förrättningsbeslutet i akt 01-VAZ-32 att undantaget från drift- och underhållsansvar av det vägavsnitt som i dag är västra M-vägen var en ersättning för ianspråktagen mark och att delägarna i ZYY avstod från annan kompensation för intrånget mot *rätten att för framtiden underhållsfritt begagna vägen*. Det är lika skäligt och rättvist i dag som det var 1895 då avtalstecknarna slöt avtalet.

**C.A. m.fl.***Sammanfattning*

LM:s skäl i anläggningsbeslutet överensstämmer inte med verkligheten. En ordnad förvaltning av M-vägen bör kvarstå hos Vaxholms kommun.

M-vägen har sedan lång tid tillbaka haft karaktären av uppsamlingsväg och den klassas också som sådan i kommunens översiktsplan. M-vägen ansluter till de sedan lång tid tillbaka mindre och enskilt förvaltade bivägarna på norra Rindö. I stort sett samtliga berörda fastighetsägare motsätter sig beslutet om bildande av en gemensamhetsanläggning. LM:s skäl om att fastigheternas värde kommer att öka genom bildandet av en gemensamhetsanläggning stämmer inte, det är mer sannolikt att värdena kommer att sjunka. De ser inga fördelar med en gemensamhetsanläggning och anser att de inte fått gehör för sina åsikter under förrättningens gång. Dessutom misstänker de att slutkostnaden för förrättningen inte står i proportion till vad en dylik förrättning rimligen bör kosta. Det är även märkligt att senaste dag för överklagande är innan de fått den slutliga andelstalsberäkningen och innan de fått besked om den slutliga förrättningskostnaden.

*Kommunens ansökan*

Kommunen ansökte 2012 om bildande av en gemensamhetsanläggning avseende M-vägen och eventuellt B-vägen. Argumenten var att kommunen inte hade rådighet över vägmarken då man trodde att vägen låg på privat mark. Kommunen ansåg vidare att det skulle vara för dyrt att köpa in aktuell mark. Som svar på detta skickade samtliga markägare in en skrivelse där man förklarade ägarförhållandena för kommunen, att vägen är samfällid (laga skifte 1847, hemmansklyvning 1895 och ägoförrättning 1902). Det var endast vägens breddning som låg på privat mark. Vidare menade samtliga markägare att kommunen inte haft problem med rådigheten för skötsel de senaste 80 åren och att markägarna även fortsättningsvis var positiva till att säkerställa rådigheten för kommunens skötsel av vägen. Kommunens argument för att bilda en gemensamhetsanläggning fanns inte längre. Skrivelsen stöddes av samtliga markägare, närliggande vägföreningar och byalag i området. I skrivel-



sen framgick även att de boende inte önskade en gemensamhetsanläggning, utan en fortsatt kommunal förvaltning av vägen.

### *Förrättningen*

I ansökan ställde kommunen två frågor till LM: 1. Vilken förvaltning av vägen är mest lämplig – kommunal eller gemensamhetsanläggning? 2. Är det bara M-vägen som bör ingå i en eventuell framtida gemensamhetsanläggning eller bör även t.ex. B-vägen ingå?

De två frågorna har LM egentligen aldrig besvarat. I stället har LM hela tiden hävdats att kommunen ansökt om bildande av en gemensamhetsanläggning och då avser LM att göra detta, dvs. inte ta ställning till kommunens fråga om vad som är lämpligast. Redan på första förrättningsmötet hade LM beslutat att en gemensamhetsanläggning skulle bildas. Detta var innan LM hade någon som helst uppfattning om vägens användande. Även på fråga två om huruvida B-vägen bör ingå eller inte, menar LM att eftersom kommunen ansökt om att den ska ingå så ska den göra det, dvs. LM väljer att inte heller där ta ställning till själva frågan.

Det går inte att hitta LM:s kungörelser av kallelser till lantmäteriförrättningar i Post- och Inrikes Tidningar. Detta har bekräftats av Post- och Inrikes Tidningar, som menar att det är i princip omöjligt att hitta LM:s kungörelser. Hur kan LM använda sig av en metod som inte uppfyller sitt syfte?

LM har under förrättningens gång aldrig informerat om förrättningskostnaden. LM har inte svarat på inlämnade synpunkter via mejl, muntligen eller skrivelser.

Möjligheten att i stället bilda en delägarförening har LM menat inte räknas som en ordnad förvaltning och att man då inte kan erhålla statligt bidrag (detta framgår även av LM:s protokoll från sista förrättningsmötet). Detta har senare visat sig vara fel, man kan visst få statligt bidrag till en delägarförening.

LM skickar ut ett protokoll för synpunkter men menar i efterhand att man inte avser göra några ändringar, vilket i praktiken innebär att det står flera felaktigheter i befintliga protokoll.

LM har inte tagit hänsyn till arbetsgruppens initiala förslag på en förenklad andelsberäkning, som framfördes redan 2013. I stället har LM valt en mycket avancerad och tidskrävande variant på andelsberäkning.

Trots många muntliga och skriftliga rättelser av LM:s andelsberäkningar, har ändringarna inte blivit genomförda.

#### *Skrivelse avseende B-vägen*

Boende nära B-vägen menar att B-vägen huvudsakligen används som allmän väg (kommunal båtklubb, idrottsplats, badplats, parkeringsplats, strand-promenad, upplag, sjösättning av kanoter och vattenscootrar, sjösättning och upptagning av båtar, av- och påmastning, vrak för dyk, seglarläger etc.). Annan mark påverkar även vägen negativt (avvattning från idrottsplats, igenfylld våtmark, stor allmän väg etc.), ligger på statlig/kommunal mark. Vägen trafikeras huvudsakligen av tung trafik, vilket innebär en stor olycksrisk som de boende inte vill ta ansvar för i en gemensamhetsanläggning. LM har inte tagit hänsyn till dessa åsikter. Dessutom ska kommunen som förslaget är nu sköta första och sista delen av vägen. Det är orimligt att ”mittendelen” av B-vägen ska skötas av en samfällighetsförening. Det råder ingen som helst tvekan om att B-vägen är en kommunal angelägenhet.

#### *Kostnader*

Klagandenas, kommunens och samhällets ekonomiska resurser som lagts ned i ärendet är orimliga (lantmätartid, förrättningskostnad, skattemedel, tid för politiker och tjänstemän som deltagit på möten, arbetsgruppens tid och engagemang). Kommunens kostnad för att sköta vägen är endast 16 000 kr per år (beräknad kostnad enligt Trafikverket).

Bara förrättningskostnaden förväntas bli extremt hög, uppskattningsvis över 400 000 kr. De har endast fått osäker information när de frågat om kostnaden. Senaste gången var i samband med förrättningsmötet i augusti 2016, då svaret var att kostnaden nu var uppe i cirka 280 000 kr. Det är orimligt mycket pengar för att ändra från kommunal förvaltning till gemensam förvaltning. För dessa pengar hade

man kunnat göra avsevärda förbättringar av vägen alternativt betalat vägens drift under många år. Ett belopp motsvarande en uppskattad förrättningskostnad på cirka 400 000 kr hade räckt för att sköta vägen i 25 års tid ( $400\,000/16\,000$ ). Läger man sedan till all nedlagd tid (kommun och arbetsgrupp) så hade man kunnat sköta vägen lika länge till.

#### *Andelstal*

De flesta saknar tid, energi och kunskap i frågan, vilket får många konsekvenser, bl.a. stämmer inte grunden för andelsberäkningen, eftersom fastighetsägarna inte lämnat information om hur fastigheten används. Detta skapar stor orättvisa då den senaste beräkningen av andelstal inte stämmer med verkligheten. Det är även ohållbart att de personer som sitter i den så kallade arbetsgruppen ska peka ut vilka grannar som inte lämnat information om detta. Detta orsakar sämre bygemenskap. Om de boende hade varit positiva till en gemensamhetsanläggning så hade de även varit positiva till att lämna information. Oviljan kommer även innebära att ingen kommer engagera sig, sitta i styrelsen, lämna uppgifter eller jobba som man bör göra i en gemensamhetsanläggning.

#### *Båtnadsvillkoret är inte uppfyllt*

Gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Det finns inga fördelar med bildandet av en gemensamhetsanläggning, jämfört med kommunal förvaltning av vägen, bara nackdelar, bl.a. orimligt hög förrättningskostnad, svårförvaltnad väg med svårberäknade andelstal och stora risker för grannkonflikter och stort olycksansvar.

Fördelarna med en gemensamhetsanläggning överväger inte de kostnader och olägenheter som den innebär. De flesta fastigheterna i området är redan anslutna till en eller flera vägsamfälligheter och inrättandet av en ny gemensamhetsanläggning ökar fastigheternas kostnader.

Vaxholms kommun har genom sina fastigheter ZXZ och ZXY sedan lång tid tillbaka en ägarandel om cirka 25 procent i de samfälligheter som i dag utgör M-vägen Vägen är således redan allmänt tillgänglig och behovet av tillfartsväg till fastigheterna i området behöver inte regleras ytterligare med formell servitutsrätt.

*Opinionsvillkoret är inte uppfyllt*

En överväldigande majoritet av fastighetsägarna i området motsätter sig att gemensamhetsanläggningen inrättas. Redan i inledningen av förrättningen inkom fastighetsägarna kring vägen med en inlaga till LM och Vaxholms kommun där argumenten för en gemensamhetsanläggning bemöttes. Samtliga samfällighetsföreningar som förvaltar vägsamfälligheterna i området valde att stå bakom inlagan. Ett flertal beaktansvärda skäl har framförts under förrättningens gång.

*Svårförvaltd väg*

Den framtida samfällighetsföreningen kommer att ha svårt att fungera då fastigheterna utefter vägen har så olika behov och syn på vägens betydelse. M-vägen har två huvudutfarter (till väg 274 i väst och B-vägen i öst) och upp till tre sekundära utfarter (R-vägen, IP-backen och Genvägen).

De olika fastigheterna är geografiskt spridda utefter vägen och intressen står emot varandra.

Beräkningen av andelstal kommer aldrig bli rättvis i området. Följden kommer med största sannolikhet bli konflikter och en oerhört svårförvaltd samfällighetsförening. Ett tecken på detta är att en styrelse inte kunde väljas på det inledande mötet, inget intresse finns i området att ingå i en sådan.

**J.R. och U.R.**

*Stadigvarande betydelse*

I anläggningsbeslutet framkommer det att LM har kommit på ytterligare ett skäl för att gå från kommunal förvaltning till en förvaltning via en gemensamhetsanlägg-

ning, nämligen stadigvarande betydelse. Ingen längs denna väg har någonsin känt sig osäker på sin rätt att få använda vägen. Alla de som inte är delägare har ju servitut på att få använda vägen och vägen har förvaltats av kommunen sedan åtminstone 1938. Varför övergå till en gemensamhetsanläggning just nu när befolkningen ökar och användandet av vägen ökar på grund av detta? Denna lilla grusvägsslinga genom norra Rindö som enligt Trafikverkets beräkningar kostar 16 000 kr plus mervärdesskatt per år att sköta om (efter avdrag av statligt stöd). Varför bekosta en extremt dyr förrättning om att få en gemensamhetsanläggning som ingen vill ha och som kommer att innebära så mycket mer arbete och jobbig administration för både kommun och boende? Den enklaste lösningen måste vara ett fortsatt kommunalt förvaltarskap som också garanterar en stadigvarande betydelse både för de som bor och de som inte bor längs vägen.

#### *Andelstal kommunen*

Eftersom vägen bör ha ett fortsatt kommunalt förvaltarskap, bör kommunen ha 100 procent av andelarna. Aktuell väg är en genomfartsväg genom Rindös rekreativområde (enligt planbestämmelserna). Här finns upplag, småbåtshamn, strandpromenad, seglarskola, sjösättningsramp, mastkran, svampskog, batterier och fort, badstrand, framtida idrottsplats, elljusspår m.m. Rindös befolkningstillväxt är explosionsartad, befolkningen ökar från ca 1 000 till 5 000 personer på bara några år på grund av uppförandet av en helt ny skärgårdsstad där det tidigare regementet låg. Den enda vägen till Rindös rekreativområde är aktuell väg och med befolkningsökning och ökad turism så kommer denna väg i allt högre grad användas av många som inte bor längs vägen. Det är svårt att se hur kommunen i framtiden ska förmås ta på sig fler andelar vartefter befolkningen ökar. Att komma överens om andelstal för denna komplicerade väg i framtiden är en källa till onödiga konflikter och dyrbar administration.

Om det skulle bli en gemensamhetsanläggning, så måste i vart fall vägsträckan *B-vägen* skötas av kommunen till 100 procent. Denna vägsträcka är starkt påverkad av avrinning från kommunens och Vasallens marker samt är trafikerad av tung trafik som innebär stor olycksrisk. Nyligen skedde en olycka på vägen med en frontalkrock mellan en tung frontlastare med skopa och en personbil. Hade person-

bilen varit mindre, hade olyckan sannolikt fått en allvarlig utgång, nu blev bara bilen totalskrotad. Det är inte rimligt att boende ska ansvara för denna vägsträcka, som dessutom enligt förslaget ska skötas av kommunen de första tvåhundra meterna och sedan av aktuell gemensamhetsanläggning i cirka 300 m och därefter återigen av kommunen i cirka 300 m. Det känns lite märkligt att kommunens plogbil ska börja ploga vägen, sedan lyfta skopan några hundra meter för att sedan återigen sänka skopan och ploga sista biten.

### *Ersättning*

I beslutet anges att inga anspråk om ersättning har inkommit. Det är fel. J.R. och U.R. har visst framfört att de önskar ersättning, särskilt för den mark som ligger utanför den vägbredd om 3,6 m inom vilken vägen är samfälld. De har dock fått till svar att det inte går att få ersättning för mark som ska användas till väg. Det är märkligt då vägen blivit bredare för varje år. I framtiden kanske vägen ytterligare ökar i bredd, ingenstans framgår hur bred vägen ska vara. De har nu även i efterhand fått kännedom om att de visst har rätt att få ersättning för den mark de eventuellt kommer att upplåta till en gemensamhetsanläggning, varför de yrkar på en rimlig ersättning. De kan inte se varför de gratis ska upplåta mark till en gemensamhetsanläggning som varken de eller några andra vill ha.

### *Fel i fastighetsregistret*

Det är fel i fastighetsregistret avseende den vägsträcka som går genom deras mark. Enligt registret ska den vara samfälld för två mantal, dvs. ha tillkommit vid laga skifte. Det stämmer dock inte med förrättningsbeslutet där ägoslaget betecknas som igenlagd väg för en del och som skogsbacke för en annan del i lagaskifteshandlingar. I stället tillkom vägen för gemensamt bruk 1902 vid skiftesdelningen av AB akt 41. En ändring måste göras p.g.a. den felaktiga delägarkretsen angiven i fastighetsregistret. De ifrågasätter varför vissa väg- och markägare får ersättning för mark som upplåts men inte andra. Om bildandet av gemensamhetsanläggningen går igenom måste det först till en rättelse i fastighetsregistret och föras nya diskussioner om ersättning.

*Inget höjt andelstal för hästhållning på YXY*

De har fått extra andelar för att de har två hästar på sin fastighet YXY. I LM:s schablonberäkning framgår till och med antal kg kraftfoder som hästarna beräknas äta, men deras hästar äter inte kraftfoder. Varför ska just hästhållning få extra andelar? Hade de haft hästarna vid ett annat stall på annan plats så hade de ju dagligen fått åka dit i stället och då belastat vägen mycket mer. Det gäller ju inte bara att åka till sin häst utan oavsett vad man åker till. Vissa åker till fotbollsplan varje kväll, andra åker till simhallen osv. Men har man häst hemma så är det till och med inräknat att man kan få ett veterinärbesök. De får visserligen grovfoder levererat av en årlig tung transport men detta kan jämföras med att hennes son beställde en miniräknare, vilken levererades av en DHL-långtradare som inte kunde vända utan fick åka hela M-vägen Denna miniräknare har belastat vägen mer än deras hästar har gjort. Det är orimligt att en hobby har blivit utvald för att ge extra andelstal. De klagar på det faktum att deras extra andelstal inkluderar hela M-vägen Deras hästar belastar endast B-vägen, dvs. deras hästar har aldrig fått åka på M-vägen även foderleveransen använder bara B-vägen. Deras infart till stallet är via B-vägen och inte M-vägen

**A.S.**

LM har utan kontakt med A.S., ägaren till ZZY, ändrat både väglängd och utnyttjandegrad för fastigheten, från väglängd 0,20 km och utnyttjandegrad 100 procent i protokoll den 16 september 2016 till väglängd 1,65 km och utnyttjandegrad 30 procent samt väglängd 0,45 km och utnyttjandegrad 70 procent, vilket blir 1 702 tonkilometer per år.

Han vill att det ändras tillbaka till det ursprungliga andelstalet baserat på väglängd 0,20 km och utnyttjandegrad 100 procent, vilket blir 420 tonkilometer per år. Han anmälde på det sista mötet att han hyr ut en privatbostad och att han endast kör 200 m på B-vägen 100 procent.

Han har även en industrifastighet, ZXX, som utgår från samma utfart och där har han 100 procent på en väglängd om 0,5 km. Väglängden räknas, som han

förstår det, tur och retur ner till korsningen B-vägen/M-vägen från Byviksvägens början. Han anser att det borde vara 200 m, likadant som på hans privata fastighet eftersom resterande sträcka gäller till upplaget han arrenderar av kommunen. Därför bör det, precis som det gör för Byvikens båtklubb, räknas som kommunens andel. Hans upplag och båtklubben ligger på samma plats och de hyr båda av kommunen.

Han kommer för övrigt inte att hyra upplaget mer än ett år eller så och det blir bara krångligt att ändra andelstal.

Han har den enda fastigheten som har utfart till B-vägen och det är samma och enda utfarten för ZZY och ZXX, och de kör aldrig på M-vägen utan endast på B-vägen och det är en sträcka på 200 m från deras fastighet.

#### **P.L. och J.R.**

Uträkningen av andelstalet för YYY är fel. De åker väldigt lite på vägen då de endast är sommargäster och är där ett fåtal gånger övriga året. De använder till största delen vägen som går förbi S.s schakt och nyttjar den längre sträckan av M-vägen väldigt sällan. Kommunen borde ta 100 procent ansvar för under-hållet av vägen. Dessutom är det många andra än de som bor efter M-vägen som nyttjar den.

#### **E.K. och P.K.K.**

Då de tidigare har överklagat bildandet av en gemensamhetsanläggning, så anser de att kommunen ska ta hela ansvaret för drift- och underhållskostnader av M-vägen dvs. att Vaxholms kommuns andelstal ska vara 100 procent.

M-vägen är en genomfartsväg och nyttjas av många och det kommer att öka i takt med den stora befolkningstillväxten på Rindö. Det finns stora allmänna intressen och anläggningar utefter M-vägen såsom ett rekreativsområde för promenader, jogging, cykling med mera samt grönområden och skogsområden. M-vägen är även en tillfartsväg till motionsspåret och till de militärhistoriska lämningarna, fornminnen, järnåldersgravar och gravfält samt naturminne (kungs-



ängsliljor) och kulturmiljö. Dessutom nyttjas vägen av trafik till och från båtklubben. Detta sammantaget är en betydande anledning till att Vaxholms kommun ska ha det totala ansvaret avseende drift och underhåll för M-vägen

#### **C.A. och S.A.**

Kommunen ska ha alla andelar, dvs. 100 procent. Det nya skälet för gemensamhetsanläggning, stadigvarande betydelse, är inte relevant.

#### **A.P. och H.S.**

A.P. och H.S. äger YYX och YYZ som ligger i anslutning till varandra. De förvärvade YYZ år 2005 och bodde permanent i det 44 kvm lilla sommarhuset till och med 2011 då de förvärvade YYX. Huset på YYZ är av undermålig standard och har sedan deras flytt stått obebott och är i dag att betrakta som ett biutrymme till det stora huset. Vad gäller deras belastning av M-vägen så är den densamma som före förvärvet av YYX eftersom de fortfarande endast är en familj. De anser att den dubbla tilldelningen av andelar är orimlig. Samtidigt som de tilldelats dubbla andelar permanentboende, utan att öka belastningen på vägen, finns det ett flertal andra fastigheter med både en och två familjer som hyser permanenta hyresgäster och där fastigheterna tilldelats fritidsboendeandelar. Bara i deras närområde har 5 av 12 fastigheter permanenta hyresgäster, varav minst en fastighet huserar två familjer och en annan hyresgäst har verksamhet med tung trafik. Detta ökar belastningen på vägen, utan att generera andelar till fastighetsägarna. Deras överklagande avser dock inte tilldelningen av andelar till dessa fastigheter, det redovisningsansvaret har rimligen fastighetsägarna själva.

Men de vill uppmärksamma det orimliga i deras familjs tilldelning, som skett utan att hänsyn tagits till att fastigheterna ligger i anslutning till varandra, ägs av samma familj där det lilla huset inte bebos och som absolut inte bidrar till ökad belastning på vägen. De har påtalat detta till LM, men utan att få någon reaktion.

**J.S.**

Det har blivit lite fel i andelstalet. Han hyr ut sitt hus och borde beräknas som permanent boende. Denna miss kan tolkas som snålhet av andra, vilket inte var fallet då han faktiskt informerade lantmätaren. Han vill att andelstalet korrigeras.

**A.G. och Z.G.**

Kommunen ska ha 100 procent av andelarna avseende B-vägen.

**DOMSKÄL****Handläggningen av målet**

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

**Prövningens omfattning**

Mark- och miljödomstolen finner beträffande E.L.s, N.L.s, G.L.s och H.W.s överklaganden att samtliga relevanta delar av LM:s beslut den 11 oktober 2016 och 9 december 2016 ska tas upp till prövning, dvs. även de delar som rör anläggningsbeslutet.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att LM på s. 1 i protokollet den 9 december 2016 har refererat att skriftliga yrkanden finns i bl.a. förrättningens aktbilaga YR3. LM har dock i övrigt i protokollet inte redogjort för det andrahandsyrkande som framställdes i YR3, nämligen att full ersättning ska betalas för den mark XX och XY har tillsläppt för vägen. I stället har LM i sina skäl för ersättningsbeslutet angett att inget yrkande om ersättning har framställts. Dessa skäl är allmänt hållna och behandlar inte de särskilda omständigheter fastighetsägarna lagt till grund för sitt andrahandsyrkande. Enligt domstolens mening är det oklart om LM har behandlat E.L.s, N.L.s, G.L.s och H.W.s yrkanden om ersättning. Detta är ett fel i förrättningen. Domstolen finner dock att felet utan

olägenhet kan avhjälpas genom att yrkandena prövas här. Även yrkandet om ersättning av J.R. och U.R. kan prövas av domstolen.

### **Formella invändningar mot LM:s beslut**

#### *LM:s handläggning*

Mark- och miljödomstolen konstaterar att LM har meddelat anläggningsbeslut den 11 oktober 2016 och därefter, innan anläggningsbeslutet fått laga kraft, meddelat beslut den 9 december 2016 i övriga delar.

C.A. m.fl. har gjort några formella invändningar mot LM:s handläggning av förrättningen.

J.R. och U.R. har, i anslutning till yrkandet om rätt till ersättning, anfört att det finns fel i fastighetsregistret avseende vem som äger marken inom den befintliga vägen och ifrågasatt om LM utgått från korrekta uppgifter.

#### *Rättslig reglering*

Enligt 19 § AL ska, i fråga om förrättning enligt AL, tillämpas 4 kap. 1–24 och 27–40 §§ samt 6 kap. 6–7 §§ FBL.

Om det är lämpligt får anläggningsbeslut meddelas utan hinder av att tekniska arbeten och värderingar inte utförts, se 25 § AL. Om det inte finns något hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggningen, ska lantmäterimyndigheten enligt 24 § första stycket AL meddela anläggningsbeslut. I 24 § andra stycket anges vad ett anläggningsbeslut ska innehålla, bl.a. de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Enligt 24 § tredje stycket får i ett anläggningsbeslut anges de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheternas andelstal i fråga om kostnaderna för anläggningens utförande och drift. I fråga om överklagande av ett beslut eller en åtgärd av lantmäterimyndigheten enligt AL tillämpas 15 kap. FBL. Bestämmelserna om fastighetsbildningsbeslut ska då tillämpas på anläggningsbeslut, se 30 § AL.

*Mark- och miljödomstolens bedömning*

LM har gjort anläggningsbeslutet till en s.k. preliminärfråga. Bestämmelserna i 24 § AL innebär att beslut om andelstal inte måste fattas samtidigt som anläggningsbeslutet. Mark- och miljödomstolen finner att LM har haft stöd för att meddela anläggningsbeslutet som ett särskilt beslut och vid ett senare tillfälle meddela övriga förrättningsbeslut avseende den inrättade gemensamhetsanläggningen.

LM har också kunnat förordna att anläggningsbeslutet får överklagas särskilt. Det framgår av hänvisningen i 30 § AL till 15 kap. 3 § FBL som innebär att LM, om det är lämpligt, får förordna att anläggningsbeslutet får överklagas särskilt.

LM:s uppdelning i två olika beslutstillfällen har vid mark- och miljödomstolens inledande hantering av överklaganden inneburit oklarheter om prövningens omfattning. Efter att domstolen förelagt om komplettering har det dock kunnat förtydligas vem som överklagar förrättningen och i vilka delar förrättningen överklagas. Domstolen finner att LM inte gjort något fel i förrättningen genom att meddela anläggningsbeslut vid ett tillfälle och först vid ett senare tillfälle fatta beslut om andelstal och övriga beslut inklusive avslutningsbeslut.

Mark- och miljödomstolen finner att det i målet inte framkommit omständigheter som visar att LM gjort en felaktig bedömning av vilka som är sakägare i förrättningen. J.R. och U.R.s uppgifter om bl.a. fel i fastighetsregistret föranleder inte heller i övrigt någon åtgärd. Domstolen kan inte inom ramen för en överprövning av LM:s beslut i förrättningen göra en rättelse i fastighetsregistret. Det J.R. och U.R. anfört i denna del utgör inte skäl att upphäva eller ändra LM:s beslut.

Mark- och miljödomstolen finner att inte heller de övriga formella invändningar som gjorts mot förrättningen utgör skäl att upphäva LM:s beslut och återförvisa förrättningen till LM för fortsatt handläggning.

**Anläggningsbeslutet den 11 oktober 2016**

Flertalet klagande har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva LM:s anläggningsbeslut.

*Kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser m.m.*

Om en kommun i en detaljplan tagit på sig ett huvudmannaskap för allmänna platser och en viss väg därmed utgör en sådan allmän plats, skulle kommunen inte ha framgång med att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning för denna väg, eftersom det i ett sådant fall varken skulle vara båtnad i att inrätta en gemensamhetsanläggning (6 § AL) eller av väsentlig betydelse för fastigheterna att delta i en gemensamhetsanläggning (5 § AL). Förutsättningarna är dock inte sådana i detta fall, eftersom det inte finns någon detaljplan som anger kommunalt huvudmannaskap för M-vägen och B-vägen.

Kommunen har planmonopol enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, vilket innebär att kommunen avgör om den ska ta på sig ett huvudmannaskap för allmänna platser (t.ex. gator) eller inte. Ett sådant huvudmannaskap bestäms långsiktigt genom att kommunen antar en detaljplan enligt PBL. Ett alternativ till detta är att kommunen frivilligt, utan stöd i lag, åtar sig att förvalta en väg. Så har under en längre tid varit fallet med de aktuella vägarna. Kommunen kan, som i detta fall, ändra ett beslut om frivillig vägförvaltning och ansöka om inrättande av en gemensamhetsanläggning enligt AL.

LM har inte möjlighet att besluta att en kommun ska ha huvudmannaskap för allmän plats eller överpröva kommunala beslut om sådant huvudmannaskap. LM kan inte heller besluta att en kommun frivilligt ska förvalta en väg. Inte heller ankommer det på LM att ta ställning till om en kommun i ett visst fall ska utnyttja sitt planmonopol till att upprätta en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap. De invändningar som klagandena riktat mot kommunen och LM:s hantering av kommunens ansökan i dessa delar, utgör inte skäl att upphäva anläggningsbeslutet.

*Förutsättningar för inrättande av gemensamhetsanläggning*

Om en ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning görs hos LM, har LM att pröva om det är fråga om ett stadigvarande ändamål (1 § AL) och om villkoren i 5–11 §§ AL är uppfyllda. Om det inte finns något hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggningen, är LM skyldig att meddela anläggningsbeslut enligt 24 § AL.

Mark- och miljödomstolen har nu att göra motsvarande prövning. Klagandena har sammantaget haft en omfattande argumentation till stöd för att anläggningsbeslutet ska upphävas. Genom denna argumentation väcks frågor bl.a. om väsentlighetsvillkoret i 5 § är uppfyllt, om båtnadsvillkoret i 6 § är uppfyllt och om det finns skäl mot att inrätta gemensamhetsanläggningen enligt opinionsvillkoret i 7 §. Det har även hävdats att det är irrelevant att vägen är av stadigvarande betydelse.

*Mark- och miljödomstolens bedömning*

En utfartsväg är i princip av stadigvarande betydelse, varför det är relevant att pröva frågan om inrättande av gemensamhetsanläggning i detta fall.

Att ha tillgång till den aktuella vägen som utfartsväg är av väsentlig betydelse för varje deltagande fastighet. Den aktuella vägen är inte till någon del detaljplanelagd. Någon skyldighet för kommunen att förvalta vägen finns därmed inte. Att vägen under lång tid har förvaltats av kommunen har varit ett frivilligt åtagande från kommunen utan stöd i lag. Eftersom det inte finns någon säkerställd förvaltning av vägen är det enligt mark- och miljödomstolens uppfattning av väsentlig betydelse för varje fastighet som är beroende av vägen för sin utfart, att vägen inrättas som gemensamhetsanläggning enligt AL. Villkoret i 5 § är alltså uppfyllt.

Mark- och miljödomstolen bedömer att även båtnadsvillkoret i 6 § är uppfyllt. Vid sådan bedömning ska bl.a. typiska förrättningskostnader för förrättningar av aktuell art beaktas. I detta fall anser domstolen det uppenbart att fördelarna på lång sikt med tillgång till vägen och en förvaltande organisation överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Mark- och miljödomstolen instämmer i LM:s bedömning att det inte finns skäl som utgör hinder mot gemensamhetsanläggningen enligt opinionsvillkoret i 7 §. Domstolen gör denna bedömning efter att ha gått igenom andelstalslängden och beaktat det som anförts av fastighetsägare som motsatt sig inrättandet av anläggningen. Ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen motsätter sig inte mera allmänt att denna inrättas. Det har inte heller framkommit sådana beaktansvärda skäl som avses i 7 §.

Det har inte aktualiserats att något annat läge för vägen skulle ge mindre intrång och olägenheter. Kravet i 8 § på hur vägen ska förläggas och utföras bedöms vara uppfyllt.

Det finns inte heller något hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggningen vid en prövning enligt 9–11 §§.

Vad vissa klagande anført om att deras fastigheter – med grund i en överenskommelse med andra fastigheter år 1895 – har rätt att slippa delta i kostnader för drift och underhåll av samfällad väg i samma sträckning, föranleder ingen annan bedömning än att villkoren i 5–11 §§ är uppfyllda.

I 12 § finns bestämmelser om skyldighet att avstå utrymme. Mark- och miljödomstolen instämmer i LM:s bedömning att det inte uppkommer något synnerligt men för fastighet, som skulle utgöra hinder för inrättandet av gemensamhetsanläggning. Några klagande har anført att visst utnyttjande av markområden sker utan att ersättning utgår. Det som anförts om detta utgör inte heller något hinder vid en prövning enligt 12 §. Frågor om ersättning behandlas senare i domskälen under en egen rubrik.

Mark- och miljödomstolens finner sammantaget att LM:s anläggningsbeslut är korrekt. Skäl att ändra anläggningsbeslutet saknas alltså. Överklagandena av anläggningsbeslutet ska därför avslås.

**Beslutet om andelstal den 9 december 2016***Rättslig reglering*

Av 15 § AL framgår att en fastighets andelstal i kostnaderna för anläggningens utförande (ägarandel) ska motsvara fastighetens nytta av anläggningen och att en fastighets andelstal i kostnader för anläggningens drift ska motsvara dess bedömda framtida användning av anläggningen.

*Tonkilometermetoden m.m.*

LM har i detta fall bedömt att varje fastighets nytta av anläggningen motsvarar dess användning av densamma och har därför åsatt varje fastighet endast ett andelstal, som ska avspegla både nytta och bedömd framtida användning på lång sikt. Andelstalen har beräknats med den vedertagna tonkilometermetoden.

I förarbetena till 15 § AL har uttalats att schematiska beräkningsgrunder bör tillämpas (prop. 1973:160, s. 219 ö). Beräkningen bör avse respektive fastighets användning utifrån sitt ändamål och de stadigvarande förhållanden som sammanhänger med denna (a. prop. s. 215 y). Hänsyn ska inte tas till mer eller mindre tillfälligt eller personligt begagnande av anläggningen (a. prop. s. 215).

Generellt sett används olika schematiska beräkningsgrunder för fördelning av kostnader för väg. Det är inte ovanligt att samtliga fastigheter av viss karaktär i ett område ges samma andelstal, utan hänsyn till använd väglängd. Den s.k. tonkilometermetoden är en annan vedertagen metod som innebär en schematisk beräkningsgrund för andelstal. Denna metod har i ett flertal rättsfall bedömts lämplig att använda. Lantmäteriets division fastighetsbildning, enheten för fastighetsrätt har gett ut rekommendationer om tonkilometermetoden den 18 augusti 2010 (Lantmäteriets dnr 401/2010-2025).

Det har enligt mark- och miljödomstolens uppfattning varit riktigt av LM att använda tonkilometermetoden som grund för beslutet om andelstal, eftersom metoden ger skäliga resultat på ett enkelt sätt och i ett långsiktigt perspektiv, både som allmän princip och tillämpad i det aktuella fallet. Metoden förenklar under den



fortlöpande förvaltningen, särskilt beträffande framtida överväganden om ändring av andelstal på grund av ändrade förhållanden. Detaljer i fråga om väglängd eller den för tillfället rådande trafikmängden från respektive fastighet ska inte läggas till grund för beslutet om andelstal.

Mark- och miljödomstolen har alltså ingen invändning mot att LM lagt tonkilometermetoden till grund för bedömning av andelstal.

LM har vidare, i stället för att ange en separat andelstalsserie för utförande och en annan för drift, beslutat om en enda andelstalsserie som avser både utförande och drift. Att göra på detta sätt är vanligt vid bildande av gemensamhetsanläggning för befintlig anläggning. Mark- och miljödomstolen har inte heller i denna del någon invändning mot LM:s beslut om andelstal.

*H.W., E.L., N.L. och G.L.*

H.W. respektive E.L., N.L. och G.L. har yrkat i andra hand att andelstalen för XX respektive XY sätts ned motsvarande den kostnadsbefrielse som överenskommit vid hemmansklyvning år 1895. Mark- och miljödomstolen bedömer att det saknas förutsättningar att bifalla dessa yrkanden. Reglerna i 15 § om vad som ska läggas till grund för beslut om andelstal ger inte utrymme för att på grund av en tidigare kostnadsbefrielse sätta ned andelstalen för kostnader i den blivande gemensamhetsanläggningen. Yrkandena ska därför avslås.

*J.R. och U.R.*

J.R. och U.R. har såvitt avser andelstal yrkat *i första hand* att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalen för de kommunalt ägda fastigheterna så att kommunen ansvarar till 100 procent för drift- och underhålls-kostnaderna och i vart fall till 100 procent avseende den del av B-vägen som ingår i anläggningen. De har yrkat *i andra hand* att andelstalet för YXY ska ändras så att hänsyn inte tas till hästhållning på fastigheten.

Det skulle strida mot 15 § att ändra beslutet om andelstal enligt J.R. och U.R.s förstahandsyrkande. Ett bifall till yrkandet skulle innebära att flertalet av de deltagande fastigheterna, däribland deras egna fastigheter, skulle få andelstalet noll, medan en viss liten grupp fastigheter skulle få andelstal som motsvarar anläggningens samtliga kostnader. Detta motsvarar uppenbarligen inte de deltagande fastigheternas nytta och användning enligt 15 §. Förstahandsyrkandet ska därför avslås.

Vad J.R. och U.R. anfört utgör inte heller i övrigt skäl att ändra andelstalet för YXY. Domstolen anser att det av LM beslutade andels-talet motsvarar fastighetens nytta och användning av anläggningen enligt 15 §. I förarbetena till 15 § AL har uttalats att schematiska beräkningsgrunder bör tillämpas (prop. 1973:160, s. 219 ö). Beräkningen bör avse respektive fastighets användning utifrån sitt ändamål och de stadigvarande förhållanden som sammanhänger med denna (a. prop. s. 215 y). Hänsyn ska inte tas till mer eller mindre tillfälligt eller personligt begagnande av anläggningen (a. prop. s. 215). Det har därför inte varit felaktigt av LM att, mot bakgrund av möjligheten att i ett längre perspektiv använda befintliga hästboxar för hästar, besluta om ett schablonmässigt andelstal motsvarande en långsiktig genomsnittlig användning av vägen för detta ändamål. Även andrahandsyrkandet ska därmed avslås.

*A.S.*

A.S. har såvitt avser andelstal yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalet för ZZY så att det baseras på en vägsträcka om 0,20 km och en utnyttjandegrad om 100 procent, sammanlagt 420 tonkilometer per år. Han har även yrkat att andelstalet för ZXX ska ändras så att det baseras på en vägsträcka om 0,20 km i stället för 0,50 km.

LM har i detta fall tillämpat tonkilometermetoden med en schabloniserad väglängdsmätning som innebär att de deltagande fastigheterna indelas i grupper (kluster) med en angiven väglängd som är gemensam för respektive grupp och som motsvarar en genomsnittlig väglängd för den gruppen. Mark- och miljödomstolen godtar denna schablonisering då behovet av enkelhet bör ha företräde framför

detaljerade förhållanden vid bedömningen av respektive fastighets nytta och framtida användning av anläggningen. Enligt domstolens bedömning ger den använda metoden med kluster ett resultat som är skäligt för respektive fastighet.

Den väglängdsberäkning LM gjort beträffande ZXX utgår ifrån att åkeri-rörelsen är stadigvarande och att både upplag norrut och allmän väg söderut besöks dagligen. Det är därför logiskt att i detta fall, i motsats till Byvikens båtklubb m.fl., räkna sträckan två gånger.

På grund av det anförda finner mark- och miljödomstolen inte skäl att ändra LM:s beslut om andelstal för ZZY och ZXX. A.S.s överklagande i denna del ska därför avslås.

*P.L. och J.R.*

P.L. och J.R. har såvitt avser andelstal yrkat *i första hand* att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalen för de kommunalt ägda fastigheterna så att kommunen ansvarar till 100 procent för drift- och underhålls-kostnaderna. De har *i andra hand* yrkat att andelstalet för YYY ska ändras så att det baseras på att de nyttjar fastigheten endast sommartid och ett fåtal gånger under övriga året.

Förstahandsyrkandet ska avslås av samma skäl som mark- och miljödomstolen angett ovan avseende ett motsvarande yrkande av J.R. och U.R..

Vad gäller andrahandsyrkandet har mark- och miljödomstolen inte anledning att ifrågasätta det P.L. och J.R. uppgett om hur de nyttjar sin fastighet YYY. Andelstal ska emellertid bestämmas med hänsyn till stadigvarande förhållanden på fastigheten och utan hänsyn till mer eller mindre tillfälligt eller personligt begagnande av anläggningen. Fritidsfastigheter nära Stockholm som är lätt tillgängliga året runt är möjliga att använda intensivt, om inte t.ex. låg va-standard utgör ett hinder. LM har i beslutet också gjort en indelning mellan ”normalt nyttjande” för de fritidsbostadsfastigheter som är belägna på öar utan bilväg och ”intensivt nyttjande” för övriga fritidsbostadsfastigheter som deltar i

gemensamhetsanläggningen. YYY är inte belägen på en ö utan bilväg. Eftersom YYY är taxerad som helårsbostad torde det inte heller i övrigt finnas några tekniska hinder mot ett intensivt nyttjande. Domstolen bedömer sammantaget att det som framkommit om fastigheten inte utgör skäl att avvika från den indelning LM gjort för jämförbara fritidsbostadsfastigheter med ”intensivt nyttjande”. Även P.L. och J.R.s andrahandsyrkande ska därför avslås.

*E.K., P.K.K., C.A. och S.A.*

E.K., P.K.K., C.A. och S.A. har såvitt avser andelstalen yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalen för de kommunalt ägda fastigheterna så att kommunen ansvarar till 100 procent för drift- och underhållskostnaderna.

Yrkandena ska avslås av samma skäl som mark- och miljödomstolen angett ovan avseende ett motsvarande yrkande av J.R. och U.R..

*A.P. och H.S.*

A.P. och H.S. har såvitt avser andelstal yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalet för YYZ till 0.

När en fastighet tilldelas ett andelstal för fördelning av kostnader i en gemensamhetsanläggning är det fastighetens förutsättningar på lång sikt som ska läggas till grund för bedömningen av vilken nytta och användning det kan bli fråga om. Såsom ovan påpekats bör beräkningen av andelstalen avse respektive fastighets användning utifrån sitt ändamål och de stadigvarande förhållanden som sammanhänger med denna. Hänsyn ska inte tas till mer eller mindre tillfälligt eller personligt begagnande av anläggningen. En fastighet som är möjlig att bebo och som har gemensamhetsanläggningen som enda utfart kan därför inte rimligen ha andelstalet noll i denna. A.P. och H.S.s yrkande ska därför avslås.

*J.S.*

J.S. har såvitt avser andelstal yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalet för XXX. Han vill att domstolen vid beräkningen ska använda siffran 2 100 i stället för 1 400 i kolumnen för ”Ton/enhet och år”. Den yrkade ändringen innebär en höjning av andelstalet. Frågan uppkommer om LM:s beslut har gått honom emot och om han följaktligen har rätt att överklaga beslutet. Med hänsyn till vad J.S. anfört i överklagandet bedömer domstolen att han har ett intresse av att domstolen prövar vad som är rätt andelstal för fastigheten.

XXX synes av misstag ha åsatts andelstal för fritidsbostad, trots att det enligt J.S. är fråga om en permanentbostad. Hans yrkande om höjt andelstal ska därför bifallas. Eftersom en sådan ändring är till fördel för övriga sakägare behöver mark- och miljödomstolen inte ge dessa tillfälle att yttra sig om detta. Andelstalet för XXX ska därmed ändras från 1134 till 1702.

*A.G. och Z.G.*

A.G. och Z.G. har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalen för de kommunalt ägda fastigheterna så att kommunen ansvarar till 100 procent för drift- och underhållskostnaderna avseende B-vägen.

Yrkandet ska avslås av samma skäl som mark- och miljödomstolen angett ovan avseende ett motsvarande yrkande av J.R. och U.R..

### **Ersättningsbeslutet den 9 december 2016**

*H.W., E.L., N.L. och G.L.*

H.W. har yrkat i tredje hand att ersättning ska betalas till ägaren av XX för den mark som sedan 1895 tagits i anspråk för vägändamål, inklusive det bortfall av inkomster av skogsbruk etc. som området sedan förrättningen 1895 kunnat generera. E.L., N.L. och G.L. har yrkat i tredje hand att ersättning ska betalas till ägarna av XY för den mark som sedan 1895 tagits i anspråk för vägändamål, inklusive det bortfall av inkomster av skogsbruk etc. som området sedan förrättningen 1895 kunnat generera.

Mark- och miljödomstolens bedömning av dessa yrkanden tar sin utgångspunkt i att anläggningen enligt anläggningsbeslutet är utförd, dvs. att inget utrymme tas i anspråk för vägen för första gång genom anläggningsbeslutet. Det framgår av handlingarna i målet att vägen är befintlig sedan lång tid. Domstolen utgår ifrån att tidigare ianspråktaganden av mark skett med stöd av överenskommelse med respektive markägare.

Mark- och miljödomstolen instämmer i LM:s bedömning att inrättandet av den befintliga vägen som gemensamhetsanläggning enligt AL inte medför någon marknadsvärdeminskning eller ersättningsgill skada i övrigt för någon av de belastade fastigheterna. H.W.s, E.L.s, N.L.s och G.L.s tredjehandsyrkanden ska följaktligen avslås.

*J.R. och U.R.*

J.R. och U.R. har yrkat att skälig ersättning ska betalas till ägarna av YXY och YXZ för mark som tas i anspråk utanför en vägbredd om 3,6 m.

J.R. och U.R.s yrkande om ersättning avslås av samma skäl som mark- och miljödomstolen angett ovan för att avslå tredjehandsyrkandena av H.W., E.L., N.L. och G.L..

### **Ändring för att det inte ska uppkomma oklarhet**

Med stöd av 16 kap. 11 § andra stycket FBL ändrar mark- och miljödomstolen på eget initiativ av tydlighetsskäl andra stycket i anläggningsbeslutets formulering i förrättningsprotokollet, aktbilaga PR4 sid. 4, på det sätt att ordet ”kan” utgår.

### **Sammanfattning**

Mark- och miljödomstolen kommer sammanfattningsvis fram till att det inte finns skäl att upphäva LM:s anläggningsbeslut den 11 oktober 2016 och att LM:s beslut om andelstal endast ska ändras i följande två avseenden. Beslutet om andelstal för XXX ska vara 1702. Beslutet om andelstal på sidan 4 i förrättningsproto-

kollet, aktbilaga PR4, ska ändras avseende formuleringen i andra stycket på så sätt att ordet ”kan” utgår. Samtliga överklaganden ska i övrigt avslås.

### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**

Se bilaga (DV 427). Ett överklagande kan ske senast den 30 juni 2016.

Anders Lillienau

Björn Rossipal

---

I domstolens avgörande har rådmannen Anders Lillienau och tekniska rådet Björn Rossipal deltagit.



# SVERIGES DOMSTOLAR

## ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:**

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

**Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.