



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060205

**PROTOKOLL**  
2021-03-16 och  
2021-03-23  
Föredragning i  
Stockholm

Aktbilaga 41  
Mål nr F 1508-21

## **RÄTTEN**

Hovrättsråden Lars Borg, Roger Wikström, referent, och Johan Svensson samt tekniska rådet Jan Gustafsson

## **FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE**

Föredraganden Emilia Sjärdahl

## **PARTER**

### **Klagande**

1. HAFO

2. BJLI

3. JOLI

4. LALI

5. HAÅK

6. CEÅS

7. LAÅS

Dok.Id 1684950

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

8. CABE

9. JOBE

**Motparter**

1. CLLU

Ombud: Advokat SS

2. LEAX

3. MABE

4. EVBE

5. HEDA

6. ANDA

Ombud för 5 och 6: THDA

7. MAEJ

8. PEEJ

9. PEER

10. VIER

11. HEGU

12. MIHA

13. MAJA

14. MÅJA

15. ALJU

16. CEHJ

17. MMAJ

18. BJKA

19. IGKA

20. MAKA

21. CHKA

22. JOKI

23. YLKL

24. FELE

25. HELE

26. TOLI

27. CHLÖ

28. Naturvårdsverket  
106 48 Stockholm

29. TMNÄ

30. EVPA

31. PARE

32. TRWE

33. CHSA

34. HESA

35. LISE

36. AKSJ

37. LAWA

38. Vargskärets tomtägarförening  
c/o GÖGU

39. GEWI

40. ÅKWI

41. LAÅH

**SAKEN**

Förtida tillträde

**ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, beslut 2021-01-26 i mål nr F 300-21  
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer C18632)

---

Efter föredragning antecknas följande.

Den 29 september 2005 tecknades ett arrendeavtal mellan dåvarande ägarna till fastigheten X i Östhammars kommun och arrendatorn Tjuvhamnens Bryggförening som hade bildats vid föreningsstämma samma månad. I arrendeavtalet föreskrevs bl.a. att fastighetsägarna upplät ett område till arrendatorn för att anlägga och bibehålla parkeringsplatser för fordon samt ett område för erforderlig plats för att anlägga en flytbrygga med tillhörande anslutningar och erforderliga bojar eller bommar. Arrendetiden gällde för en tid av femton år till och med den 31 december 2020 med en uppsägningstid på 12 månader före arrendetidens utgång, i annat fall förlängdes avtalet på ytterligare en avtalsperiod. Vidare angavs i arrende-avtalet att arrendatorn och dess medlemmar hade rätt att använda den väg som omfattas av Torrövägens Samfällighetsförening samt nyttja den väg som leder från Torrövägen fram till arrendeområdet. Området, som omfattade nedfarten till bryggan, skulle disponeras av fastighetsägarna och arrendatorn gemensamt.

Sedan den nye ägaren till fastigheten X, CLLU, sagt upp arrendeavtalet 2018 att upphöra den 1 januari 2021 har ett flertal fastighetsägare som deltagit i Tjuvhamnens Bryggförening och haft båtplats vid bryggan i november 2018 ansökt om att en gemensamhetsanläggning avseende parkeringsplats och brygga m.m. ska inrättas. Lantmäterimyndigheten har den 17 december 2020 beslutat att inrätta en gemensamhetsanläggning för parkering med 16 delägare (Z) och en gemensamhetsanläggning för brygga och väg med 17 delägare (Y) där även fastighetsägaren till X ingår. Beslutet innebär att fastigheter som är belägna på kringliggande öar utan fastlandsförbindelse ska ingå i gemensamhetsanläggningarna och att ersättning ska utgå. Av beslutet framgår vidare att anläggningen ska utföras eftersom befintlig brygga är lös egendom.

Efter att lantmäterimyndighetens beslut har överklagats till mark- och miljödomstolen av ett antal sakägare, däribland CLLU och LALI, har ett flertal sakägare, däribland LALI, framställt yrkande om beslut om förtida tillträde. Mark- och miljödomstolen har i det överklagande beslutet den 26 januari 2021 avslagit yrkandena om ett beslut om förtida tillträde.

**LALI, BJLI, JOLI, LAÅS, CEÅS, HAFO, HAÅK, CABE** och **JOBE** (LALI m.fl.) har överklagat beslutet och yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bifalla yrkandet om förtida tillträde eller meddela annat beslut i saken som säkerställer hittillsvarande användning av parkering och bryggplats fram till dess att det finns en lagakraftvunnen dom i målet.

De har anfört i huvudsak följande till stöd för sitt överklagande: Kraven för inrättande av gemensamhetsanläggning är uppfyllda. De femton öfastigheterna har ett absolut behov av tillgång till parkering och båtplats för att kunna nå sina fastigheter. Behovet är så starkt att det måste utgöra en sådan särskild omständighet som kan motivera beslut om förtida tillträde. Fastighetsägaren till X försöker egenmäktigt ianspråkta bryggan. Till stöd för detta har man anfört att fastighetsägaren har meddelat bryggföreningen att bryggan, för det fall den inte tas bort senast tre månader efter att arrendet upphört, det vill säga senast den 31 mars 2021, så tillfaller bryggan enligt 8 kap. 21 § jordabalken fastighetsägaren.

**MABE, ANDA, HEDA, VIER, FELE, HELE, PARE, TRWE** och **LAÅH** har i yttranden alla ställt sig bakom klagandenas yrkande om förtida tillträde.

**CLLU** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens beslut. Han har anfört i huvudsak följande: Lantmäterimyndigheten har inte funnit skäl att besluta om förtida tillträde och sökandena har inte heller där framställt yrkande om detta. Mark- och miljödomstolen har efter överklagande inte heller funnit skäl att bifalla yrkande om förtida tillträde. Frågan om äganderätten till vattenområdet som berörs behöver utredas innan något kan göras som berör det området. Innan fastighetsbestämningsbeslutet har vunnit laga kraft behöver fastighetsägarna som överklagat lösa behovet av båtplats tillfälligt eller mer varaktigt på annat håll. Det finns många alternativa småbåtshamnar som upplåter båt- och parkeringsplats. Ärendet är således inte akut. Flera av dem som ska delta i gemensamhetsanläggningen har redan tillgång till båtplats på annat håll. Så behovet torde variera i styrka hos ägarna

till deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen. Frågan om förtida tillträde ska prövas utifrån stränga krav på särskilda behov. Det ska enligt uttalanden i förarbetena (prop. 1976/77:114 s. 36) vara praktiskt taget uteslutet att det grundläggande beslutet kan komma att ändras i anledning av besvär, i vart fall i den del som är av intresse för tillträdet. Det är sannolikt att lantmäterimyndighetens beslut om inrättande av gemensamhetsanläggningar efter överprövning inte kommer att stå fast beroende på såväl formaliafel och brister i handläggningen som felaktiga slutsatser om de rättsliga förutsättningarna för inrättandet. För att beslut om förtida tillträde ska kunna meddelas måste frågan om ersättning bedömas och eftersom ersättning för ianspråktaget utrymme inte är obetydlig måste förskott på ersättningen beslutas. Det är inte möjligt med nuvarande förutsättningar. Eftersom frågan om äganderätten till vattnet inte är slutligt avgjord, att frågan om ersättning och förskott inte kan bedömas, att väsentlighetsvillkoret inte är helt utrett samt att bl.a. båtnadsvillkoret inte är uppfyllt finns befogad anledning att anta att förrättningen kan komma att ställas in eller i vart fall återförvisas till lantmäterimyndigheten för förnyad eller fortsatt handläggning. Under sådana uppenbara omständigheter kan förtida tillträde inte medges.

Mark- och miljööverdomstolen fattar följande

**BESLUT** (att meddelas 2021-03-23)

Mark- och miljööverdomstolen beslutar, med ändring av mark- och miljödomstolens beslut, att förtida tillträde får ske avseende gemensamhetsanläggningarna Y och Z innan beslutet om inrättande av gemensamhetsanläggningarna har fått laga kraft.

Förtida tillträde får ske tidigast den 31 mars 2021.

Förskott på ersättning ska inte betalas.

Medgivandet får utnyttjas endast under förutsättning att säkerhet ställs hos Länsstyrelsen i Uppsala län – dels för den ersättning jämte ränta som kan komma att fastställas – dels för det skadestånd som kan komma att utgå om anläggningsbeslutet



eller beslutet om förtida tillträde ändras (5 kap. 30 a § fastighetsbildningslagen [1970:988], FBL). Till följd av hänvisning i 5 kap. 30 a § FBL till 7 kap. 7 § expropriationslagen (1972:719) gäller att om fastighetsägaren inte godkänner säkerheten ska länsstyrelsen pröva den.

LALI, BJLI, JOLI, LAÅS, CEÅS, HAFO, HAÅK, CABE och JOBE ska senast den 30 mars 2021 uppfylla villkoret ovan och därmed verkställa det förtida tillträdet. Medgivandet till förtida tillträde får utnyttjas när åliggandet har fullgjorts.

Har åliggandet inte fullgjorts inom utsatt tid är medgivandet till förtida tillträde förfallet. Tillträde får i sådant fall ske först när anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och beslutad ersättning betalats.

#### *Skäl för beslutet*

Inledningsvis konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att det som kan prövas i detta mål är det överklagade beslutet från mark- och miljödomstolen att avslå yrkandet om förtida tillträde. Förtida tillträde innebär att tillträde får ske till området för gemensamhetsanläggningarna innan beslutet om inrättande av gemensamhetsanläggningar har fått laga kraft, dvs. i avvaktan på mark- och miljödomstolens prövning av lantmäterimyndighetens beslut om inrättande och utformning av gemensamhetsanläggningarna. Klagandenas yrkande, som det får uppfattas i andra hand, om annat beslut i saken som säkerställer hittillsvarande användning av parkering och bryggplats fram till dess att det finns en lagakraftvunnen dom i målet omfattas inte av Mark- och miljööverdomstolens prövningsram och kan således inte prövas.

Vid inrättande av gemensamhetsanläggningar får det förordnas om förtida tillträde enligt 27 a § anläggningslagen (1973:1149) och 5 kap. 30 a § FBL om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt. I propositionen till bestämmelsen (prop. 1976/77:114) anges att beslut om förtida tillträde bör få meddelas endast när särskilda skäl föreligger. En grundläggande förutsättning är att behovet av tillträde är så starkt att det tar över fastighetsägarens eventuella olägenheter av att tillträde sker. Vidare

anges att det bör vara praktiskt taget uteslutet att det grundläggande beslutet kan komma att ändras i anledning av ett överklagande, i vart fall i den delen som är av intresse för tillträdet. Det anges också att förtida tillträde kan vara motiverat till exempel vid plangenomförande eller vid en ledningsförrättning där det kan vara av helt avgörande betydelse för ledningsdragningen att få tillträde till alla berörda fastigheter samtidigt. (a. prop. s. 34-36)

Syftet med uttalandet i propositionen att det bör vara praktiskt taget uteslutet att det grundläggande beslutet kan komma att ändras i anledning av besvär, i vart fall i den delen som är av intresse för tillträdet, torde ha varit att skador och kapitalförstöring inte ska uppkomma om fastighetsbildningsbeslutet inte står sig vid en överprövning. Vid inrättande av exempelvis en gemensamhetsanläggning finns det vanligtvis behov av någon typ av ingrepp på aktuell fastighet, såsom grävning eller uppförande av byggnad/anläggning och/eller borttagande av byggnad/anläggning.

Den nu aktuella situationen skiljer sig från den som avses i förarbetena eftersom det förtida tillträdet i detta fall avser anläggningar som redan finns på plats. Lantmäterimyndighetens beslut innebär endast att ett mindre ingrepp behöver utföras på fastigheten under den femåriga genomförandetiden. Detta eftersom det i beslutet anges att mer utrymme upplåts till parkering genom att två parkeringsytorna ska knytas ihop. Annat har inte framkommit än att anläggningarna, däribland den befintliga bryggan, har använts på i stort sett samma sätt under de ca femton år som arrendeavtalet har gällt och att användningen avses ske på samma sätt även i fortsättningen.

Av handlingarna framgår att det i detta fall med hänsyn till den tvist som föreligger skulle kunna uppkomma en kapitalförstöring om de dispositioner som är påfordrade skulle bli aktuella. Lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsbestämning innebär visserligen att det är oklart vem som äger det område där bryggan är belägen. Det medför att det finns en osäkerhet om vilka åtgärder som får vidtas avseende bryggan. Det är dock ostridigt att vägen och parkeringsplatsen är belägna på CLLU:s fastighet X. Eftersom det inte längre finns något arrendeavtal avseende aktuella områden och anläggningar skulle ett förtida tillträde fylla en för de

klagande viktig funktion. Det har av utredningen framgått att det skulle innebära stora olägenheter för ägarna till fastigheter och byggnader på de i målet aktuella öarna att inte på samma sätt som tidigare år, under den tid som prövningen av lantmäterimyndighetens beslut pågår, kunna nå sina fastigheter från denna anläggning. Mot detta ska ställas de olägenheter det kan innebära för fastighetsägaren att nyttjandet fortgår till dess att frågan är slutligt avgjord. Det har inte framkommit att några betydande olägenheter skulle kunna antas uppkomma för fastighetsägaren under den i sammanhanget relativt korta tid som prövningen av lantmäterimyndighetens beslut kan förväntas ta även i beaktande av att arrendetalet har upphört och att beslutet kan komma att upphävas eller ändras. Denna bedömning gäller särskilt med hänsyn till att det av lantmäteribeslutet framgår att även markägaren har tillgång till en båtplats i gemensamhetsanläggningen för brygga. Dessutom ska säkerhet ställas för det skadestånd som kan komma att utgå om beslutet ändras. Mark- och miljööverdomstolen finner således att det i detta fall föreligger särskilda omständigheter för att bifalla överklagandet och medge förtida tillträde.

I 5 kap. 30 a § andra stycket FBL anges att om det ej är uppenbart att den ersättning som den tillträdande har att utge enligt beslutet blir obetydlig, ska lantmäterimyndigheten på yrkande av den tillträdande, fastighetsägaren eller annan som berörs av tillträdet föreskriva att den tillträdande innan förtida tillträde sker ska utge förskott. Fastighetsägaren CLLU har anfört att för att beslut om förtida tillträde ska kunna meddelas måste frågan om ersättning bedömas och eftersom ersättning för ianspråktaget utrymme inte är obetydlig måste förskott på ersättningen beslutas och att det inte är möjligt med nuvarande förutsättningar. Mark- och miljööverdomstolen, som konstaterar att det i det överklagade beslutet har beslutats om ersättning som ska utgå, har inte uppfattat att CLLU eller någon annan har framställt något yrkande om förskott. Därför finns det inte förutsättningar för att besluta att något förskott ska betalas. Klagandena ska dock ställa säkerhet enligt angiven paragraf i enlighet med vad som framgår av beslutet.

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

Emilia Sjödahl

Protokollet uppvisat/