



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060101

**DOM**  
2021-03-30  
Stockholm

Mål nr  
F 1706-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-01-24 i mål nr F 81-19,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. BA
2. LA
3. DB
4. LB
5. OD
6. JE
7. UE
8. AH
9. KH
10. BH
11. TH
12. FJ
13. BM
14. KP
15. US
16. WS
17. AW
18. SW

Dok.Id 1668827

**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

**Motparter**

1. Hällevik Hamn Kommanditbolag

Ombud: P-GA

2. LB

3. DB

4. LC

5. TJ

6. MJ

**SAKEN**

Anläggningsförrättning berörande fastigheten A m.fl. i Orust kommun  
(Lantmäterimyndighetens ärendenr O181251)

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

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

a) Mark- och miljööverdomstolen upphäver det som mark- och miljödomstolen har förordnat i den första strecksatsen i punkt 1 i domslutet och fastställer lantmäterimyndighetens beslut i fråga om gemensamhetsanläggningens sydvästra gräns.

b) Mark- och miljööverdomstolen upphäver punkt 2 i mark- och miljödomstolens domslut och avslår Hällevik Hamn Kommanditbolags yrkande om ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

2. Mark- och miljööverdomstolen avslår Hällevik Hamn Kommanditbolags yrkande om ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**BA, LA, DB, LB, OD, JE, UE, AH, KH, BH, TH, FJ, BM, KP, US, WS, AW och SW**

(fortsättningsvis klagandena) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom avseende gemensamhetsanläggningens gräns i syd-väst och i stället fastställa lantmäterimyndighetens beslut i den delen. De har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria dem från skyldigheten att betala Hällevik Hamn Kommanditbolags rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. De har framfört synpunkter på den i bilaga 2 till mark- och miljödomstolens dom intagna förrättningskartan (bild 1). De har vidare angett att den gränskorrigerings i norr som mark- och miljödomstolen beslutat om (bilaga 2 till domen, bild 2) är otydlig.

**Hällevik Hamn Kommanditbolag** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras på det sätt som klagandena yrkat. Bolaget har angett som sin inställning att mark- och miljödomstolens dom bör fastställas med en justering av gemensamhetsanläggningens gräns i sydväst. Bolaget har vidare yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

**Klagandena** har motsatt sig att ersätta Hällevik Hamn Kommanditbolag för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

**LB** och **DB** har medgett att mark- och miljödomstolens dom ändras på det sätt som klagandena yrkat.

**LC, TJ** och **MJ** har fått tillfälle att yttra sig men har inte hörts av.

**Miljö- och byggnadsnämnden i Orust kommun** har avstått från att yttra sig i Mark- och miljööverdomstolen.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Klagandena** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg: Det går inte att förstå mark- och miljödomstolens formulering i fråga om gemensamhetsanläggningens gräns i norr. Det behöver förtydligas vilket område det är som ska undantas från gemensamhetsanläggningen. Det är inte rimligt att de ska bli ersättningsskyldiga för motpartens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Genom att överklaga lantmäterimyndighetens beslut om inrättande av gemensamhetsanläggningen har Hällevik Hamn Kommanditbolag försökt att ta ifrån dem den nyttjanderätt till området som de har haft sedan 1960. Oavsett utgången i målet ska de av samma skäl inte vara ersättningsskyldiga för bolagets rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Klagandena har i Mark- och miljööverdomstolen gett in dokument från Orust kommun, fotografier och kartor.

**Hällevik Hamn Kommanditbolag** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg: Mark- och miljödomstolens dom bör fastställas med några justeringar av gemensamhetsområdets sydvästra gräns. Justeringarna föranleds av att den karta som tagits in i bilaga 2 till mark- och miljödomstolens dom (bild 1) innehåller felaktiga uppgifter avseende fastighetsgränserna. Det finns inte något skäl att ändra mark- och miljödomstolens dom vad avser rättegångskostnaderna. Att lantmäterimyndigheten fattat beslut om inrättande av en gemensamhetsanläggning utan hänsyn till pågående detaljplanearbete har förstärkt behovet av rättslig argumentation. Skriftväxlingen i mark- och miljödomstolen har också varit omfattande varför nedlagt arbete har varit nödvändigt.

Hällevik Hamn Kommanditbolag har i Mark- och miljööverdomstolen gett in en plankarta med inpassning av berörda fastigheter.

**LB** och **DB** har anfört att de i stort delar klagandenas uppfattning.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### *Gemensamhetsanläggningens omfattning*

Den huvudsakliga frågan i målet är hur området som ska ingå i den inrättade gemen-samhetsanläggningen för vägar och grönområden, blivande B, ska avgränsas i söder.

Området omfattas för närvarande av en byggnadsplan för del av fastigheten C (nuvarande D) som fick laga kraft 1960. Byggnadsplanen gäller som detaljplan. Enligt byggnadsplanen är området som ansökan om anlägg-ningsförrättning avser allmän plats för vägar och park. Samma område omfattas även av ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (1947:385).

Klagandena har, till stöd för sin uppfattning att markområdet i sydväst ska ingå i den sökta gemensamhetsanläggningen, åberopat nämnda 113 §-förordnande. De har gjort gällande att förordnandet innebär en rätt till den allmänna platsmarken som gäller till förmån för fastighetsägarna inom planområdet.

Den angivna bestämmelsen i 113 § byggnadslagen var en s.k. exploatörsbestämmelse, enligt vilken en fastighetsägare, i samband med att en byggnadsplan lades över ett område i dennes hand, kunde förpliktas att utan ersättning upplåta obebyggd mark som för områdets ändamålsenliga användning erfordrades till väg eller annan allmän plats, i den mån det med hänsyn till den nytta ägaren kunde förväntas få av planens genomförande och övriga omständigheter var skäligt. Efter ändringar i plan- och bygglagen (2010:900) med ikraftträdande den 1 januari 2015 (SFS 2014:900), har förordnanden meddelade med stöd av bestämmelsen i byggnadslagen upphört att gälla successivt med början efter utgången av år 2018. Beträffande förrättningar som den nu överklagade gäller dock, enligt punkt 5 i övergångsbestämmelserna, 113 §-förordnandet till dess målet är slutligt avgjort. I propositionen där lagändringarna föreslogs uttalades bl.a. att ett upphävande av de delar av exploatörsbestämmelserna som reglerar frågan om att avstå mark inte fyller något självständigt syfte när väl ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft. Enligt uttalandet är det detaljplanens expropriativa verkan

som ger den som ska förvalta allmänna platser med enskilt huvudmannaskap rätt att disponera den aktuella marken. (Se prop. 2013/14:126, s. 168.)

I detta fall avser 113 §-förordnandet samma markområde och det har samma ändamål som det område som i byggnadsplanen angetts som allmän plats för vägar och park. Förordnandet inverkar alltså inte på bedömningen av vilket markområde som ska ingå i gemensamhetsanläggningen, utan utgångspunkten är att ansökan ska prövas mot planen.

Hällevik Hamn Kommanditbolag har gjort gällande att det finns skäl att i sydväst begränsa området som ska ingå i B. Enligt bolaget skulle inrättandet av en gemensamhetsanläggning med de gränser som lantmäterimyndigheten har bestämt försvåra och fördyra detaljplaneläggning av markområdet i sydväst samt va-sanering. Bolaget har också framhållit att en framtida omprövning av gemensamhetsanläggningen i samband med detaljplaneläggning skulle komma att medföra kostnader för bolaget.

Enligt 8 § anläggningslagen (1973:1149) ska en gemensamhetsanläggning förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Bestämmelsen ska tillämpas när övriga bestämmelser om skydd för allmänna och enskilda intressen lämnar utrymme för olika lösningar (se prop. 1973:160 s. 194). B har inrättats för i byggnadsplanen planlagd allmän plats för vägar och park. Den gräns i sydväst som lantmäterimyndigheten har beslutat om är förenlig med byggnadsplanen. Antagandet av byggnadsplanen får förutsättas ha föregåtts av överväganden om hur den allmänna platsmarken och därmed även gemensamhetsanläggningen skulle förläggas och utföras. Det finns därmed inte utrymme för att med stöd av denna bestämmelse besluta om en annan omfattning av gemensamhetsanläggningen än den som framgår av planen.

Enligt Hällevik Hamn Kommanditbolag kan området i sydväst komma att inom en inte alltför avlägsen framtid omfattas av en ny detaljplan som möjliggör bostadsbebyggelse. Uppgifterna stöds av Orust kommuns tidigare yttranden. Frågan är om inrättandet av gemensamhetsanläggningen i enlighet med lantmäterimyndighetens beslut

medför att olägenheter av någon betydelse för ett allmänt intresse uppkommer på det sätt som anges i 11 § anläggningslagen och som Hällevik Hamn Kommanditbolag gjort gällande.

Enligt första stycket i nämnda lagrum får en gemensamhetsanläggning inte inrättas om olägenheter av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse. I förarbetena anges att paragrafen har generell giltighet. Den ska således i princip tillämpas också i fråga om en anläggning inom ett planområde. Som regel har emellertid berörda allmänna intressen beaktats och vägts mot varandra i planärendet. I praktiken torde det därför sällan bli aktuellt att med stöd av bestämmelsen vägra tillstånd till en anläggning som är förenlig med en plan. Det kan dock inträffa, om något nytt allmänt intresse tillkommit eller om förhållandena annars ändrats efter det att planen fastställdes. (Se prop. 1973:160 s. 200.)

Bildandet av den aktuella gemensamhetsanläggningen innebär att den för området gällande byggnadsplanens bestämmelse om allmän plats genomförs. Det förhållandet att kommunen har inlett en detaljplaneprocess som omfattar delar av området talar för att det kan finnas nya allmänna intressen som tillkommit efter det att byggnadsplanen fastställdes. Detaljplaneringen av det södra området är dock i ett tidigt stadium och nämnden har i ett yttrande till mark- och miljödomstolen inte haft något att erinra mot den sökta anläggningen. Nämnden har dock framhållit att om en ny detaljplan får laga kraft kan gemensamhetsanläggningen behöva omprövas.

Att arbete har inletts med en ny detaljplan som omfattar delar av det aktuella området kan inte anses utgöra hinder för att inrätta en gemensamhetsanläggning med den omfattning i söder som lantmäterimyndigheten har beslutat. Inte heller den omständigheten att anläggningen i framtiden kan komma att behöva omprövas med de kostnader det kan medföra utgör ett sådant hinder. Mark- och miljööverdomstolen bedömer alltså att inrättandet av en gemensamhetsanläggning med den omfattning i söder som lantmäterimyndigheten har bestämt inte kan anses medföra att olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse. Det finns således inte skäl att ändra gemensamhetsanläggningens sydvästra gräns av den anledningen. Inte heller det som

Hällevik Hamn Kommanditbolag har åberopat i övrigt leder till någon annan bedömning.

När det gäller gemensamhetsanläggningens norra gräns har klagandena, utan att framställa något ändringsyrkande, framfört önskemål om ett förtydligande av det som mark- och miljödomstolen har beslutat. Mark- och miljööverdomstolen anser dock att domen i detta avseende är tillräckligt tydlig och att det därmed inte finns skäl att ändra domen i den delen.

#### *Rättegångskostnader*

Med den bedömning som Mark- och miljööverdomstolen gör i frågan om gemensamhetsanläggningens omfattning är Hällevik Hamn Kommanditbolag att anse som tappande part i mark- och miljödomstolen och bolaget har därför inte rätt till ersättning för sin rättegångskostnad där. Den överklagade domen ska därför ändras på så sätt att Hällevik Hamn Kommanditbolags yrkande om ersättning för sådana kostnader i mark- och miljödomstolen lämnas utan bifall. Även i Mark- och miljööverdomstolen är bolaget tappande part och dess yrkande om ersättning för rättegångskostnad här ska lämnas utan bifall.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand, Ingrid Åhman, referent, och Rikard Backelin samt tekniska rådet Karina Liljeroos.

Föredragande har varit Linnea Haglund.





VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-01-24  
meddelad i  
Vänernsbor

Mål nr F 81-19

## **PARTER**

### **Klagande**

Hällevik Hamn KB

Ombud: P-GA

### **Motpart**

1. LEA

2. BEA

3. ADIB

4. LIDB

5. DB

6. LB,

7. LC

8. OD

9. JAE

10. UAE

11. AH

12. KEH

13. BH

14. TH

15. FJ

16. MJ

17. TJ

Dok.Id 462692

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1070 462 28 Vänernsbor	Hamngatan 6	0521-27 02 00 <b>E-post:</b> mmd.vanersborg@dom.se www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00–16:00

18. BM

19. KP

20. UCS

21. WRS

22. AW

23. SW

24. Miljö- och byggnadsnämnden i Orust kommun

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut den 7 december 2018 i ärende nr O181251, se bilaga 1

### **SAKEN**

Anläggningsförrättning berörande Orust A m.fl. fastigheter

---

### **DOMSLUT**

1. Mark och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets anläggningsbeslut enligt följande:

- Anläggningsbeslutet ändras på så sätt att gränsen i södra delen av beslutad gemensamhetsanläggning flyttas så att ett markområde i söder undantas från att ingå i anläggningen, se bild 1 i bilaga 2 till domen.
- Anläggningsbeslutet ändras på så sätt att ett markområde som går norr om fastigheterna E, F och G ska undantas från att ingå i gemensamhetsanläggningen. Även ett område om två meter från väggkroppen åt syd/sydväst där körbanan slutar och fram till vägmötet ska undantas från att ingå i gemensamhetsanläggningen, se bild 2 till bilaga 2 till domen.

Det ankommer på Lantmäteriet att föra in de ändringarna i förrättningsakten som beslutet ovan innebär

2. LA, BA, DB, LB, DB, LB, LC, OD, JE, UE, AH, e, BH, TH, FJ, MJ, TJ, BM, KP, US, WS, AW och SW förpliktas att solidariskt ersätta Hällevik Hamn KB för rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen med 107 160 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker. Av beloppet avser 21 432 kr mervärdesskatt.
-

## BAKGRUND

Ett antal fastighetsägare ansökte hos Lantmäteriet i januari 2018 om att bilda en gemensamhetsanläggning av ett område som är utlagt som allmän plats, parkmark och väg, i en byggnadsplan (i det följande benämnd detaljplan) från år 1960 (akt 14-MOR-1370). För området finns ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (1947:385), i det följande hänvisat till som ett 113 § förordnande.

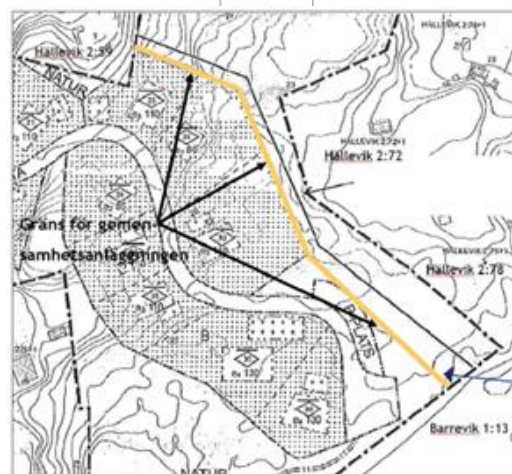
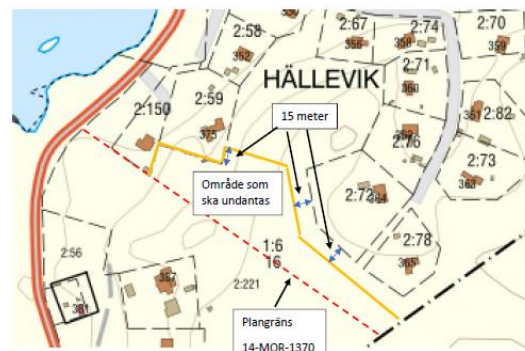
Lantmäteriet beslutade den 8 december 2018 att inrätta en gemensamhetsanläggning enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE1, se bilaga 1 till domen.

## YRKANDEN M.M.

**Hällevik Hamn KB** (i det följande bolaget) har överklagat Lantmäteriets beslut och framställt följande yrkanden:

1. Del av till gemensamhetsanläggningen i söder upplåtet markområde ska undantas från gemensamhetsanläggningen, i första hand enligt översta kartan till höger och i andra hand enligt kartan längst ned till höger.
2. För det fall varken första- eller andrahandsyrkandet vinner bifall ska förrättningen undanröjas och ärendet återförvisas till Lantmäteriet för förnyad handläggning.

Bolaget har därutöver yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 158 160 kr.



Bolaget har som grund för yrkandena anfört bl.a. följande. Bolagets första- och andrahandsyrkanden innebär att det område som kommunen utpekat i sin skrivelse, daterad den 5 december 2018, ska tas bort från gemensamhetsanläggningen. I första hand ska gränsdragning ske på så sätt att gräns längs kvartersmark och gata parallellförflyttas så att mindre del av grönområdet av integritetsskäl tillförs den nya bebyggelsen. I andra hand ska en mer strikt anpassning göras.

Sollidsområdet utgörs av ett separat bebyggelseområde liggande utefter den allmänna vägen mot Mollösund direkt norr om Edshultshall. Sollidsområdet har varit föremål för exploatering för fritidsboende under 1960-talet då två byggnadsplaner fastställdes, dels den 26 mars 1960 med mindre revidering fastställd den 25 augusti 1966, dels den 19 juli 1965 med mindre lagakraftvunnen revidering den 1 november 2011. Planerna, som i grund är fritidsplaner från 1960-talet, saknar alla genomförandetid. Fritidsområdet har i dag delvis permanentats och kommunen har för avsikt att låta Sollidsområdet övergå till helårsbebyggelse med tillgång till kommunalt vatten och avlopp. Kommunen ser en resurs i att, i stället för att öppna upp helt nya områden för permanentbebyggelse, utnyttja befintlig bebyggelsestruktur och successivt låta befintliga fritidshusområden efter va-sanering övergå till permanentbostadsområden. Detta innebär att byggnadsplanerna till sitt syfte är helt obsoleta. I dag pågår, såsom framgår av Orust kommuns hemsida, ett antal planobjekt som redovisas under rubriken Planprojekt i Orust kommun den 17 september 2018, Pågående planer. Där finns bl.a. upptaget projekt 26 D (10 enbostadstomter). Planläggningen omfattar delvis utvidgning och revidering/förtätning av byggnadsplanen från den 26 mars 1960.

Lantmäteriet har utifrån det gällande 113 § förordnandet, som avser detaljplanen fastställd den 26 mars 1960, bildat en gemensamhetsanläggning för förvaltning av vägar och grönområden i de delar av detaljplanen som omfattas av 113 § förordnandet. Områden som inte omfattas av 113 § förordnandet har uteslutits. Lantmäteriet har inte tagit hänsyn till att planarbete pågår för att utvidga och komplettera bebyggelsen i området med helårsbebyggelse och samtidigt möjliggöra va-sanering av planområdet. Genom byggnation av en va-anslutning från det nya planområdet till kommunens befintliga va-nät kan befintlig bebyggelse inom de

äldre byggnadsplanerna va-saneras och omvandlas till permanentbostadsbebyggelse.

En gemensamhetsanläggning får endast omfatta mark och anläggningar som är av stadigvarande betydelse och av väsentligt intresse för i anläggningen deltagande fastigheter. Den ska också förläggas så att ändamålet vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad. Detta innebär rent allmänt att det måste finnas ett konkret behov av ett markområde för att det ska få ingå i en gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet kan således inte, såsom gjorts, utan en specifik prövning bestämma att en i detaljplan upplåten allmän plats ska ingå i en gemensamhetsanläggning. Det förhållandet att det finns en detaljplan innebär inte att man kan bortse från ovanstående villkor, speciellt när fråga är om planer från 1960-talet där planernas syfte i dag är helt obsolet och många bostadshus redan omvandlats till eller ersatts av permanentbostäder. På grund av detta har också uppkommit sanitära problem som måste lösas genom en kombination av kommunala och enskilda va-nät som är kopplade till kommunalt reningsverk. Alla s.k. grönområden i detaljplanen kan inte ovillkorligen tas med i en gemensamhetsanläggning, om delar av dessa områden ligger perifert och saknar väsentligt intresse för deltagande fastigheter. I detta sammanhang saknar ett 113 § förordnande betydelse. Ett sådant förordnande reglerar enbart eventuell ersättning. Förordandet ger i sig inte någon ovillkorlig rätt till att ta mark i anspråk utan att detta prövats enligt anläggningsslagen (1973:1149), AL. Det är inte ovanligt att endast en del av i detaljplan upplåtet grönområde tas med i en gemensamhetsanläggning alternativt att grönområden och vägar inom detaljplan uppdelas på flera gemensamhetsanläggningar eller att del utsluts ur en gemensamhetsanläggning. Vidare kan förekomma att såväl allmänplatsmark inom detaljplan som mark för vägar utom detaljplan tas med i samma gemensamhetsanläggning.

Inom ett område med detaljplan får en gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot detaljplanen; dock att mindre avvikelser får göras om syftet med planen inte motverkas. Det föreligger inte något hinder mot att inom detaljplan i en gemensamhetsanläggning endast ta med en specifik del av allmänplatsmark i form av vägar och grönområden. Det strider således inte mot 9 § AL att som bolaget

yrkar utesluta del av ett i en fritidsplan för 60 år sedan utlagt grönområde från att ingå i en gemensamhetsanläggning om detta utgörs av mark som i pågående planläggning ska omvandlas till kvartersmark, väg för enskilt eller allmänt behov. Till ovanstående kommer att den del av allmänplatsmarken som enligt bolagets yrkande ska uteslutas är ett perifert område som inte är av väsentlig betydelse för i dag befintlig bebyggelse, då all denna bebyggelse ligger på andra sidan en vattendelare och inte påverkas av detta. Denna studie har de facto redan gjorts i det planförslag som föreligger vad avser lämplig avgränsning av grönområde mot nytillkommande gatu- och kvartersmark, vilken redovisar en ur allmän synpunkt lämplig balans. Förstahandsyrkandet ska således bifallas i enlighet med 8 § AL, då det saknas skäl att göra ett större intrång än så.

Enligt 11 § AL får en gemensamhetsanläggning inte inrättas om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse. Detta oavsett om detta berör område inom eller utom detaljplan. Ett sådant allmänt intresse är att genom planläggning ändra/komplettera befintliga obsoleta 60-åriga detaljplaner utan genomförandetid för att få till stånd en lämplig planstruktur som tar hänsyn till dagens situation med permantering av fritidsbebyggelse med tillhörande krav på miljöanpassade gemensamma va-lösningar. Detta allmänna intresse har konkretiserats genom att det finns framtaget ett planförslag som under våren avses antas av Orust kommun. Vidare anges i 3 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, att fastighetsbildningsåtgärd, vartill bildande av en gemensamhetsanläggning får räknas, ska uppfylla kravet att vara varaktigt lämpad för sitt ändamål inom överskådlig tid. Av den senare bestämmelsen följer att gemensamhetsanläggningen inte ska behöva såsom här omprövas på grund av en situation som kan förutses inom en två- till treårsperiod efter det att gemensamhetsanläggningen bildats. Det kan inte uteslutas att en sådan omprövning kommer att medföra att, utöver att bolaget drabbas av högre förrättningskostnader och får betala ersättning för mark som bortskänkts, den ur allmän synpunkt angelägna va-saneringen onödigt fördröjs av handläggningstider och eventuella överklaganden. Detta är inte ur allmän synpunkt varken rimligt eller skäligt.

Enligt Högsta domstolens dom den 9 oktober 2018 i mål T 1523-17 ska, utöver vad som framgår av direkta bestämmelser i FBL och därmed även AL, en fastighetsbildningsåtgärd vara proportionerlig. Proportionaliteten ska prövas i tre led: 1) ändamålsenlighet, 2) nödvändighet och 3) proportionalitet i strikt mening.

Först konstateras att ändamålsenligheten/nödvändigheten att i gemensamhetsanläggningen ta med det grönområde som utlagts i gällande detaljplan i strid mot den kvartersmark och vägmark som utlagts i planförslaget för att uppnå det åsyftade ändamålet att tillförsäkra befintliga fastigheter i gällande detaljplan ett tillräckligt område som grönområde direkt kan avfärdas, eftersom det område som kommer att kvarstå även om gemensamhetsanläggningens område minskas är fullt tillräckligt.

Det område som enligt yrkandet ska borttas är ett perifert kuperat bergsområde som är svårt att gå på. I förhållande till syftet finns i detaljplanen dels ett kvarvarande centralt bergsområde i mitten av planområdet som helt uppfyller behoven tillsammans med den s.k. fotbollsplanen som är den enda plana gräsytan belägen i nordvästra hörnet av detaljplanen. Beträffande nödvändigheten kan därutöver konstateras att aktuellt kuperat bergsområde inte tillför något i sak till det föreslagna kvarvarande mindre området.

Vad avser fördel för det allmänna så konstateras att man genom planförslaget möjliggör en utveckling av befintligt bebyggelseområde och initierar en utbyggnad av det kommunala va-nätet som möjliggör en va-sanering av Sollidsområdet. Till detta kommer att man genom att inte ta med aktuellt område i gemensamhetsanläggningen sparar en omprövning av gemensamhetsanläggningen med den tidsutdräkt, de kostnader och eventuella processer som detta kan medföra.

Till detta kommer att såsom gemensamhetsanläggningen utformats skadar den bolagets intressen då det medför att genomförandet av detaljplaneförslaget fördröjs och kommer orsaka kostnader då berörd kvartersmark och gatumark i ett senare skede måste lyftas ur gemensamhetsanläggningen med därtill hörande kostnader och tidsutdräkt.



Av ovanstående kan konstateras att gemensamhetsanläggningens område ska minskas i enlighet med gjort yrkande då den annars inte är proportionerlig utan strider mot 2 kap. 15 § regeringsformen.

Befintligt planförslag har inte återkallats. Enligt kommunen kommer planarbetet att fullföljas. Kommunen har planer på att ta ytterligare ett samråd i år då planförslagets grundkarta vid första samrådet var felaktigt. I övrigt upplever kommunen inte att planförslaget är kontroversiellt ur deras synpunkt. Berört område finns medtaget i kommunens översiktsplan som ett planerat bostadsområde.

Den nu berörda detaljplanen är en byggnadsplan från år 1960 som saknar genomförandetid och den kan därför ändras utan att kommunen är bunden av planbestämmelserna i planen. Av 4 kap. 40 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att rättigheter som uppkommit genom detaljplanen inte hindrar att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång. Detta påverkar även s.k. 113 § förordnanden då en detaljplan kan ändras utan hänsyn till ett sådant förordnande. En kommun har både rätt och skyldighet att se över gamla detaljplaner utifrån dagens förutsättningar för att anpassa en plan till dagens förhållanden. Detta är här speciellt accentuerat eftersom boende i Sollidsområdet, i vilket detaljplanen ingår, successivt omvandlats från enkelt fritidsboende till helårsboende med helt andra krav på kommunikation och va än vad som gällde för fritidshus på 1950- och 1960-talet. Här har kommunen pekat på att omvandlingen till helårsboende i området kopplat till va-sanering kräver ett utökat boende för att kunna lösa dessa frågor på ett miljömässigt och ekonomiskt rimligt sätt. Utifrån detta kan en nästan 60 år gammal plan inte vara styrande för dagens utveckling. Det föreligger således ett mycket starkt kommunalt allmänintresse av att kunna lösa dessa sanitära frågor och samtidigt utveckla Sollidsområdet för övergång från fritidsboende till helårsboende, då kommunen har ett behov av flera helårsbostäder. 11 § A är utformad så att den avser bevakandet av allmänt intresse både inom och utom planområden. Det är helt i enlighet med 11 § AL att tillse att aktuell gemensamhetsanläggning inte får en sådan utformning att den hindrar områdets framtida utveckling genom att i gemensamhetsanläggningen, som här gjorts, ta med planerad kvartersmark för bostadsändamål i den detaljplan som är under utarbetande.

Speciellt som den enda motiveringen är att detta område i dag ingår som allmänplatsmark med 113 § förordnande i en 60 år gammal och obsolet detaljplan.

Av ovanstående följer att planskäl talar för att från bildad gemensamhetsanläggning ta bort det område som angetts i förstahandsyrkandet. Om fokus från motparterna varit allmänplatsmark som sådan borde ansökan ha omfattat all allmänplatsmark, inte enbart områden som omfattas av 113 § förordnandet. Förordnandet är ingen självständig planbestämmelse utan en konsekvens av att om en enskild markägare på sitt område får utlagt en större mängd kvartersmark har det ansetts skäligt att den allmänplatsmark som också läggs ut inom markägarens område ska upplåtas utan ersättning. Lagstiftaren har numera tagit bort denna bestämmelse då den ansetts som obsolet. Såsom pekats på ovan finns i 4 kap. 40 § PBL efter genomförandetidens utgång inga restriktioner mot att upphäva sådana rättigheter. Av ovanstående följer att det är riktigt att inte ta med hela det område som i en obsolet detaljplan utlagts som allmänplatsmark enligt 11 § AL, då en del av området behövs i en planerad ny bebyggelseetapp i en kommande detaljplan. Speciellt som detta område ligger perifert i förhållande till svarandens bebyggelse och inte utnyttjas till skillnad från vägar och anlagd fotbollsplan. Detta område har inget värde i sak som strövområde då det är otillgängligt och därför i detaljplanen utlagt som ett skyddsområde utan att det finns något sakligt behov av detta som grönområde att vistas i.

Lantmäteriet har inte kallat och tagit med de fastigheter i gemensamhetsanläggningen som ligger i detaljplan fastställd den 19 juli 1965, norr om nu aktuell gemensamhetsanläggning, trots att Lantmäteriet tagit med del av till dessa fastigheter rörande tillfartsväg i form av del av vägkropp och hela vägdiket i den beslutade gemensamhetsanläggningen. Detta måste anses utgöra ett grovt rättegångsfel. Dessa fastigheter sköter ensamma sin tillfartsväg och sitt vägdike. Vidare har Lantmäteriet inte tagit med all allmänplatsmark i planområdet utan endast det område som omfattas av 113 § förordnandet, trots att Lantmäteriet angett att yrkandet endast ska prövas mot gällande detaljplan utan annan sakprövning. Lantmäteriet har mot bolagets bestridande och utan beaktande av plansituation tagit med vad sökandena yrkat av allmänplatsmark, oavsett faktiskt behov, och samtidigt

helt bortsett från grönområden i plan som inte medtagits i yrkandet. Lantmäteriet har inte beaktat pågående planläggning som är i sitt slutskede.

Det 113 § förordnande som utfärdats i detaljplanen 14-MOR-1370 får i berörd del anses tillhöra detaljplanen 14-MOR-1609, då det inte upphävts i samband med fastställandet av detaljplanen. Mark som idag ingår i den senare planen, som är belastat med ett 113 § förordnande, har felaktigt tagits med i den bildade gemensamhetsanläggningen.

De felaktigheter som angetts i det föregående bör, för det fall första- eller andrahandsyrkandet inte vinner bifall, medföra att Lantmäteriet beslut ska undanröjas och ärendet återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

**BA** (fastigheten H) har motsatt sig ändring av det överklagade beslutet och anför bl.a. följande. Ärendet avser inte en vanlig nybildning av en gemensamhetsanläggning, utan en omvandling av ett befintligt 113 § förordnande. Omvandlingen är nödvändig för att berörda fastighetsägare inte på grund av ändrad lagstiftning från och med 2019 ska förlora rättigheterna som förordnandet innebär. För att trygga 113 § förordnandet behöver en gemensamhetsanläggning bildas.

Såsom detaljplan för Sollids södra planområde gäller byggnadsplan från 1960 enligt dåvarande 1947 års byggnadslag. Sättet att reglera allmän platsmark i denna ett 113 § förordnande utan begränsning i tiden, vilket för detta område beslutats av länsstyrelsen i dåvarande Göteborgs- och Bohus län den 26 mars 1960.

Bestämmelsen har i nuvarande lag ersatts av bildande av motsvarande gemensamhetsanläggning. Lagstiftaren har beslutat att äldre 113 § förordnanden ska upphöra att gälla vid 2018 års utgång. Lantmäteriet fick i regleringsbrev från regeringen uppdraget att informera alla berörda fastighetsägare om lagändringen och informera om möjligheten att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning och förvaltande samfällighetsförening senast under 2018 år för att kunna behålla sina rättigheter framgent. De har därefter ansökt om – och fått Lantmäteriets beslut på –

en gemensamhetsanläggning som omfattar det område som omfattas av hittills gällande 113 § förordnande i sin helhet.

Den ursprungliga byggnadsplanen och de två ändringar som gjorts på 1960-talet reglerar all allmänplatsmark inom byggnadsplanen. All allmänplatsmark omfattas av 113 § förordnandet och den av Lantmäteriet beslutade gemensamhetsanläggningen B. Ett minimalt undantag finns bestående av ett litet friliggande triangelformat hörn i nordost. Hörnet har vid okänd tidpunkt på okänt sätt sålts av markägaren som tomtmark till angränsande fastighet. Någon ytterligare allmän platsmark som de har rätt till finns inte. Rättigheterna enligt 113 § förordnandet motsvarar deras behov och deras rätt sedan över femtio år. De har en gång på sextioalet betalat markägaren för dessa av länsstyrelsen fastställda rättigheter genom deras köp av tomter och dess tillhörande rättigheter. Lantmäteriet har prövat det och funnit det korrekt och därmed beslutat om den gemensamhetsanläggning som avlöser 113 § förordnandet.

Bolagets förstahandsyrkande bygger på en ändrad gränsdragning enligt en detaljplan som är under arbete, där man önskar ta en stor del av dagens parkmark i anspråk. En liknande plan var ute på samråd under sommaren 2016, men planversionen återkallades på grund av allvarliga brister avseende bl.a. grundkartan. Noteras bör att planprogrammet upprättades av exploitören och fastställdes av kommunen. Arbetet med planförslag inleddes därefter men något samråd ägde aldrig rum. Någon ny omarbetad version av planen har ännu inte presenterats för förnyat samråd. Att utgå från en tänkt framtida plan skulle allvarligt föregripa planprocessens demokratiska hantering. Detaljplanearbetet är i dag långt ifrån en lagakraftvunnen detaljplan.

Det planarbete som bolaget säger pågår ska naturligtvis bedrivas på ett korrekt sätt. Arbetet med en ny version av planförslaget har enligt kommunens planchef vilat i avvaktan på att 113 § förordnandet skulle förfalla och något planarbete pågår inte. Vad som anges på kommunens webbplats om planförslaget är således inte korrekt. Det är inte korrekt att föregripa en plan som inte ens kommit till korrekt plansamråd, genom ett godtyckligt indragande av rättigheter till följd av avlösning

av ett 133 § förordnande föranledd av förändrad lagstiftning. Det har inte föreslagits någon ändring av deras detaljplan. Den befintliga detaljplanen förändras inte på något sätt av att 113 § förordnandet omvandlas till direkt motsvarande gemensamhetsanläggning enligt Lantmäteriets beslut. I den mån deras detaljplan på något sätt i framtiden ska utformas annorlunda är det en fråga att behandla i en eventuellt kommande detaljplaneändringsprocess. Någon inskränkning av det område som gemensamhetsanläggning avser kan inte ske på grundval av en detaljplan som inte vunnit laga kraft.

Det kan inte få vara upp till bolaget att bedöma om parkdelen av 113 § förordnandet kan ingå eller inte. För fastighetsägarna inom planområdet är detta bergsparti och dess västersluttning mot havet med orörd natur och unika värden mycket väsentligt. Sådan obruten natur utpekas som riksintresse i dess analys och värdebeskrivningar i Bohuslän från 2015. Befintlig bebyggelse är väl anpassad till sänkor i terrängen och utgör tillsammans med områdets naturmark en väl sammanhållen enhet. Det är inte korrekt att området ligger perifert i förhållande till bebyggelsen och inte utnyttjas. Området omger fastigheterna och gränsar till samtliga. Området nyttjas frekvent av både barn och vuxna under den tid boende vistas i fritidsbostäderna.

Orust kommun har inte överklagat Lantmäteriets beslut. Kommunen har därmed godtagit Lantmäteriets beslut, trots de skriftliga invändningarna inför förrättningen i yttrande till Lantmäteriet den 5 december 2018. Bolagets åberopande av kommunens planer och önskemål inför lantmäteriförrättningen ska därför lämnas utan avseende. I den mån kommunen i sitt planarbete senare vill inskränka deras rätt ska det ske i korrekt ordning. Vidare framkommer av nämndens yttrande i målet att den inte har något att invända mot Lantmäteriets beslut.

Bolagets andrahandsyrkande skulle göra dem i egenskap av fastighetsägare rättslösa. Detta skulle vara i strid med riksdagens och regeringens beslut och regeringens regleringsbrev 2015 till Lantmäteriet. Oavsett hur det förhåller sig med 113 § förordnandet i byggnadsplanen från 1965-07-19 (akt 14-MOR-1609) avseende området norr om det nu aktuella området finns det idag bara ett 113 § förordnande som gäller för det aktuella området. Det 113 § förordnande som gällde

för området i norr har förfallit då ingen rättighetshavare där ansökt om bildande av gemensamhetsanläggning.

Beträffande bolagets yrkande om ersättning för rättegångskostnader bör någon sådan ersättning inte utgå. De har i egenskap av fastighetsägare varit tvungna att initiera förrättningen på grund av ändrad lagstiftning avseende 113 § förordnanden. De har redan behövt betala förrättningskostnaderna. Att de dessutom skulle behöva betala för bolagets arbete är inte rimligt. Bolaget har låtit sitt ombud genomföra ett vittomfattande arbete avseende överklagandet. En stor mängd av förhållanden som saknar relevans i målet har behandlats, bl.a. planfrågor, som inte åvilar bolaget. Bolagets rättegångskostnader motsvarar dubbla förrättningskostnaderna och känns som en orimlig insats, som till största delen saknar relevans i målet.

**OD** (fastigheten I) har motsatt sig ändring av det överklagade beslutet och anslutit sig till vad BA anfört. Han har därutöver anfört bl.a. följande. Sollid Sportstuge/Vägförening har under alla år, sedan bildandet av avstyckningen av tomterna, förvaltat området och sört för att det har bevarats i enlighet med länsstyrelsens intentioner. Bildandet av gemensamhetsanläggningen säkerställer allmänhetens och fastighetsägarnas tillträde till området i framtiden.

Grunden för 113 § förordnandet var att det skulle bevara och säkerställa allmänhetens tillträde till området. Detta framgår tydligt av avstyckningen av tomter då det har avsatts mark mellan de nytillkomna fastigheterna och stamfastigheten. Med dessa grändragningar möjliggörs tillträdet till området och då främst utsiktsplatserna i bergen. När bolaget 2011 förvärvade stamfastigheten skulle det ha undersökt om det fanns ett förordnande som belastade fastigheten. I köpekontraktet framgår att bolaget har för avsikt att exploatera det förvärvade området. Bolaget har i den process som förevarit med detaljplaner och alla turer kring dessa hela tiden haft Orust kommun med i processen. Bolaget har sålunda förvärvat mark som om det noggrant undersökt om det fanns begränsningar i nyttjandet och användning, utan svårighet funnit att det fanns ett 113 § förordnande.

**BH** och **TH** (fastigheten J), **AW** och **SW** (fastigheten K), **DB** och **LB** (fastigheten M), **LC** (fastigheten

F), **BM** (fastigheten Q), **AH** och **KH** (fastigheten N), **US** och **WS** (fastigheten A), **LB** och **DB** (fastigheten L), **TJ** och **MJ** (fastigheten S), **FJ** (fastigheten R), **LA** (fastigheten O), **UE** (fastigheten E), **JE** och **KP** (fastigheten P) har anslutit sig till vad BA anført.

**Miljö- och byggnadsnämnden och Utskottet för Samhällsutveckling i Orust kommun** (i det följande nämnden) har anført följande. Nämnden har inte något att erinra mot anläggningsförrättningen i sak. Kommunen har en pågående detaljplaneprocess i området. Om detaljplanen antas och vinner laga kraft så kan anläggningsförrättningen behöva omprövas. Vad gäller planarbetet ska detaljplanen antingen ska ställas ut för nytt samråd eller ställas ut för granskning.

**Mark- och miljödomstolen** har den 23 oktober 2019 haft sammanträde och syn.

## **DOMSKÄL**

*Ska gränsen för bildad gemensamhetsanläggning utefter enskilda vägen i norr ändras eller målet återförvisas till Lantmäteriet?*

Bolaget har framført att det är ett rättegångsfel att gemensamhetsanläggningen har utformats på så sätt att det omfattar ett markområde utefter en infartsväg till det planområde som ligger norr om beslutad gemensamhetsanläggning utan att fastighetsägarna i det norra planområdet har kallats till lantmäterisammanträdet. Som det får förstås utgör detta enligt bolaget grund för att undanröja besluten och återförvisa förrättningen till Lantmäteriet.

Enligt 30 och 31 §§ AL ska bestämmelserna i 16 kap. FBL om rättegången i fastighetsbildningsmål tillämpas i detta mål. Om det förekommit fel i förrättning som domstolen inte utan olägenhet kan rätta ska domstolen i enlighet med 16 kap. 12 § undanröja Lantmäteriets beslut och åtgärder i den omfattning de påverkas av felet och visa förrättningen åter till Lantmäteriet. Domstolen har att förhålla sig till detta oaktat att bolagets yrkande om återförvisning framställts subsidiärt till första- och andrahandsyrkandet.

Av utredningen i målet framgår att markområdet utefter den enskilda vägen i norr är att betrakta som vägområde till nämnda väg. Det finns ingen bildad gemensamhetsanläggning för vägen och vägkroppen omfattas inte av nu beslutad gemensamhetsanläggning. Vägen går i gränsen mellan den södra och norra detaljplanen. Det är enligt mark- och miljödomstolens bedömning uppenbart, både i rättslig och praktisk mening, att hela vägområdet ska vara åtkomligt för vägens huvudman och kunna innefattas i en eventuellt kommande gemensamhetsanläggning för vägen. För att inte försvåra både framtida underhåll av vägen och ett eventuellt framtida bildande av en gemensamhetsanläggning finner mark- och miljödomstolen att den smala remsan som går norr om fastigheterna E, F och G ska undantas från gemensamhetsanläggningen. Även ett område om två meter från vägkroppen åt syd/sydöst där körbanan slutar och fram till vägmötet ska undantas från att ingå i gemensamhetsanläggningen. En rättelse av Lantmäteriets beslut i enlighet med vad som i det föregående beskrivits kan enligt domstolen vidtas i nu aktuellt mål utan olägenhet.

#### *Innebörden av 113 § förordnanden*

Enligt 17 kap. 19 § den äldre plan och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ska förordnande enligt 113 § BL, om skyldighet att avstå eller upplåta mark, gälla som förordnande enligt 6 kap. 19 § ÄPBL. Genom ändring av PBL togs bestämmelserna om 113 § förordnande bort. Enligt punkterna 19 och 20 i övergångsbestämmelserna till PBL ska förordnanden enligt 6 kap. 19 ÄPBL, i fall då genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, upphöra att gälla efter utgången av år 2018. Om en förrättning enligt FBL eller AL eller ett mål om inlösen enligt 6 kap. 17 § eller 14 kap. 1 § i ÄPBL eller motsvarande äldre bestämmelser pågår när förordnandet



ska upphöra att gälla, ska förordnandet att avstå eller upplåta mark eller annat utrymme fortsätta att gälla till dess att målet eller ärendet är slutligt avgjort.

Frågan om att upphäva de aktuella förordnandena behandlades i prop. 2013/14:126. Lantmäteriet hade uppmärksammat att regeringen i flera avgöranden utvecklat en praxis som innebar att enligt 113 § förordnanden alltmer kommit att betraktats som en ännu gällande rätt till allmänna platser som gäller till förmån för fastighetsägarna mer allmänt inom planområdet och som dessutom är en så stark rättighet att den i sig kan påverka intresseavvägningen vid en planändring. Lantmäteriet ifrågasatte om avsikten med ett sådant förordnande från början var att en rättighet skulle uppstå redan i och med själva beslutet om ett förordnande. Enligt Lantmäteriet finns det omständigheter som talade för att förordnandet enbart bör ses som en skyldighet för markägaren att avstå mark utan ersättning när den behöver tas i anspråk av den tilltänkte huvudmannen (se Lantmäteriets LMV-rapport 2011:1 s. 46 f).

Lantmäteriet menade att den ursprungliga avsikten med förordnandena var rent ekonomisk och av övergående natur samt att förordnandet spelat ut sin roll i och med att marken tagits i anspråk av huvudmannen. Regeringen delade Lantmäteriets uppfattning om att de s.k. exploatörsbestämmelserna, däribland 113 § förordnanden, ska ses som renodlade ersättningsbestämmelser. (Se prop. 2013/14:126 s. 167 f).

Av vad som anförts i det föregående bedömer mark- och miljödomstolen att ett 113 § förordnande ska anses reglera frågan om ersättning för ianspråktagande av mark. Ett 113 § förordnande kan inte i sig anses medföra en rättighet till marken som omfattas av förordnandet. Förordnandet innebär att markägaren är skyldig att avstå mark utan ersättning när marken behöver tas i anspråk (jfr rättsfallet MÖD 2014:6).

*Ska markområdet i södra delen av bildad gemensamhetsanläggningen undantas från att ingå i anläggningen?*

Markområdet som omfattas av den beslutade gemensamhetsanläggningen utgörs av allmän plats för väg och park. Det område i södra delen som bolaget har yrkat ska undantas från att ingå i gemensamhetsanläggningen utgörs av typisk bohuslänsk hällmark och är utlagd som parkmark i planen.

Bolaget har som grund för att ett visst område ska undantas från att ingå i gemensamhetsanläggningen angett att ett planarbete pågår som bl.a. omfattar det nu aktuella markområdet. Nämnden har bekräftat att kommunen har en pågående detaljplaneprocess i området och att den detaljplanen, om den antas och vinner laga kraft, kan medföra att anläggningsförrättningen behöver omprövas. Mark- och miljödomstolen bedömer att det inte finns anledning att ifrågasätta vad nämnden anfört vare sig om att det pågår en planprocess eller att denna planprocess avser en detaljplan för bostadsbebyggelse där del av det nu aktuella markområdet ingår.

Enligt 8 § AL ska en gemensamhetsanläggning förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad. I förarbetena till bestämmelsen anges att bestämmelsen är tillämplig om det vid tillämpning av 9–12 §§ lämnas utrymme för olika lösningar. Syftet med bestämmelsen är att skydda såväl enskilda som allmänna intressen. (Se prop. 1973:160 s. 194.)

Enligt 11 § AL, som är en generell skyddsbestämmelse, får en gemensamhetsanläggning inte inrättas om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse. I förarbetena till bestämmelsen framgår att lagrådet under remissförfarandet framförde vissa synpunkter vilket bemöttes av det föredragande statsrådet enligt följande:

”Väl kan jag ge lagrådet rätt i att varje allmänt intresse skall beaktas vid planmässiga överväganden. 10 § i det remitterade förslaget framhäver emellertid enligt min mening inte ensam detta med tillräcklig tydlighet. Man kan anta att den i praktisk tillämpning ger anledning i huvudsak till översiktliga överväganden. När i förslaget införs en särskild regel om hänsyn till allmänna intressen, bör den därför hänföra sig till förhållandena både när detaljplan finns och när sådan saknas. Härtill kommer att i det senare fallet vad som föreskrivs i 11 § är avsett att gälla även om sådana planmässiga överväganden som skall ske enligt 10 § leder till det resultatet att det allmänna

intresse som motverkas av anläggningen måste vika i den tänkta detaljplanen. Ett uppgivande av detta intresse till förmån för en gemensamhetsanläggning bör dock inte ske annat än genom att detaljplan upprättas och fastställs. Undantagsregeln i 11 § andra stycket öppnar möjlighet att uppge ett allmänt intresse när ett eller flera andra sådana intressen talar med större styrka till förmån för anläggningens inrättande”. (Se prop. 1973:160 s. 590.)

Av ovanstående framgår bl.a. att 11 § AL ska tillämpas såväl inom som utom planområden. Det finns inte någon bestämmelse av innebörden att all mark som är utlagd som allmän platsmark i planen måste ingå i gemensamhetsanläggningen.

Detaljpaneläggning av mark för bostadsbebyggelse är ett allmänt intresse. Mot bakgrund av vad nämnden anfört om den pågående planprocessen bedömer mark- och miljödomstolen att ett inrättande av gemensamhetsanläggningen enligt Lantmäteriets beslut medför att planarbetet försvåras och att arbetet sannolikt kommer ta längre tid samt fördyras. Detta utgör enligt domstolens bedömning en olägenhet för det allmänna intresset. För att undvika att olägenhet av någon betydelse ska uppkomma för allmänt intresse behöver gemensamhetsanläggningens utformning ändras.

Mark- och miljödomstolen bedömer att en ändring av gemensamhetsanläggningens södra gräns i enlighet med bolagets andrahandsyrkande medför att någon olägenhet av betydelse för allmänt intresse inte uppkommer. En sådan utformning innebär också att anläggningsbeslutet inte riskerar att inom kort behöva omprövas med de olägenheter det medför, vilket det av utredningen i målet framstår som att det finns en påtaglig risk för om beslutet inte ändras. Därigenom blir gemensamhetsanläggningen förenlig med såväl 8 som 11 §§ AL. Mark- och miljödomstolen finner således, med stöd av vad som angetts i det föregående, att bolagets andrahandsyrkande ska vinna bifall.

*Rättegångskostnader*

Enligt 16 kap. 14 § får mark- och miljödomstolen, 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.

Mark- och miljödomstolen bedömer att bolaget och motparterna, med undantag för nämnden, har stått i klart motsatsförhållande till varandra. I fråga om rättegångskostnader för dessa parter ska därför 18 kap. rättegångsbalken (se prop. 1969:128, s. B 920). Motparterna, med undantag för nämnden, ska anses ha tappat målet och därmed förpliktigats att ersätta bolaget dess rättegångskostnader enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken

Bolaget har begärt ersättning för sina rättegångskostnader med totalt 158 160 kr. Av beloppet avser 125 800 kr ombudsarvode, motsvarande 74 timmars arbete à 1 700 kr, 510 kr resa för ombud, 218 kr ombuds utlägg och 31 632 kr mervärdesskatt.

Ersättning för rättegångskostnad skall fullt motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt (se 18 kap. 8 § rättegångsbalken). Med hänsyn till målets omfattning och karaktär bedömer mark- och miljödomstolen att skälig arbetstidsåtgång inte kan anses överstiga 50 timmars arbete. Skälig ersättning uppgår således till 107 160 kr, varav 85 000 kr avser ombuds arbete, 510 kr avser resa för ombud, 218 kr avser ombuds utlägg och 21 432 kr avser mervärdesskatt. Motparterna, med undantag för nämnden, ska åläggas att solidariskt ersätta bolaget dess rättegångskostnader med detta belopp. Ersättningen för rättegångskostnad ska även innefatta ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen då målet avgörs till dess betalning sker (se 18 kap. 8 § andra stycket rättegångsbalken).

**ANVISNINGAR FÖR ÖVERKLAGANSE**, se bilaga 3 (MMD-02)  
Överklagande senast den 14 februari 2020.

Gustaf Strand

Sören Karlsson

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Gustaf Strand, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Maria Aldegren.