



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-11-22 i mål nr F 565-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

M G

Motpart

1. Delägende fastigheter i H

Ombud: Jur. kand. F H

2. J A

3. M A dödsbo

4. E J

Ombud för 2-4: D J

5. K J

Dok.Id 1445109

Postadress Box 2290 103 17 Stockholm	Besöksadress Birger Jarls Torg 16	Telefon 08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	Telefax 08-561 675 59	Expeditionstid måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	--	---------------------------------	---

6. A J

7. P J

8. K Y L

9. A-K M

10. L M

11. M N

12. S-E N

13. A S T

14. P T

Ombud för 13-14: Advokat E E

15. G W

16. P O W

17. I W

SAKEN

Anläggningsåtgärd berörande X m.fl. fastigheter angående väg i Södertälje och Gnesta kommuner

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut på följande sätt.

- a) Fastigheterna Y och Z i Gnesta kommun ska inte delta i gemensamhetsanläggningen Å.
- b) Fastigheterna Y och Z ska utgå ur andelstalslängderna för iståndsättning inom X samt utförande i övrigt och drift (Lantmäteriets aktbilaga AN2 och AN1). Kvarstående deltagande fastigheters andelstal ska fastställas i enlighet med Lantmäteriets inventering och beräkning enligt tonkilometermetoden (Lantmäteriets aktbilaga IN1 och IN2).
- c) Den ersättning som anläggningssamfälligheten ska betala till ägaren av fastigheten X bestäms till 50 000 kr. Fastigheterna Y och Z ska utgå ur ersättningslängden (Lantmäteriets aktbilaga ER1). Ansvaret för ersättningen ska fördelas mellan kvarstående deltagande fastigheter enligt andelstalslängden för iståndsättning inom X (Lantmäteriets aktbilaga AN2).
- d) Fastigheterna Y och Z ska inte betala någon del av förrättningskostnaderna. Kostnaderna ska fördelas mellan kvarstående

deltagande fastigheter i enlighet med de principer som framgår av
Lantmäteriets beslut.

I övriga delar ska Lantmäteriets beslut stå fast.

Det ankommer på Lantmäteriet att föra in ändringarna i förrättningsakten.

2. M G, delägande fastigheter i H samt
A S och P T ska stå för sina rättegångskostnader i Mark- och
miljööverdomstolen.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M G har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut att inrätta gemensamhetsanläggningen Å. Han har i andra hand yrkat att anläggningsbeslutet ska ändras så att fastigheterna Y och Z inte deltar i gemensamhetsanläggningen och att intrångsersättningen för X bestäms till 625 000 kr. **M G** har i sista hand yrkat att andelstalet för fastigheten Y ska vara 31,59 procent för utförande och drift och 39,90 procent för iståndsättning inom X.

Deläggande fastigheter i H

(Häradsallmanningen) samt **motparter nr 2-12 och 15-17** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

A S T och **P T** är ägare till fastigheten Ä. Genom fastighetsreglering har berörd mark på Ö förts över till deras fastighet och de har därefter trätt in i processen i stället för K F. De har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

M G, Häradsallmanningen samt **A S T** och **P T** har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Sedan handläggningen i målet påbörjats har en av de lagfarna domarna fått förhinder. Målet har därför avgjorts med två lagfarna domare och ett tekniskt råd (2 kap. 10 § första stycket lagen [2010:921] om mark- och miljödomstolar).

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M G har hänvisat till det han anfört i mark- och miljödomstolen och sammanfattningsvis tillagt följande:

Vägen norrut till allmän väg via Hedetorp och Kvarntorp har åtgärdats under åren 2015 till 2017 och är nu mycket bättre och lämpligare som utfartsväg än blivande Å.

Sedan december 2017 kör all den trafik som fastigheterna Y och Z samt X alstrar den norra vägen. Frågan om inrättande av en gemensamhetsanläggning ska avgöras utifrån de nuvarande förhållandena. Z och X har enligt avtalsservitut rätt att använda väg över Y. De förstnämnda fastigheterna har dessutom efter lantmäterimyndighetens godkännande i augusti 2018 inträtt i gemensamhetsanläggningen A. I samband med detta ökades andelstalet i A för Y till 1,65. Hans tre fastigheter har således redan en utfart till landsvägen ordnad norrut och har därmed inte behov av blivande Å.

Häradsallmanningen och fastigheterna söder om X har tillgång till utfartsväg söderut via Grönvik mot Svinvreten. Den vägen är i behov av upprustning och dikning, vilket dock kan ske för en mindre kostnad. Vägen över Grönvik skulle lämpa sig bättre för skogsbrukstrafik än blivande Å. Han är vidare beredd att avtala om ett servitut som ger fastigheterna söder om X rätt att använda vägen norrut över Y. Med en sådan lösning kan kostnaderna för drift regleras genom att vederlag för servitutet betalas som ett löpande vederlag. Inte heller Häradsallmanningen och fastigheterna söder om X har därmed något behov av utfart via blivande Å. Beträffande Häradsallmanningen är det dessutom så att ett skifte av fastigheten har sålts till A S T och P T varför Häradsallmanningen inte längre har något intresse av en gemensamhetsanläggning.

Värdeökningen på de berörda fastigheternas tomtmark har grovt överskattats i båtnadsutredningen. Värdet av hans fastigheter skulle öka med maximalt 42 500 kr. Förhållandena på platsen gör att det skulle kosta mellan 450 000 och 513 500 kr att rusta upp vägen för blivande Å, dvs. mycket mer än vad båtnadsutredningen utgått ifrån.

Han vidhåller således att väsentlighets- och båtnadsvillkoret inte är uppfyllda. Eftersom han motsätter sig inrättandet av en gemensamhetsanläggning och skulle representera mer än hälften av andelstalen är inte heller opinionsvillkoret uppfyllt.

Det är inte lämpligt att lokalisera gemensamhetsanläggningen till vägen över X. Den lämpar sig inte för tyngre trafik. Det skulle leda till intensiv trafik nära bostadshusen på fastigheten och innebära synnerligt men för honom. Gäststugan på fastighetens östra del är i dåligt skick och ska ersättas med ett nytt hus som till viss del kommer att placeras på mark som behövs för den planerade vägen.

Marknadsvärdet på fastigheten X kan beräknas minska med 500 000 kr om gemensamhetsanläggningen inrättas. Eftersom förfarandet är att jämställa med expropriation bör 25 procent läggas till det beloppet när intrångsersättningen bestäms. En skälig kompensation för intrånget på X är därför minst 625 000 kr. I värderingsutredningen har ett marginalvärde om 30 procent använts. Eftersom anläggningen kommer att vara så nära bostadshuset ska ett marginalvärde om 50 procent användas.

Andelstal ska bestämmas efter fastigheternas konkreta användning. Hans fritidsbostad på Y utnyttjas endast i liten utsträckning eftersom han har sitt fasta boende i Tyskland. Om gemensamhetsanläggningen inrättas med Y som deltagande fastighet bör andelstalen för fastigheten sättas lägre än vad Lantmäteriet har gjort.

Häradsallmanningen har sammanfattningsvis anfört följande:

Det finns lagliga förutsättningar att inrätta gemensamhetsanläggningen. M G och hans hyresgäster har använt vägen förbi Norra Väsby för utfart till allmän väg. Det var vid tidpunkten för lantmäteriförrättningen av väsentlig betydelse även för M Gs fastigheter att delta i gemensamhetsanläggningen. Att han under hösten 2017 har anlagt en ny väg inom sina fastigheter innebär inte att underinstansernas bedömningar är felaktiga. Gemensamhetsanläggningen medför att berörda fastigheters tomtmarksvärden ökar och att Häradsallmanningen får en tryggad rätt att långsiktigt bedriva skogsbruk på sin fastighet. Den medför också ökade värden för M Gs fastigheter eftersom även X och Z får en rättsligt tryggad utfart till allmän väg som inte finns i dag. Det är bara M G som motsätter sig

att en gemensamhetsanläggning inrättas. Enligt den allmänna opinionen är gemensamhetsanläggningen den bästa lösningen.

Gemensamhetsanläggningen kommer inte leda till vecko- eller månadsvisa tunga transporter från Häradsallmänningens skogsbruk. Senast Häradsallmänningen transporterade timmer eller massaved på den aktuella vägen var för ungefär fem år sedan. Den beslutade ersättningen om 39 000 kr kompenserar den marknadsvärdeminskning som X drabbas av genom att vägen breddas.

Andelstalen, som ska bestämmas efter varje fastighets objektiva behov, är korrekt beräknade.

Det av M G angivna alternativet att Häradsallmänningen och de fastigheter som ligger söder om X ska ha utfart till allmän väg söderut via Grönvik skulle innebära en avsevärt dyrare lösning.

A S T och **P T** har anfört i huvudsak följande: De har ingen invändning mot en väg över Norra Väsby som endast skulle innebära ett litet intrång för dem. En väg söderut via Kattnäs är inte ett jämförbart alternativ. Den befintliga vägen söderut går inte fram till allmän väg och har bitvis en standard som motsvarar en kostig eller ridväg. Det skulle innebära stora kostnader att anlägga en väg där och medföra ett stort intrång för dem. De har numera även förvärvat ett skogsskifte från Häradsallmänningen. Behovet av vägen över Smedstorp kvarstår på samma sätt som för den tidigare ägaren.

Övriga motparter har redovisat varför det enligt deras uppfattning skulle vara en fördel med en gemensamhetsanläggning i enlighet med Lantmäteriets beslut.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har haft sammanträde och syn i målet.

Lantmäteriet har, på ansökan av Häradsallmanningen, inrättat en gemensamhetsanläggning avseende befintlig väg från vägkorset vid X i Gnesta kommun fram till allmän väg vid B i Södertälje kommun.

Mark- och miljööverdomstolen ska i målet bland annat pröva om förutsättningarna för att inrätta gemensamhetsanläggningen är uppfyllda och vilka fastigheter som i så fall ska ha del i anläggningen.

Väsentlig betydelse

M G har bland annat gjort gällande att Häradsallmanningen, C och D samt E-G har behovet av utfartsväg till allmän väg tillgodosett genom vägen söderut via Grönvik mot Svinvreten och att gemensamhetsanläggningen därmed inte behövs. Han har även gjort gällande att dessa fastigheters behov av utfartsväg kan tillgodoses genom ett avtalsservitut innebärande rätt att ta väg över hans fastighet Y.

Som mark- och miljödomstolen anfört har det inte framkommit i målet att det finns någon rättslig reglering för den södra vägens bestånd och förvaltning söder om C. Mark- och miljööverdomstolen kunde vid synen iaktta att det skulle krävas omfattande förbättringsåtgärder för att göra den vägsträckan lämplig för biltrafik. Mot den bakgrunden kan vägen söderut via Grönvik mot Svinvreten inte tillgodose behovet av utfartsväg till allmän väg för Häradsallmanningen och de aktuella fastigheter som ligger söder om X. De har därmed ett sådant påtagligt behov av gemensamhetsanläggningen som medför att den ska anses vara av väsentlig betydelse för var och en av dem. Det så kallade väsentlighetsvillkoret i 5 § anläggningslagen (1973:1149) är därmed uppfyllt i denna del. Att M G i egenskap av ägare till Y förklarat sig beredd att avtala om servitut och att Häradsallmanningen sålt ett skogsskifte till A S T och P T ändrar inte den bedömningen.

M G har vidare gjort gällande att hans fastigheter X, Y och Z har tillgång till utfart mot allmän väg norrut via Hedetorp och Kvarntorp och att fastigheterna därmed inte har ett väsentligt intresse av att delta i gemensamhetsanläggningen.

M G har under de senaste åren låtit förbättra vägen norrut över Y. Av utredningen framgår att X och Z har avtalsservitut innebärande rätt att använda vägen med personbilar, lättare lastbilar samt lant- och skogsbruksmaskiner. Vidare har Lantmäteriet under målets handläggning i Mark- och miljööverdomstolen godkänt en överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen innebärande att fastigheterna X och Z inträtt i gemensamhets-anläggningen A. I och med detta har samtliga M Gs fastigheter en säkerställd utfart till allmän väg. Mark- och miljööverdomstolen kunde vid synen iaktta att vägen mycket väl skulle fylla samma funktion som vägen över Vårdinge-Väsby.

Eftersom Y och Z har utfartsväg anordnad norrut kan det inte anses vara av väsentlig betydelse för de fastigheterna att ha del i gemensamhets-anläggningen Å.

För X kommer en utfartsväg österut över Vårdinge-Väsby innebära en påtagligt kortare körsträcka än vad vägen över Y innebär. Eftersom vägen mot Vårdinge-Väsby går över X:s mark och är placerad i anslutning till bostadshuset på fastigheten är utfarten österut det för den fastigheten mest naturliga valet av väg. Mot den bakgrunden bedömer Mark- och miljööverdomstolen att det får anses vara av väsentlig betydelse för X att delta i gemensamhets-anläggningen trots att fastigheten har tillgång till annan utfartsväg.

Båtnad

Mark- och miljödomstolen har ansett att det är uppenbart att en gemensamhets-anläggning kraftigt kommer att påverka de berörda fastigheternas marknadsvärden i ökande riktning och, efter relativt grova uppskattningar, funnit att båtnadsvillkoret är uppfyllt. Eftersom Mark- och miljööverdomstolen anser att Y och Z inte ska delta i en gemensamhetsanläggning ska fastigheterna inte ingå i båtnadsområdet. Med utgångspunkt från de kvarvarande fastigheternas taxeringsvärden och en uppskattad ökning av marknadsvärdet om ungefär 10 procent kan gemensamhetsanläggningen förväntas höja deltagande fastigheters marknadsvärde

med sammanlagt minst 1,2 miljoner kronor. Som kommer att utvecklas senare i domen bedömer Mark- och miljööverdomstolen visserligen att en något högre ersättning än vad underinstanserna kommit fram till ska utgå för den mark som tas i anspråk. Även med beaktande av det överstiger den förväntade värdeökningen klart kostnaderna för upprustning av vägen, lantmäteriförrättningen och ersättningen för upplåten mark. Båtnadsvillkoret är därmed uppfyllt.

Den allmänna inställningen

Av samtliga ägare till de fastigheter som ska delta i en gemensamhetsanläggning har endast M G, i egenskap av ägare till X, motsatt sig att gemensamhetsanläggningen inrättas. Opinionsvillkoret är därmed uppfyllt.

Lokalisering och utförande

En gemensamhetsanläggning ska enligt 8 § anläggningslagen förläggas och utföras så att ändamålet med anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. I den vägutredning som Lantmäteriet inhämtat har vägsakkunnige B-O B jämfört tre alternativa lokaliseringar och bedömt att kostnaden för en upprustning av den befintliga vägen mellan X och B kommer att bli betydligt lägre än för de andra alternativen. Mot den bakgrunden ansluter sig Mark- och miljööverdomstolen till Lantmäteriets bedömning att en lokalisering till den befintliga vägen från X och österut innebär att ändamålet med anläggningen kan vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad.

Skyldighet att avstå utrymme

En gemensamhetsanläggning avseende den befintliga vägen från X och österut innebär att mark på X behöver tas i anspråk. Enligt 12 § anläggningslagen får det inte ske om det orsakar synnerligt men för fastigheten. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att det ska vara fråga om ett höggradigt intrång för att hindra ett ianspråktagande (se prop. 1073:160 s. 206). Det men det i detta fall innebär för fastigheten att marken tas i anspråk utgör inte ett så allvarligt intrång som avses i bestämmelsen.

Inte heller i övrigt föreligger något hinder enligt anläggningslagen mot gemensamhetsanläggningen. Sammanfattningsvis är därmed förutsättningarna uppfyllda för att inrätta en gemensamhetsanläggning avseende utfartsväg i enlighet med Lantmäteriets beslut, dock med den ändringen att fastigheterna Y och Z inte ska delta i gemensamhetsanläggningen.

Andelstal

Eftersom fastigheterna Y och Z inte ska delta i gemensamhetsanläggningen ska de fastigheterna inte tilldelas något andelstal och de ska utgå ur andelstalslängderna. För kvarstående deltagande fastigheter ska andelstalen bestämmas i enlighet med Lantmäteriets inventering och beräkning enligt tonkilometermetoden. Det innebär att de procentuella andelarna kommer att öka för kvarvarande fastigheter jämfört med Lantmäteriets beslut.

Intrångsersättning

M G har gjort gällande att 625 000 kr är en skälig kompensation för intrånget på X och bl.a. åberopat att gemensamhetsanläggningens närhet till bostadshuset på fastigheten kommer att orsaka en betydande värdeminskning på fastigheten.

Lantmäteriet har beräknat intrångsersättningen för fastigheten X med utgångspunkt från en bedömning av fastighetens minskade marknadsvärde och andel av den vinst som uppkommer genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Mark- och miljööverdomstolen finner, i likhet med mark- och miljödomstolen, inte anledning att frångå den metod för ersättningens beräkning som Lantmäteriet har använt. Mark- och miljööverdomstolen anser dock att kvadratmeterpriset för den tomtmark som behöver tas i anspråk för breddning av vägen kan uppskattas till ett något högre belopp än det som Lantmäteriet har räknat med. Det innebär att anläggningssamfälligheten ska ersätta ägaren till X med 50 000 kr. Eftersom fastigheterna Y och Z inte ska delta i gemensamhetsanläggningen ska de utgå ur ersättningslängden. Ansvar för ersättningen ska i stället fördelas mellan de kvarstående deltagande fastigheterna enligt den ändrade andelstalslängden för istandsättning inom X.

Förrättningskostnader

Eftersom fastigheterna Y och Z inte ska delta i gemensamhetsanläggningen ska de inte ansvara för några förrättningskostnader. I övrigt ska förrättningskostnaderna fördelas enligt de principer som Lantmäteriet har bestämt.

Rättegångskostnader

M G, Häradsallmanningen samt A S T och P T har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna (se 31 § anläggningslagen samt 16 kap. 14 § och 17 kap. 3 § fastighetsbildningslagen (1970:988)).

I Mark- och miljööverdomstolen har M G på ena sidan och Häradsallmanningen och makarna T på andra sidan stått i ett klart motsatsförhållande till varandra. Det är därför skäligt att den som förlorar målet ska ersätta motpartens rättegångskostnader. M G har förlorat målet i den del som avser frågan om gemensamhetsanläggningen ska inrättas. Däremot har han vunnit målet i frågan om fastigheterna Y och Z ska delta i gemensamhetsanläggningen. I den del av målet som gäller intrångsersättningens storlek har M G haft viss framgång. Det går inte att särskilja rättegångskostnaderna för de olika delarna av målet. Mot den bakgrunden ska vardera parten stå för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Birgitta Bylund Uddenfeldt, referent, samt tekniska rådet Karina Liljeroos.

Mathilde Degerfeldt har föredragit målet.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-11-22
meddelad i
Nacka strand

Mål nr F 565-17

KLAGANDE

M G

MOTPARTER

Övriga ägare av deltagande fastigheter i blivande gemensamhetsanläggningen Å efter Lantmäteriets beslut

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 4 januari 2017 i ärende nr D07102, se bilaga 1

SAKEN

Anläggningsåtgärd berörande X m.fl. fastigheter angående väg i Södertälje och Gnesta kommuner

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar M Gs yrkande om att bilda ett avtalsservitut.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.
-

BAKGRUND

Daga-Frustuna Häradsallmänning (Häradsallmänningen), ägare till marksamfälligheten H, ansökte den 10 januari 2007 om inrättande av gemensamhetsanläggning för väg. Ansökan omfattade befintlig grusväg från allmän väg vid B i Södertälje kommun till X i Gnesta kommun. Vägen har, med stöd i ett avtal från år 1960, förvaltats av en privat vägsamfällighet utan prövning av Lantmäteriet (LM). Enligt förrättningshandlingarna har förvaltningen av vägen under senare år inte fungerat utan friktion mellan berörda fastigheter. Frågor har uppkommit hur uttag av skog ska ske med avseende på nyttjandet av vägen och med vilken delaktighet ägare av berörda fastigheter ska bidra till vägens underhållskostnader. Häradsallmänningen vill ha ett fastställt andelstal för sin marksamfällighet som inte kan ändras från gång till annan.

LM beslutade den 4 januari 2017 att inrätta gemensamhetsanläggningen Å i enlighet med ansökan, dvs. mellan punkterna a och b i förrättningskartan aktbilaga KA1. Vidare beslutade LM samma dag om andelstal med särskild fördelning av kostnader för iståndsättning/upprustning av vägen, tillträde, ersättning, fördelning av förrättningskostnader, ersättning till sakkunnig och att avsluta förrättningen.

LM:s beslut har överklagats av M G, ägare till fastigheterna X samt Y och Z.

YRKANDEN M.M.

M G har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva LM:s beslut i sin helhet på grund av formella och materiella brister. Alla kostnader för förrättningen ska åläggas Häradsallmänningen.

I andra hand har M G yrkat att det ska ingås ett avtalsservitut med de berörda fastighetsägarna (C och D samt E-G).

Till stöd för sin talan har M G anfört i huvudsak följande.

Bakgrund

Den 10 januari 2007 ansökte Häradsallmanningen om inrättande av gemensamhetsanläggning för väg. LM fattade beslut den 4 januari 2017, alltså tio år efter ansökan. Under dessa tio år har fyra handläggare hos LM förgäves försökt att få till stånd en förrättning. När M G köpte Y och Z i juli 2012 informerade LM honom om att ärendet ännu inte formellt hade lagts ner men att en förrättning inte skulle kunna komma till stånd. Det nu tagna beslutet kommer till ett resultat som står i direkt och rak motsats till alla utredningar som gjordes under dessa tio år.

Häradsallmanningen äger sedan många årtionden tillbaka skog söder om X. Till dessa marker fanns alltid och finns fortfarande en väg söderut via Grönvik mot Svinvreten till landsvägen. Under de senaste åren har Häradsallmanningen vanskött denna väg så att den numera är i dåligt skick. Fastigheterna C, H och även X har som gemensamhetsanläggning (I) vägen från Smedstorp till C. Det framgår därav klart att det alltid hade varit tänkt så att Häradsallmanningen, C och Österheden skulle ta sig till landsvägen söderut och är inte i behov av vägen genom Norra Väsby.

Vägen som LM nu vill tvinga de inblandade att rusta upp för Häradsallmanningens behov finns sedan 1940-talet. Då kom ägarna till Hedetorp, Smedstorp och Norra Väsby överens om att ha en smal gemensam bilväg. Det var fördelaktigt för Norra Väsbyborna eftersom Hedetorp ägde maskiner för att kunna underhålla deras utfartsväg till landsvägen och det var fördelaktigt för Hedetorp eftersom vägen ledde litet snabbare till Gnesta och Stockholm än den väg som Hedetorp hade norrut via Kvarntorp. Man slöt så småningom ett civilrättsligt avtal om att Hedetorp skulle stå för underhåll och de andra för materialkostnaderna. Andra avtal eller förrättningar finns inte och har inte funnits angående vägen. Häradsallmanningen hade alltså aldrig rätt att använda vägen till timmertransporter. Häradsallmanningen var och är

inte heller i behov av vägen. Den kunde och kan köra sitt timmer söderut så som den alltid tidigare har gjort. Att Häradsallmanningen på sistone har tagit sig friheten att olovligen köra sitt timmer över andras mark för att slippa behöva underhålla sin egen väg kan inte ge Häradsallmanningen rätt till att kräva en förrättning. Häradsallmanningen har ofta informerats om att den inte hade rätt till att använda vägen till timmertransporter. Därför ansökte Häradsallmanningen i januari 2007 om förrättning. I alla år sedan dess struntade Häradsallmanningen medvetet i lag och rätt och körde sina timmertransporter över vägen ändå.

Formella brister i LM:s beslut

De andra fastighetsägarna har haft ett möte med LM i Gnesta i december 2016. Han blev inte kallad till detta möte. Han skulle ha kommit till detta möte om lämpliga säkerhetsåtgärder skulle ha vidtagits eftersom några av de inblandade är våldsbenägna och uppträder hotfullt mot honom bland andra. Inget brev skickades till hans tyska adress. Han är varken mantalsskriven i eller bosatt i Sverige. LM kan ha talat med hans firmas receptionist då han fick en telefonnotis om att LM hade sänt något per e-post. Han fick telefonnumret till LM i fall han skulle vilja ringa tillbaka. Det framgick inte att det skulle handla om ett möte. Vid detta möte verkar det ha påståtts en rad felaktigheter av såväl Norra Väsbyborna och av Häradsallmanningen och det är mycket beklagligt att han inte hade tillfälle att rätta till dessa fel innan beslut fattades.

Beslutet är inte korrekt delgivet till honom. Han är inte skriven i Sverige. Beslutet skulle ha skickats med rekommenderat brev till hans adress i Frankfurt am Main. Förrättningsakten skulle ha skickats till honom för att behandla alla inblandade lika. Det har inte gjorts. Beslutet strider därför mot 4 §, första punkten, i samband med 5 §, tredje punkten, diskrimineringslagen. Han fick vetskap om beslutet rent slumpmässigt den 17 januari 2017 eftersom hans fru vistades i Sverige den 16/17 januari 2017.

Beslutet är inte fullständigt tillgängligt för honom. Angående bilagorna hänvisas till en webbsida som bara är tillgänglig om man har e-legitimation. Han är tysk med-

borgare. Utlänningar har inte e-legitimation och kan inte få det. LM vet att han inte är svensk medborgare och skulle därför ha skickat bilagorna till hans adress i Frankfurt am Main med post så att också han hade kunnat ta del av dem. Det betyder inte bara att beslutet är ogiltigt gentemot honom på grund av inkorrekt delgivning, beslutet strider också mot diskrimineringslagen.

Materiella brister i LM:s beslut

Vägen är inte lämpad för avsett ändamål

Vägen var enligt avtalet av den 5 juli 1960 (i det följande "Sämjedelningen") avsedd som smal bilväg. Åtagandet som Hedetorp gjorde år 1960 var att hålla vägen i ett skick så att en personbil skulle kunna ta sig fram. Häradsallmanningen däremot vill använda vägen till skogsbrukstrafik, framför allt till timmertransporter. Vägen är inte lämpad till detta ändamål och kan inte rustas upp ens med hjälp av de mycket betungande upprustningsåtgärderna. Det beror på vägens läge direkt bredvid Smedstorps hus och på att Smedstorps vatten- och elledningar ligger under vägen. Häradsallmanningen har de senaste åren struntat i vägens begränsade användningsmöjligheter och orsakat stora skador genom att - olovligen - köra virkestransporter förbi Smedstorp. Tidigare ägarna tvingades bygga ett staket för att skydda huset vid Smedstorp. Staketet kördes sönder av Häradsallmanningens virkestransporter senast år 2014.

Sämjedelningen är inte längre giltig. Dock hade han erbjudit sig att följa 1960 års avtal ändå, alltså sköta vägen om ägarna till Norra Väsby och Grönvik skulle betala materialet. K J tillbakavisade detta erbjudande. De ville att Hedetorp varje år skulle betala pengar med en summa som var mycket högre än kostnaderna för att underhålla vägen skulle ha varit. Underhåll däremot skedde inte alls. K J beaktade därvid inte att Sämjedelningen utgick ifrån att Hedetorp "aldrig behövde betala ett öre".

Väsentlighetsvillkoret är inte uppfyllt för befintlig väg norrut

Alla hans fastigheter har redan en väg till landsvägen, de kan inte tvingas att ingå i två vägföreningar. Y är medlem i vägföreningen Kvarntorp (A)

och i vägföreningen Kalvsätter som säkerställer att Y, Z och X har en väg norrut till landsvägen. Då det ej är av väsentlig betydelse för dem att ha tillgång till vägen, är väsentlighetsvillkoret (5 § anläggning-lagen) inte uppfyllt.

LM:s handbok AL (s. 44) föreskriver att "för att kravet på väsentlig betydelse ska vara uppfyllt måste det finnas ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till en anläggning av ifrågavarande slag. Om fastigheten redan är utrustad med en separat anläggning som fyller samma funktion som den ifrågasatta gemensamhetsanläggningen, bör anslutning utan stöd av överenskommelse som regel inte komma i fråga". Vägen norrut är fördelaktigare för honom därför att den är billigare, den används idag och han betalar redan för att vara medlem i vägföreningen Kvarntorp (A) och i vägföreningen Kalvsätter som säkerställer att Y, Z och X har en väg norrut till landsvägen. Det finns därmed ej ett påtagligt behov för hans fastigheter att tvångsanslutas till en samtidigt som han är med och betalar för en annan gemensamhetsanläggning.

All hans lant- och skogsbrukstrafik kör ut till landsvägen norrut. Vägen via Norra Väsby lämpar sig inte till dessa ändamål. Även personbilar kör norrut, framför allt när hans hyresgäster har nog av alla trakasserier när de åker förbi Norra Väsby eller när det är för besvärligt att köra omkring alla krukväxter och andra hinder som Norra Väsbyborna har ställt upp för att hindra framfarten. Det går utan problem att köra där. Han var tvungen att sätta vägbom för att förhindra att folk kör via Hedetorp istället för på landsvägen. För att ytterligare förbättra vägen norrut via Kvarntorp håller den på att rustas upp. En ny vägtrumma har redan installerats och han bifogar en offert på ytterligare upprustning. Enda skälet varför upprustningen ännu inte har skett är att alla företag inom Gnesta kommun som kan utföra markarbeten är upptagna med att gräva nya enskilda avlopp eftersom Gnesta kommun har ålagt ett stort antal fastighetsägare att modernisera dessa. Planen är att det byggs en vändplan vid Smedstorp mot Norra Väsby och vägen grävs av vid Smedstorps södra

gräns mot Häradsallmanningen och Grönvik. På så sätt är det säkerställt att alla som bor på hans fastigheter kör norrut via Kvarntorp mot landsvägen.

Slutligen så ligger Y och Z avskilt från de andra fastigheterna och är varken del av en bebyggelsegrupp eller utgör en samlad enhet med de andra fastigheterna. I alla fall kan därför varken Y eller Z ingå i vägföreningen.

Båtnadsvillkoret är inte uppfyllt

Beslutet strider mot båtnadsvillkoret i 6 § anläggningslagen. Y, Z och X har ej mark inom vägens "båtnadsområde" i och med att det ej har väsentlig betydelse för dem att tvångsanslutats till Å. Det finns ingen ekonomisk eller annan fördel för hans fastigheter att ingå i vägföreningen. Avgift betalas redan till vägföreningen Kvarntorp (A) och till vägföreningen Kalvsätter så att hans fastigheter har tillgång till vägen via Kvarntorp till landsvägen. Att betala för två gemensamhetsanläggningar måste betraktas som en ekonomisk olägenhet. X har även andel i gemensamhetsanläggningen I och kan alltså också använda vägen söderut mot Svin-vreten.

Båtnaden har beräknats fel, skillnaden mellan vägen norrut och söderut är att vägen söderut har 8 km till Gnesta och den norrut har 8,5 km till Gnesta. Det är en minimal skillnad som inte höjer fastigheternas marknadsvärde alls. Vägen söderut fungerar inte för Hedetorps lant- och skogsbruksverksamhet och att tvingas betala för två vägars underhåll är inte ekonomiskt försvarbart. Inom ersättningsutredningen har det antagits att fastigheternas värdeökning skulle uppgå till 2 000 000 kr. Tyvärr ges det inga som helst skäl för en sådan värdeökning. Eftersom vägen inte blir till någon fördel för Y, Z eller X alls, kan bara Häradsallmanningens och Grönviks vinst tas med i beräkningen. Dessa slipper genom vägföreningens inrättande att rusta upp vägen söderut, vilket skulle ha kostat 455 000 kr enligt B-O Bs utredning. Den sammanlagda vinsten kan därför inte överstiga 455 000 kr.

Upprustningen av vägen kommer att kosta mycket mer än vad LM har antagit. Utredning utförd av tidigare ägare till hans fastighet kom fram till att kostnaderna skulle ligga mellan 450 000 kr och 513 750 kr. Det överensstämmer med hans egna efterforskningar med kompetenta markentreprenörer som uppskattade att kostnaderna kommer att överstiga 500 000 kr. B-O Bs beräkning har ej reflekterat det faktum att det går känsliga vatten- och elledningar under vägen som ej kommer klara av sprängning samt fortsatta tunga timmertransporter. Sprängning som är nödvändig i samband med upprustningen för Häradsallmänningens behov fungerar dessutom inte därför att den skulle behöva ske väldigt nära bostadshuset vid Smedstorp. Smedstorps hyresgäster skulle behöva evakueras med stora hyresförluster för honom till följd. Dessutom skulle man antagligen behöva reparera Smedstorps bostadshus efter sprängningen.

Endast Häradsallmänningen har en fördel av upprustningen. Att alla andra skall betala för dess speciella behov, alltså att Häradsallmänningen skall kunna köra sina tunga timmerbilar, måste ses som en ekonomisk olägenhet.

Det blir svårare för honom att hyra ut husen då hyresgästerna känner stor olust inför att behöva åka förbi Norra Väsby. Det skulle även kunna inverka på en senare potentiell försäljning. Det är en ekonomisk olägenhet att tvingas betala för en väg som kantas av trafik hinder samt grälände människor som ej vill att man skall färdas där.

Om vägen skulle rustas upp och en vägförening bildas skulle det inte ha någon som helst värdeökning för hans fastigheter till följd, de har redan en säker möjlighet till landsvägen. Däremot betyder vägen en stor skada för fastigheten X eftersom den för med sig att timmartransporter kör över fastigheten direkt framför ytterdörren och altanen. Bullret och skakandet skulle vara enorma, det skulle kännas som om lastbilarna körde rakt igenom huset. Huset på X skulle minska minst 500 000 kr i värde. Om man alltså gör båtnadsberäkningen korrekt, blir det 455 000 kr vinst minus 500 000 kr värdeminskning Smedstorp minus 500 000 kr kostnad för upprustning av vägen minus 250 000 kr förrättningskostnaderna (om de

sistnämnda är så höga vilket han i dagsläget inte kan bedöma). Sammanlagt är båtnaden minus 795 000 kr, vägen ger alltså en signifikant negativ totaleffekt. Kostnaderna uppstår bara därför att Häradsallmanningen vill leda sina timmertransporter över vägen. Att Häradsallmanningen önskar få alla andra fastighetsägare att betala - genom att bära förrättningskostnaderna och upprustningskostnaderna och genom värdeminskning av våra fastigheter - är inte svårt att förstå.

Opinionsvillkoret är inte uppfyllt

Beslutet strider mot 7 § anläggningslagen. En tvångsanslutning till en gemensamhetsanläggning är inte lagligen möjlig om opinionsyttringar från de "sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig åtgärden och att de har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning ska främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen, det vill säga de som kommer att få bära de största kostnaderna." (LM:s handbok AL s. 62). Han som ägare av fastigheterna Y, Z och X ska enligt beslutet ha 52,06 procent av andelstalen i gemensamhetsanläggningen och ska betala 65,78 procent av kostnaderna för vägens upprustning vid Smedstorp. Hans skäl för att ej bli tvångsansluten har angetts i detta överklagande. Han och hans hyresgäster i berörda fastigheter motsätter sig gemensamhetsanläggningen. Därmed är 52,06 procent respektive 65,78 procent av de berörda sakägarna emot inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Den kan därför inte komma till stånd.

Det finns stora och infekterade konflikter mellan fastighetsägarna, ingen vill ha med de andra att göra. När han år 2012 tillträdde som ägare av Hedetorp, hade han självklart avsikten att komma väl överens med alla som bor i trakten. Det har lyckats mycket bra förutom med dem som bor i Norra Väsby och Js. Han har skrivit dussintals mejl till dem under åren 2013 och 2014 för att få en konstruktiv lösning till stånd och vet nu att det är fullständigt meningslöst att försöka komma överens med dem. Konflikterna mellan Hedetorp och Norra Väsby har pågått i generationer och det finns ej anledning att tro att konflikterna och polariseringen mellan parterna kommer att upphöra, de skulle förvärras genom att man tvingar parterna in i en vägförening.

Förutom att vägen norrut via Kvarntorp är mycket bättre lämpad för Hedetorps behov, framför allt vad gäller lant- eller skogsbrukstrafik, så finns det en stor olustkänsla hos hans hyresgäster att åka vägen förbi Norra Väsby. Hans hyresgäster har även blivit trakasserade och känner sig hotade.

I dagsläget är det mycket svårt att passera med bil genom Norra Väsby då det vid barmark står olika trafikfaror längs med vägen såsom blomkrukor och leksaker precis bredvid vägbanan. Norra Väsbyborna vill inte att M G åker förbi deras hus och han vill inte åka förbi dem.

Norra Väsbyborna och P J skickade "fakturor" över stora summor pengar till honom utan rättsgrund och vägrade att berätta hur pengarna skulle användas. Vägen däremot sköttes inte alls, därför är den i så dåligt skick. De försökte även driva in dessa "fakturor" med hjälp av Kronofogden fastän de visste att de inte hade rätt till dessa pengar. Norra Väsbyborna som till stor del är släkt med varandra ville att han som ny ägare till Hedetorp skulle betala för "tjänster" som de tänkte låta utföras av S-E N, ägare till J. Norra Väsbybornas huvudintresse med vägföreningen är att se till att vägföreningen (och alltså till stor del Hedetorps ägare) skall bidra till att försörja S-E N har dock varken maskiner eller kunskap för att kunna sköta vägen.

P J som vanlig representant för C är inte i stånd eller villig till normal kommunikation. Ett exempel på detta är hans försök att fråga P J om denne ville ha fortsatt delad sophämtning för X och C. J uppträder dessutom hotfullt gentemot honom, hans hyresgäster och hantverkare. Av dessa skäl är det inte möjligt att en samfällighetsförening bildas. Förvaltningen av gemensamhetsanläggningen skulle inte fungera, det finns för stora motsättningar bland de berörda fastighetsägarna. En strid ström av rättsprocesser skulle vara följden. Om vägen skulle göras till en gemensamhetsanläggning (vilket inte är behövligt), så skulle enda möjligheten bestå i att vederbörande fastigheter ger ett servitut till X och att i gengäld X förbinder sig civilrättsligt att sköta vägen och att låta de andra inblandade (förutom Häradsall-

männingen för vilkens syfte vägen inte är lämpad) nyttja vägen. Även detta har han redan tidigare erbjudit de andra inblandade.

Andelstalen är inte korrekt beräknade m.m.

Underlagen för beräkandet (aktbilagorna N01, IN1 och IN2) är inte för honom tillgängliga, han reserverar sig därför för ytterligare invändningar. I alla fall är andelslängden inte korrekt beräknad. Ys andelstal anges med 36,57 procent, vilket borde betyda att 5,5 helårsbostäder finns på Y. Så är dock inte fallet, det finns 3 helårsbostäder och en fritidsbostad på Y. Ys andelstal borde därför uppgå till maximalt 23,27 procent. X skulle bara använda en del av vägen. Smedstorp har ingen nytta av vägen från huset till tomtgränsen. Dessutom används Xs gästhus inte. Därför skulle det korrekta andelstalet uppgå till 5,25 procent och inte till 8,84 procent.

Häradsallmänningens andel borde vara betydligt högre, minst 30 procent, eftersom Häradsallmänningen orsakar det största underhållsbehovet genom sina tunga transporter.

Att ge en styrelse för en framtida samfällighetsförening rätten till att ändra andelstalen kan ej accepteras. 24 a § anläggningslagen kan inte tillämpas i det här fallet. Han har framfört ett antal skäl varför han inte har det minsta förtroendet för de andra inblandade. De skulle utnyttja ändringsmöjligheten hänsynslöst till hans nackdel. Det är oacceptabelt att han skulle behöva överklaga vart och ett av deras felaktiga beslut till mark- och miljödomstolen.

Vem skall betala för upprustningen av vägen vid Smedstorp?

Y, Z och X har ingen nytta av breddningen av vägen. Det är bara Häradsallmänningen som vill att den skall upprustas för att den skall kunna köra sina tunga timmerbilar där. Y, Z och X kör sina timmertransporter norrut via Kvarntorp. Häradsallmänningen skulle följaktligen behöva ensam stå för hela kostnaden av breddningen.

Intrångsersättning

Även beräkning av intrångsersättning för X är felaktig. För det första avviker ersättningslängden (aktbilaga ER1) från beräkningen som gjordes i augusti 2016 (aktbilaga UT2). I stället för 51 000 kr bestämdes ersättningen bara uppgå till 39 000 kr. Beslutet ger inga skäl för denna avvikelse, den måste därför anses som oavsiktligt felaktig.

För det andra utgår ersättningsutredningen (se aktbilaga UT2 s. 3) ifrån att det ska ersättas 210 kvm mark och värdet av nuvarande väg. Detta tillvägagångssätt är dock metodiskt felaktigt i det här fallet. Problemet med intrånget på X är till minsta del att Smedstorp måste avstå mark. Till största del är problemet att tung lastbilstrafik skulle gå rakt igenom Smedstorps trädgård mindre än 1 m från bostaden. Varje gång Häradsallmanningen skulle göra skogsarbeten i området skulle hans hyresgäster i Smedstorp inte kunna vistas i huset. Fastighetens värde skulle minska med minst 15 procent. Enligt 13 § anläggningslagen, 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen, 4 kap. 1 §, första stycket, andra meningen, expropriationslagen måste intrångsersättning därför uppgå till minst 500 000 kr.

Beslut om fördelning av förrättningskostnaden

På grund av bristerna i formellt och materiellt hänseende måste beslutet upphävas. Ärendet ska läggas ner och skrivas av. Förrättningens alla kostnader ska åläggas Häradsallmanningen som sökte lantmäteriförrättningen och är därmed betalningskyldig.

Avslutning

Beslutet bryter mot lag i ett stort antal hänseenden. Häradsallmanningen har en egen skogsväg söderut, har vanskött denna och har efter flera år av intriger, lögner och olaga påtryckningar förmått LM att ålägga de andra inblandade och då framför allt honom att bekosta en upprustning av vägen som bara Häradsallmanningen har nytta av.

M G har till mark- och miljödomstolen givit in ett flertal bilagor, bl.a. brev och promemorior till LM från tidigare ägare till hans fastigheter. Därtill har han till domstolen givit in kartor utvisande vägen ingående i Kalvsätters vägförening, vägen ingående i K och vägen söderut (I). Han har vidare gett in listor avseende deltagande fastigheters andelstal i Kalvsätters vägförening och berörda fastigheters andelstal i K.

LM har beretts tillfälle att yttra sig över M Gs överklagande vad avser de formella bristerna i LM:s beslut. LM har anfört följande. Vid lantmäteriförrätt-ningens sammanträde den 18 juni 2007 beslutades om särskild ordning för delgiv-ning (se aktbilaga PR1). M G har varit underrättad om lantmäteriförrätt-ningens sammanträde den 16 december 2016 genom såväl e-postmeddelande, brevöversändelse som muntlig underrättelse av vederbörandes sekreterare. Av förrättningslantmätarens skriftliga korrespondens (e-post) med M G framgår att M G motsatt sig sammanträdet och att han inte kommer att närvara.

Kända sakägare ska enligt 4 kap. 33 a § fastighetsbildningslagen underrättas skriftligen om beslut som har meddelats i samband med att en förrättning har avslutats. LM bestämmer om underrättelsen ska ske genom vanligt brev, delgivning eller på något annat sätt. I förevarande fall har inte funnits skäl att behandla M G på annat sätt än övriga sakägare i lantmäteriförrättningen. M G har underrättats om LM:s beslut genom vanligt brev. LM har inte haft någon anledning att betvivla postgångens tillförlitlighet eller snabbhet. M G har tillsammans med underrättelsen enligt 4 kap. 33 a § fastighetsbildningslagen erhållit exemplar av samtliga beslutshandlingar. Förrättningsakten i sin helhet har emellertid inte skickats till M G eller någon annan sakägare i lantmäteriförrättningen i samband med att avslutningsbeslutet meddelades. Någon särbehandling av M G har ej förekommit på grund av etnisk tillhörighet, nationellt eller etniskt ursprung, hudfärg eller annat liknande förhållande.

Daga-Frustuna Häradsallmänning (ägare till H) har i yttrande framfört att LM gjort ett mycket gediget arbete. Häradsallmänningen delar LM:s uppfattning att vägen söder om I mot Svinvreten inte använts på 40-50 år och att den då var dragen för att kunna användas av hästar. Idag har Häradsallmänningen 24 meter långa bilar som i verkligheten kört på Å. Den vägen används även av grusbilar, sobbilar m.m.

P och **K J** (ägare till C) har i två yttranden framfört att M G med bom på två ställen stängt av blivande Å. Vägens skick är idag dåligt då de som skulle sköta vägen blev hindrade av M G. Under det gångna året har vägen belastats av en stor mängd grus- och schaktmassor som har transporterats till Sjövreten och Hedetorp. Vägen har funnits i många år och alternativet till Svinvreten är inte gångbart idag.

M G har i skrivelse inkommen till domstolen den 9 augusti 2017 fram-hållit följande. I hans tidigare överklagande skrev han att han kommer att rusta upp vägen norrut mot Kvarntorp även mer än som redan hade skett 2015/16 och att han kommer att säkerställa att alla som bor på hans fastigheter kör norrut via Kvarntorp mot landsvägen. Dessa arbeten har numera avslutats. Vägen norrut mot Kvarntorp är utan minsta möjliga tvivel mycket bättre lämpad för alla hans ändamål än vägen förbi Smedstorp och Norra Väsby någonsin skulle kunna vara. All trafik som härrör från hans fastigheter tar uteslutande vägen norrut. Som han visade i sitt tidigare inskickade överklagande hade han redan vid LM:s beslut av den 4 januari 2017 inget behov av vägen förbi Smedstorp och Norra Väsby. De skäl som han angav i det tidigare överklagandet har numera förstärkts. B-O Bs utredning av den 8 november 2015, aktbilaga UT1, är inte aktuell, den bygger på fakta som inte är korrekta.

M G har vidare i slutskrift ytterligare understrukt tidigare framförda argument och som ett andrahandyrkande sagt sig vara beredd att ge de berörda fastighetsägarna (C och D samt E-G) ett avtalsservitut

mot skälig löpande ersättning så att de kan använda hans väg från Smedstorp förbi Hedetorp till Kvarntorp för att ha utfart till landsvägen.

I målet har det inkommit skriftväxling mellan å ena sidan **P** och **K J** och å andra sidan **M G** avseende uppsättande av vägbommar, förstörelse av en bom och stöld av två stolpar med krav på skadestånd.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan att hålla sammanträde enligt 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:788), FBL, med stöd i 31 anläggningslagen (1973:1149), AL. Under tiden för domstolens prövning av målet har M G i skrivelse till domstolen, ingiven den 9 augusti 2017, framhållit att han rustat vägen norrut mot Kvarntorp. I anledning av detta har domstolen den 30 oktober 2017 företagit en undersökning med stöd av 3 kap. 4 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar. Parterna har beretts tillfälle att slutföra sin talan i målet.

Inledning

Att inrätta en gemensamhetsanläggning är ett sätt att långsiktigt (i princip för all framtid) och rättssäkert reglera frågor om samverkan mellan fastigheter för utförande (i detta mål iståndsättning/upprustning av del av en befintlig grusväg med en längd av ca 470 meter) och drift av den gemensamma anläggningen. Anläggningen är knuten till de deltagande fastigheterna så att delaktigheten i gemensamhetsanläggningen är förenad med äganderätten till varje särskild fastighet. Den sakrättsliga anknypningen mellan gemensamhetsanläggningen och de deltagande fastigheterna sker med stöd i AL till skillnad från samverkan i mera frivilliga överenskommelser. I detta fall har vägen tidigare förvaltats som en privat vägsamfällighet med stöd i en frivillig överenskommelse från år 1960. Denna samverkan har inte fungerat utan friktion. Det har rått tvist mellan deltagande fastigheters ägare angående hur uttag av skog ska ske från H och med vilken delaktighet berörda delägare ska bidra till vägens underhållskostnader. Samverkan kring vägen har resulterat i fördjupade konflikter och en polarisering mellan parterna.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att prövningen i målet ska ske med utgångspunkt från varje *fastighets* beskaffenhet och typiska behov och att bedömningen görs oberoende av vem som för tillfället är ägare och oavsett dennes *individuella* behov och förutsättningar. I detta mål har ansökan om inrättande av en gemensamhetsanläggning enligt AL ingivits av Daga-Frustuna Häradsallmänning år 2007.

Kan bildande av servitut vara ett alternativ till att inrätta en gemensamhetsanläggning?

M G har ett kompletterande i första hand yrkat att fastighetsägarna söder om Smedstorp kör ut till landsvägen genom att åka från Grönvik mot Svinvreten. Denna väg har alltid tjänat som utfartsväg för dessa fastigheter. Fastighetsägarna söder om Smedstorp har avsiktligt försummat att sköta vägen för att förhindra genomfart av utomstående. Det är dock inte tillåtet att kräva genomfart över en annans fastighet om man först har försummat sin egen utfartsvägs underhåll.

I andra hand skulle M G - snarare än att ingå i en vägförening där medlemmarna hatar varandra - vara beredd att ge de berörda fastighetsägarna (C och D samt E-G) ett avtalsservitut mot skälig löpande ersättning så att de kan använda hans upprustade väg från Smedstorp förbi Hedetorp till Kvarntorp för att ha en utfart till landsvägen.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Ett avtalsservitut är en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare om ett visst förhållande mellan fastigheterna. Normalt regleras inte driftsåtgärder av subjektet i servitutsavtalet. Eftersom ett servitut i princip avser ett förhållande för all framtid är det även svårt att reglera ersättning för driftåtgärderna. Även om avtalet skrivs in i fastighetsregistret kan det upphävas efter överenskommelse mellan parterna utan någon prövning av LM. Ett starkare servitut än ett avtalsservitut är bildandet ett officialservitut efter beslut av LM. Även i det fallet återstår dock frågan om driftsåtgärder och ersättning för upplåtelsen och driften. I detta fall är den gemensamma vägen, Å, en gemensam angelägenhet och ska således

inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt AL. Eventuella tvister mellan ägare av deltagande fastigheter vad gäller förvaltningen av anläggningen får prövas inom ramen för regelverket inom lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Vid eventuella tvister inom ramen för ett servitutsförhållande får frågor om förvaltningen av vägen i huvudsak lösas i allmän domstol. Yrkandet om att bilda servitut i stället för att inrätta en gemensamhetsanläggning ska därför avvisas.

Vägen söderut (I) och den Norra vägen (blivande Å) M G framhåller att Häradsallmanningen äger H. Till dessa marker finns en väg söderut till landsvägen, I. Fastigheterna C, X och H är deltagare i I. Det framgår därav klart att det alltid varit tänkt så att dessa fastigheter skulle ta vägen söderut och är inte i behov av Norra vägen, efter LM:s beslut benämnd Å. Vägen som LM vill tvinga de inblandade att rusta upp för Häradsallmanningens behov finns sedan 1940-talet. Vägen har förvaltats enligt ett avtal från år 1960. Häradsallmanningen har aldrig haft rätt att använda den Norra vägen för timmertransporter. Inte heller är Häradsallmanningen i behov av den Norra vägen, den kunde och kan köra sitt timmer söderut så som den alltid gjort tidigare.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Av fastighetsregistret och anläggningsbeslutet från år 2000 avseende *I* framgår följande. Ändamålet är ”utfartsväg från vägkorset vid Hedetorp svägen söderut till och med vändplan sydväst C”. Gemensamhetsanläggningen sträcker sig således inte ända fram till allmän väg utan slutar i höjd med C. (En väg fortsätter dock söderut efter I som enligt Häradsallmanningen inte använts på 40-50 år och ursprungligen byggts för att kunna användas av hästar.) Som deltagande fastigheter i I uppges H, X, C och D samt E-G.

Av avtalet från år 1960 avseende förvaltning och andelstalsberäkning rörande den *Norra vägen, blivande Å*, framgår bland annat följande. Som deltagande fastigheter anges i avtalet bland andra X med andelstalet 1,3 procent och, enligt Häradsallmännings bilaga 1 till ansökan om aktuell anläggningsförrättning, Häradsallmännings genom ägandet av L och M med det sammanlagda andelstalet 6,0 procent.

Av dessa handlingar framgår att H idag har en säkerställd rätt att nytta I (vägen söderut). Samma rätt till I har även X.

X har idag även en rätt enligt avtalet från år 1960 att nyttja den *Norra vägen*, dvs. Å efter LM:s beslut. Häradsallmännings har i ansökan om förrättningen hos LM påtalat att de har en rätt att nyttja den *Norra vägen*. M G menar att Häradsallmännings inte har behov av den *Norra vägen* och att det alltid varit tänkt att Häradsallmännings skulle nyttja I. På ovan redovisade sätt har torde dock H ha rätt att nyttja båda utfarterna i riktning mot allmän väg, i det ena fallet en rättsligt säkerställd rätt genom deltagande i I som *inte* sträcker sig till allmän väg och i det andra fallet, enligt Häradsallmännings, som part i avtalet från år 1960 där vägen sträcker sig till allmän väg. Häradsallmännings har därmed ett behov av att nyttja den *Norra vägen, blivande Å*, för att nå allmän väg då I inte sträcker sig till allmän väg och då Häradsallmännings inte har någon formell och säkerställd rätt att nyttja vägen söder om C mot Svinvreten och allmän väg. Det framgår inte av handlingarna i målet att den sistnämnda vägen söder om C idag har någon form av rättslig reglering för dess bestånd och förvaltning. Enligt Häradsallmännings har den inte heller använts på 40-50 år och är anlagd för att kunna användas av hästar. I aktbilaga UTI, utredning av vägsakkunnige B-O B, anges att utförandekostnaden för att förbättra vägen söder om C är 455 000 kronor och därtill kommer förrättnings-kostnaden för att inrätta gemensamhetsanläggningen. M Gs yrkande att

Häradsallmanningen ska nyttja I och därefter vägen söderut till landsvägen i stället för Norra Vägen ska således avslås.

Formella brister i LM:s beslut

M G har påtalat formella brister i LM:s hantering på sätt att ingen kallelse utgått till möte, delgivningen har inte skett korrekt och att beslutet endast delvis har varit tillgängligt. LM:s förfarande strider mot 4 §, första punkten, och 5 §, tredje punkten, diskrimineringslagen. På dessa grunder har han yrkat att LM:s beslut måste upphävas.

LM har i yttrande förklarat att M G varit underrättad om förrättnings-sammanträdet den 16 december 2016 genom såväl e-postmeddelanden, brev-försändelse som muntlig underrättelse av M Gs sekreterare. Av LM:s skrift-liga korrespondens (e-post) med M G framgår att M G motsatt sig sammanträdet och att han inte kommer att närvara. LM har behandlat M G på samma sätt som övriga sakägare i förrättningen. M G har i enlighet med 4 kap. 33 a § FBL underrättats om LM:s beslut genom vanligt brev. LM har inte haft anledning att betvivla postgångens tillförlitlighet eller snabbhet. Av LM:s aktbilaga DA1 framgår vidare att kallelse till sammanträdet den 16 december 2016 skickades ut till berörda den 21 november 2016.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Av den mejlkonversation som pågått mellan LM och M G med ett antal mejl och svarsmejl under tiden november 2015 till september 2016 framgår att sammanträde ska hållas eftersom LM är skyldig att hålla sammanträde med stöd av 4 kap. 14 § FBL. M G anser att sammanträdet inte är nödvändigt och att polisskydd i sådana fall efterfrågas. Av LM:s yttrande och aktbilaga DA1 framgår att kallelse skickats till M G såväl till Hedetorps gård som till hans adress i London. Det saknas därför skäl att ifrågasätta om kallelse skett i enlighet med FBL eller inte. LM har vidare underrättat M G om LM:s beslut enligt 4 kap.

33 a § FBL varvid M G även fått del av samtliga beslutshandlingar. En eventuell diskriminering enligt diskrimineringslagen kan inte prövas inom ramen för detta mål. Överklagandet kan inte vinna bifall på de grunder M G anför.

Väsentlighetsvillkoret i 5 § AL

I 5 § AL anges att gemensamhetsanläggning inte får inrättas för annan fastighet än sådan det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Det ska finnas ett påtagligt behov för fastigheten för att ha tillgång till anläggningen. Om fastigheten redan är upprustad med en separat anläggning som fyller samma funktion som gemensamhetsanläggningen bör anslutning utan stöd av överenskommelse som regel inte komma i fråga.

LM har bedömt att väsentlighetsvillkoret är uppfyllt då det är tydligt att vägen (Å efter LM:s beslut) faktiskt nyttjas av alla de fastighetsägare som finns med i andelstalslängden. Alternativa godtagbara tillfartsvägar saknas för vissa fastigheter. Tidigare ägare till Y har angivit att det finns behov för bostäderna inom fastigheten men att timret transporteras på annat sätt. Det faktiska nyttjandet av vägen idag framstår som ett bevis på att det är av väsentlig betydelse för fastigheterna i andelstalslängden att vara deltagare i Å.

M G äger fastigheterna Y och Z samt X. Han anför att det inte är väsentligt för hans fastigheter att vara deltagare i Å då dessa fastigheter redan har en annan väg till allmän väg. Y är deltagare i A, K och Kalvsätters vägförening som säkerställer att samtliga hans fastigheter har en väg norrut till landsvägen.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

X är idag deltagare i I, dvs. vägen söderut. Den vägen avslutas i höjd med C och når inte allmän väg. X är idag part i avtalet från år 1960 med en privat vägsamfällighet och har med stöd i detta avtal

en informell rätt att nyttja den Norra vägen. Tvist har emellertid uppstått mellan parterna i avtalet om vägens förvaltning. M G har under år 2017, efter LM:s beslut den 4 januari 2017, förbättrat vägen norrut inom egen mark på Y. En sakrättsligt skyddad rättighet för X att nyttja den upprustade vägen inom Y saknas. Att X och Y idag är i samma ägares hand saknar betydelse. Sakrättsligt skyddade rättigheter för X saknas även för att nyttja vägarna inom A och Kalvsätters vägförening. Det är således väsentligt för X att vara deltagare i Å för att nå allmän väg, dvs. väsentlighetsvillkoret är uppfyllt för X. Överklagandet kan inte vinna bifall på de grunder M G anfört.

Z har av handlingarna i målet ingen rättsligt säkerställd rätt till utfart till allmän väg, varken via I eller på annat sätt. Z, bildad genom avstyckning år 2012, har rätt, med stöd av två servitut belastande Y på vissa begränsade vägsträckor, att färdas *till* den Norra vägen *men har ingen rätt att använda den Norra vägen* med stöd i avtalet från år 1960. På samma sätt som för X saknar Z en sakrättsligt skyddad rättighet att nyttja den upprustade vägen inom Y och vidare genom vägsystemet i form av A och Kalvsätters vägförening. Att Y och Z idag är i samma ägares hand saknar betydelse. Det är således väsentligt även för Z att vara deltagare i Å, dvs. väsentlighets-villkoret är uppfyllt för Z. Överklagandet kan därför inte vinna bifall på de grunder M G anfört.

Y är deltagare i A och Kalvsätters vägförening där dessa båda vägar är lokaliserade till den norra delen av Y. Till dessa båda vägar kan ägaren till Y färdas på den upprustade vägen inom Y. LM bedömde i sitt beslut av den 4 januari 2017 att det var av väsentlig betydelse för de bebyggda delarna av Y (tre permanentbostäder och en fritidsbostad med högre standard) att vara deltagare i Å beroende på vägens skick norrut inom Y (dålig åkerväg enligt den vägsakkunniges

utredning i aktbilaga UT1). Efter denna bedömning i UT1 och LM:s beslut har dock M G rustat upp vägen inom sin egen fastighet Y. M G har således genom att rusta upp vägen skapat en ny väg för Y är deltagare i A med andelstalet 0,5. Som nämnts i LM:s beslut finns inom Y tre permanentbostäder och en fritidsbostad med högre standard förutom att fastigheten består av 110 hektar skog, skogsimpediment, åker och bete. Det relativt låga andelstalet motsvarar inte den relativt höga användning och nytta som Y är i behov av inom A, andelstalet 0,5 torde vara för lågt satt i förhållande till eventuellt nya behov i jämförelse med för-rättningen år 2013 då andelstalet beslutades. Domstolen gör därför bedömningen att väsentlighetsvillkoret är uppfyllt även för Z, dvs. det är väsentligt för Y att vara deltagare i Å. Överklagandet kan därför inte vinna bifall på de grunder M G anfört.

För att säkerställa att M G kan nyttja A för det behov av väg som finns inom Y skulle saken behöva prövas i ny förrättning efter ansökan till LM. Detta förhållande gäller även för M Gs fastigheter Z och X. Överenskommelse torde även behöva träffas med Kalvsätters vägförening i anledning av den ökade trafiken på deras väg.

Båtnadsvillkoret i 6 § AL

I 6 § AL anges att gemensamhetsanläggning endast får inrättas om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Båtnadsvillkoret ska prövas för hela anläggningsföretaget och är tvingande.

LM har med stöd i en vägutredning (aktbilaga UT1) och en ersättningsutredning-/båtnadsutredning (aktbilaga UT2) bedömt att båtnadsvillkoret är uppfyllt. Vägutredningen (utförd av förordnad vägsakkunnig B-O B) har bedömt kostnaderna för att iståndsätta två alternativa befintliga vägar och bedömt kostnaden för att anlägga ett alternativ till ny väg. *Alternativ 1* med en väglängd av ca 470 meter, iståndsättning av Norra vägen dvs. Å, bedöms kosta 130 000

kronor inklusive kostnad för breddning av vägen längs en sträcka av ca 80 meter och förstärkning vid passage av ledningar. *Alternativ 2* med en väglängd av 520 meter, förbättring av vägen söder om I, bedöms kosta 455 000 kronor. *Alternativ 3* med en väglängd av 400 meter, ny väg i östlig riktning, bedöms kosta 340 000 kronor. Vägutredaren har även kontrollerat standarden på ett *fjärde vägalternativ* norrut över Hedetorp och bedömt att standarden är god för de första 1 000 metrarna men att vägen på de resterande 700 metrarna är en dålig åkerväg där det krävs stora investeringar för att det vägalternativet ska fungera som utfartsväg. Av ersättningsutredningen/båtnadsutredningen (aktbilaga UT2) framgår att de berörda fastigheternas tomtmarksvärden totalt sett ökar med 2 000 000 kronor. De fastigheter som får en tryggad utfart är följande: sex stycken fritidsfastigheter och bostadsfastigheten X, lantbruksfastigheten Y som är en större lantbruksfastighet med både permanent- och fritidsboende samt skogsfastigheten H med 50 hektar, i samtliga fall får de en tryggad utfart. Båtnaden (vinsten) för inrättandet av Å är 1 600 000 kronor med en bedömd ersättning till ägaren till X med 39 000 kronor.

M G anser att LM:s beslut strider mot båtnadsvillkoret då det inte är av väsentlig betydelse för Y, Z och X att anslutas till Å. Han betalar redan för deltagandet i A och Kalvsätters vägförening. Att betala för två gemensamhetsanläggningar måste betraktas som en ekonomisk olägenhet. X har andel i vägen söderut, I. Det ges inga skäl för fastigheternas värdeökning med 2 000 000 kronor. Vägen Å ger inte någon fördel alls för M Gs fastigheter. Kostnaden för istandsättning/upprustning av vägen Å kommer att kosta mycket mer än de av LM angivna 130 000 kronorna. Han bedömer att kostnaderna kommer att överstiga 500 000 kronor. Det är endast Häradsallmanningen som har fördel av upprustningen. Huset på X kommer att minska i värde med minst 500 000 kronor beroende på bullret och skakningarna från timmertransporterna. Sammantaget blir båtnaden negativ med minus 795 000 kronor. M G har efter detta yrkande till domstolen i skrivelse till rätten den 9 augusti 2018 framhållit att han rustat upp vägen norrut från X, via Y och mot

A och Kalvsätters vägförening varvid hans fastigheter inte har något behov av Å.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Av M Gs fastigheter är det endast Y som idag har en långsiktigt rättsligt säkrad utfartsväg till allmän väg. Y kan nyttja väg inom egen fastighet och genom sitt deltagande i A och Kalvsätters vägförening uppnås åtkomst till allmän väg. Med den ökade trafik som skulle uppstå om trafiken från Y i alla delar skulle gå via Y, A och Kalvsätters vägförening uppstår en brist på sätt att andelstalet för Hedetorp D i A (0,5) inte torde räcka till för den ökade trafiken. Detta skulle medföra att andelstalet skulle behöva ändras i en ny förrättning enligt AL efter ansökan till LM. Ökad trafik uppstår på samma sätt inom Kalvsätters vägförening vilket torde medföra en ökad kostnad för Y. Föreningen är dock av mer informell karaktär med möjlighet att lösa frågor inom föreningen.

Z har rätt att med stöd i två servitut färdas till den Norra vägen, där dock fastigheten inte har någon rätt att färdas och där det rättsligt osäkra avtalet från år 1960 inte omfattar Z har därför inte åtkomst till allmän väg via Norra vägen och inte heller via Y, A och Kalvsätters vägförening. Inte heller har fastigheten åtkomst till allmän väg via I.

X är deltagare i I där dock gemensamhetsanläggningen slutar i höjd med C, dvs. den medför inte åtkomst till allmän väg. Fastigheten har rätt enligt avtalet från år 1960 att nyttja den Norra vägen för att nå allmän väg. På samma sätt som för Z har X inte rätt till åtkomst till allmän väg via vägen norrut över Y och vidare genom detta väg-system.

Domstolen bedömer att genom inrättandet av Å tillskapas rättsligt säkerställda utfarter till allmän väg för all trafik från Y, Z och Å. LM har inte närmare redovisat skälen bakom de berörda fastigheternas ökade tomtvärden med 2 000 000 kronor. I detta fall framstår det dock som uppenbart att en rättsligt säkerställd gemensamhetsanläggning med ordnad förvaltning av utfartsvägen kraftigt påverkar de berörda fastigheternas marknadsvärden i ökande riktning varför utredningen om båtnaden kan begränsas till relativt grova uppskattningar. Domstolen gör bedömningen att LM:s beslutade ersättning är skälig. Domstolen finner att båtnadsvillkoret är uppfyllt. Överklagan-det kan därför inte vinna bifall på de grunder M G anför.

Opinionsvillkoret i 7 § AL

I 7 § AL anges att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning ska främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen.

LM har gjort bedömningen att opinionsvillkoret är uppfyllt. Samtliga delägare i Å utom M G har kommit till slutsatsen att en gemensamhetsanläggning är den enda rimliga lösningen då det på frivillig väg inte gått att förmå alla som nyttjar vägen att bidra till dess underhållskostnader. Det faktiska nyttjandet av vägen innebär att argumenten mot en gemensamhetsanläggning synes väga lätt.

M G menar att opinionsvillkoret inte är uppfyllt då han genom sitt ägande i Y, Z och X har andelstalet 52,06 procent i gemensamhetsanläggningen och 65,78 procent av kostnaden för istandsättningen/-upprustningen av vägen. Gemensamhetsanläggningen kan därför inte komma till stånd. Det finns stora och infekterade konflikter mellan fastighetsägarna, ingen vill ha med de andra att göra. Konflikterna har pågått i generationer. En strid ström av rättsprocesser skulle vara följden om gemensamhetsanläggningen inrättas.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Det framgår av förrättnings-handlingarna att det råder mycket starka meningsskiljaktigheter mellan ägarna till de fastigheter som använder vägen och hur vägens förvaltning sköts. Redan denna omständighet talar för att en gemensamhetsanläggning ska inrättas. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning enligt AL medför en säkerställd och ordnad förvaltning vilket är till nytta för de deltagande fastigheterna. Skulle oenighet råda om vägens drift och underhåll gäller lagen om förvaltning av samfälligheter. En samfällighetsförening har bildats för att diskutera och besluta om vägens drift och underhåll, vilket innebär att ett forum bildats för dessa frågor. Domstolen gör ingen annan bedömning än LM gjort, dvs. opinionsvillkoret är uppfyllt. Överklagandet kan därför inte vinna bifall på de grunder M G anfört.

Andelstalen i 15 § AL

LM har beslutat att Y ska ha andelstalet 3 619 beräknat efter utfart från tre permanentbostäder och en fritidsbostad med högre standard (36,57 procent). X har påförts andelstalet 875 beräknat efter utfart från en permanent-bostad och skogstransporter från 1 hektar (8,84 procent). Z har påförts andelstalet för ett fritidshus med högre standard.

M G anser att andelstalet för Y ska vara 23,27 procent och inte 36,57 procent då det finns tre helårsbostäder och en fritidsbostad på fastigheten. Andelstalet för X ska vara 5,25 procent och inte 8,84 procent då fastigheten inte behöver nyttja vägen efter huset på fastigheten och då gästhuset inte används. Häradsallmänningens andelstal bör vara högre, minst 30 procent och inte 7,14 procent som i LM:s beslut. Bestämmelsen i 24 a § AL kan inte tillämpas i det här fallet då M G inte har det minsta förtroende för de andra inblandade, som dessutom till stor del är släkt med varandra.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Beträffande andelstalet för Y finner domstolen att LM gjort en korrekt beräkning utifrån de bostadshus som finns på fastigheten. Beträffande andelstalet för X finner domstolen även där att LM:s beslut är korrekt då fastigheten även påförts andelstal för skogsmark och därmed har fastigheten behov av hela Å. Vidare påförs en fastighet ett andelstal efter bl.a. de byggnader som finns inom fastigheten oavsett om fastighetens nuvarande ägare använder byggnaden eller inte. Nuvarande eller en ny fastighetsägare kan få ett oväntat plötsligt behov av att nyttja gästhuset. Vad avser tillämpningen av bestämmelsen i 24 a § AL framgår följande av LM:s aktbilaga PR5 s. 8. De närvarande delägarna vid sammanträdet den 15 december 2016 yrkade att föreningen bör ges denna möjlighet. Hanteringen förenklar ändringen av andelstal och det är rimligt att denna möjlighet ges. Det ska noteras att av LM:s handbok AL 2015-07-01 framgår på s.162 att denna bestämmelse bör tillämpas med försiktighet. Domstolen gör dock ingen annan bedömning än LM gjort. Överklagandet kan därför inte vinna bifall på de grunder M G anför.

Mark- och miljödomstolen erinrar också om möjligheten för samfällighetsföreningen att om en fastighet som deltar i gemensamhetsanläggningen tillfälligt använder anläggningen i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftskostnaderna, är fastighetens ägare skyldig att till samfälligheten betala en skälig ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den ökade användningen (48 a § AL).

Iståndsättning/upprustning av Å

LM har beslutat att inrätta en särskild sektion för att fördela kostnaderna för iståndsättningen/upprustningen av Å då myndigheten anser att det är skäligt att de fastigheter som kommer att använda vägnittet bekostar detsamma.

M G anför att hans fastigheter X, Y och Z inte har någon nytta av breddningen av vägen. Det är endast Häradsallmanningen som vill att den ska upprustas för sina tunga timmerbilar. M G kör sina

timmerbilar från sina fastigheter norrut via Kvarntorp. Häradsallmanningen ska följaktligen ensam stå för hela kostnaden för breddningen.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Domstolen konstaterar att LM tillämpat det underlag för rekommendationer som utfärdats av Lantmäteriet 2010-08-18, dnr 401/2101-2015. För skogstransporter har tillämpats 30 ton per enhet för 50 hektar skogsmark med utnyttjandet 100 procent, dvs. alla skogstransporter från Häradsallmanningen går via Å. Häradsallmanningen torde vara part i avtalet från år 1960 som är grunden för andelstalsberäkningen för den Norra vägen, dvs. Å efter LM:s beslut. Häradsallmanningens deltagande i I, vägen söderut, medför inte åtkomst till allmän väg. Domstolen gör bedömningen att det inte finns grund att ändra LM:s beslutade andelstal för Häradsallmanningen. Överklagandet kan därför inte vinna bifall på de grunder M G anför.

Intrångsersättning

LM har beslutat att ersättning för intrånget i X ska utgå med 39 000 kronor i enlighet med ersättningslängden i aktbilaga ER1.

M G anser att beräkningen av ersättningen för intrånget i X är felaktig. I aktbilaga UT2 från augusti 2016 anges ersättningen till 51 000 kronor. I aktbilaga ER1 anges ersättningen till 39 000 kronor. Vidare anger M G att ersättningen för intrånget ska utgå med minst 500 000 kronor beroende på att den tunga lastbilstrafiken skulle gå rakt genom trädgården på X. Varje gång Häradsallmanningen skulle göra skogsarbeten i området skulle hans hyresgäster inte kunna vistas i huset.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Domstolen konstaterar att aktbilaga UT2 reviderats från augusti 2016 till december 2016. Efter revideringen stämmer ersättningsbeloppet, 39 000 kronor, överens i

aktbilaga UT2 och aktbilaga ER1. Intrångsersättning ska utgå i enlighet med 13 § AL med stöd i 5 kap. 10-12 § FBL och bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Ersättningen ska utgå med skäligt belopp som motsvarar minskningen i Xs marknadsvärde. Av UT2 framgår att ersättning ska utgå för vägens breddning med vägmark (160 meter väglängd till en vägbredd av 3,5 meter) och tomtmark (på andra sidan vägen, 80 meter till en bredd av 3 meter). Ersättningen bedöms efter skälig vinstfördelning till 39 000 kronor. Domstolen gör ingen annan bedömning av ersättningen än LM gjort. M G har inte närmare redovisat någon grund för yrkandet om intrångsersättning till minst beloppet 500 000 kronor. Överklagandet kan inte vinna bifall på de grunder M G anfört.

Beslut om fördelning av förrättningskostnaden

LM har beslutat att förrättningskostnaden ska fördelas mellan delägarna med ett fast belopp om 2 000 kronor per fastighet och ett tilläggsbelopp som står i direkt proportion till fastigheternas andelstal för utförande och drift.

M G har yrkat att alla förrättningskostnader ska åläggas Häradsallmänningen som sökande till förrättningen.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

I 29 § AL anges att förrättningskostnaderna ska, om anläggningsbeslut meddelas, fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. I prop. 1973:160 s. 243 framhålls att nyttan normalt bör vara vägledande. Varje fastighets nytta av anläggningsbeslutet avspeglas i andelstalet för utförande. I detta fall är andelstalet för utförande av Å samma som andelstalet för drift. Domstolen finner det skäligt att fördela förrättningskostnaderna på det sätt som LM beslutat. Överklagandet kan inte vinna bifall på de grunder M G anfört.

Övrigt

Frågan om förstörelse av bom och stöld av två stolpar kan inte prövas av domstolen inom ramen för detta mål.

Sammanfattning

Väsentlighetsvillkoret i 5 § AL är uppfyllt för X, Y och Z samt H liksom för de andra deltagande fastigheterna i Å. Det är väsentligt för samtliga fastigheter att erhålla en rättsligt säkerställd utfart till allmän väg med en organisation för att kunna förvalta den gemensamma vägen. Även de andra villkoren i AL är uppfyllda enligt LM:s beslut. M Gs överklagande ska därför avslås i sin helhet. Vad M G anfört i övrigt föranleder inte domstolen att ändra den bedömningen. Eventuella ändringar för M Gs fastigheter i anledning av den upprustade vägen inom Y kan prövas av LM i ny förrättning efter ansökan. LM:s beslut ska därmed stå fast.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 13 december. Prövningstillstånd krävs.

Peter Winge

Björn Hedlund

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Winge och tekniska rådet Björn Hedlund.