



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060204

DOM
2021-04-21
Stockholm

Mål nr
F 5638-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-04-22 i mål nr F 3065-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. HL

2. PC

Ombud för 1 och 2: SS

Motpart

Tyresö kommun

Ombud: BH och ES

SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna A m.fl. i Tyresö kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenummer AB18638)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

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

a) Mark- och miljööverdomstolen upphäver det som lantmäterimyndigheten har beslutat om bildande av samfällighet och inrättande av gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar och ställer in förrättningen i de delarna.

b) Mark- och miljööverdomstolen ändrar det som lantmäterimyndigheten har bestämt i fråga om fördelning av förrättningskostnaderna och förordnar att ägaren till A, Tyresö kommun, ska betala 65 procent av den totala förrättningskostnaden medan

Dok.Id 1681578

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

ägarna till B respektive C, HL och PC, ska betala vardera 14 procent av den totala förrättningskostnaden. I övrigt ska beslutet om förrättningskostnader stå fast.

2. Det ankommer på lantmäterimyndigheten att föra in ändringarna i förrättningsakten.

BAKGRUND

Efter ansökan av Tyresö kommun beslutade lantmäterimyndigheten i en anläggningsförrättning berörande bl.a. fastigheterna A, B och C om dels bildande av marksamfällighet med ändamål väg (E), dels inrättande av gemensamhetsanläggningar för väg samt vatten- och avloppsledningar (F respektive G). Beslutet överklagades av HL och PC, ägare till B respektive C, till mark- och miljödomstolen som i dom den 22 april 2020 avslog överklagandet.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

HL och **PC** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut.

Tyresö kommun har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

HL och **PC** har utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i mark- och miljödomstolen. De har tillagt bl.a. att de kommer att få sina förbindelsepunkter till den allmänna va-anläggningen vid sina tomtgränser och att det därför är märkligt att det ska inrättas en gemensamhetsanläggning avseende vatten och avlopp för deras fastigheter.

Tyresö kommun har anfört i huvudsak följande. De meddelade besluten har stöd i den detaljplan som gäller för området. Detaljplanen har fått laga kraft och ska inte omprövas i förrättningen. Som mark- och miljödomstolen har funnit är samtliga förutsättningar för att inrätta gemensamhetsanläggningar för väg respektive vatten- och avloppsledningar uppfyllda. Detsamma gäller övriga i förrättningen fattade beslut.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Gemensamhetsanläggning för väg

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att i anläggningslagen (1973:1149), AL, angivna förutsättningar för inrättande av en gemensamhetsanläggning är uppfyllda. Det som PC och HL har anfört i Mark- och miljööverdomstolen medför ingen annan bedömning. Beslutet att inrätta en gemensamhetsanläggning för väg ska därför stå fast.

Bildande av marksamfällighet

Enligt huvudregeln i 5 kap. 5 § första stycket första meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, får fastighetsreglering som begärts av sakägare genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden ska förbättras. Paragrafen ger uttryck för det s.k. förbättringskravet, som innebär att sökanden ska ha ett berättigat eget intresse av fastighetsregleringen och att detta intresse är knutet till hans eller hennes fastighet.

I 5 kap. 5 § första stycket tredje meningen FBL anges att förbättringskravet inte gäller om fastighetsregleringen behövs för att få fastigheten att stämma bättre överens med gällande detaljplan.

I förarbetena till 5 kap. 5 § FBL uttalade kommittén, med instämmande av föredragande statsrådet, att förbättringskravet ”innebär [...] att sökanden inte ska kunna tvinga andra fastighetsägare att tåla ändringar beträffande dem tillhörig egendom, om det inte är påkallat för att sökandens egen fastighet ska komma i åtnjutande av åsyftad förbättring. Om de övrigas fastigheter blir förbättrade eller inte bör vara utan betydelse i detta sammanhang. Inte ens en förbättring bör alltså kunna påtvingas någon fastighet annat än under den förutsättningen att det behövs för att tillgodose sökandens intresse. Grunden härtill är att söka bl.a. i det förhållandet att förbättringen ådrar ägaren en däremot svarande skyldighet att bidra till kostnaderna. Denne bör inte utan vägande

skäl tvingas att bekosta förbättringsåtgärd vid en tidpunkt som kan vara olämplig för honom.” (Se prop. 1969:128 del B, s. 358 f. och 362.)

Lantmäterimyndighetens beslut innebär att en marksamfällighet bildas som har HLs och PCs fastigheter som enda delägare. Bildandet sker genom att mark överförs till samfälligheten från kommunens fastighet A. Marköverföringen kan inte anses medföra att A förbättras. Utgångspunkten enligt huvudregeln i 5 kap. 5 § första stycket första meningen FBL är därför att kommunen inte kan påkalla en sådan fastighetsreglering. Det är inte heller nödvändigt för skötseln av gemensamhetsanläggningen för väg att en marksamfällighet bildas. I detaljplanen för området anges inte annat än att kommunen även fortsättningsvis ska vara ägare av A, vilket innebär att undantagsbestämmelsen i 5 kap. 5 § första stycket tredje meningen inte är tillämplig.

Mot denna bakgrund bedömer Mark- och miljööverdomstolen att kommunen inte har möjlighet att initiera den ifrågakvarande fastighetsregleringen. Beslutet om bildande av marksamfällighet ska därför upphävas och förrättningen i den delen ska ställas in.

Gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar

Genom det nu överklagade avgörandet har beslutats bl.a. om inrättande av en gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar. Ingående fastigheter i anläggningen är B och C.

I gällande detaljplan har markreservat för gemensamhetsanläggningar bestämts. I planen har även meddelats bestämmelser om gemensamhetsanläggning. Anläggningsbeslutet har meddelats under detaljplanens genomförandetid. Det innebär att bestämmelserna i 5 och 6 §§ AL inte ska tillämpas, se 6 a § AL. Väsentlighets- och båtnadsvillkoren har således redan bedömts i detaljplanen. Frågan är om beslutet om gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar ska upphävas på någon annan grund.

Enligt 7 § första stycket AL får en gemensamhetsanläggning inte inrättas, om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning ska främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen. Enligt bestämmelsens andra stycke gäller detta inte om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget.

Av utredningen i målet framgår att Tyresö kommun under 2019 beslutade att utöka verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster till att omfatta även B och C. Förbindelsepunkter upprättades med placering drygt 70 meter från respektive fastighets gräns. I två domar den 22 april 2020, dvs. samma dag som det nu överklagade avgörandet meddelades, fastställde mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt att de av Tyresö kommun bestämda förbindelsepunkterna för B respektive C till sitt läge inte var förenliga med kravet i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster på att sådan punkt ska finnas i fastighetens omedelbara närhet (mark- och miljödomstolens mål M 3846-19 respektive M 3848-19). Domarna har fått laga kraft. Det innebär att förbindelsepunkter ska upprättas vid respektive fastighets gräns och att vatten- och avloppsledningar kommer att dras fram till fastighetsgränserna. Mot den bakgrunden kan det inte längre anses finnas något behov av en gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar för B och C.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att förhållandena, till följd av avgörandena om förbindelsepunkternas placering, nu har ändrats på ett sådant sätt att HL och PC får anses ha beaktansvärda skäl för att motsätta sig gemensamhetsanläggningen för vatten- och avloppsledningar och att det därmed finns hinder mot att bilda en sådan anläggning enligt 7 § AL. Beslutet ska därför upphävas och förrättningen i den delen ska ställas in.

Förrättningskostnaderna

När en förrättning ställs in ska sökanden betala uppkomna kostnader, om inte särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem.

Utgången i Mark- och miljööverdomstolen innebär att besluten om inrättande av gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar och bildande av mark-samfällighet upphävs och att förrättningen i dessa delar ställs in. Några särskilda omständigheter som föranleder att betalningsskyldigheten ska fördelas på annat sätt än enligt den huvudregel som det redogjorts för ovan har inte framkommit. Tyresö kommun ska därför betala förrättningskostnaderna i de delar i vilka förrättningen ställs in. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att kommunen ska svara för 65 procent av den totala förrättningskostnaden medan HL och PC ska svara för vardera 14 procent. Lantmäterimyndighetens beslut om fördelning av förrättnings-kostnaderna ska ändras i enlighet med detta. I övrigt ska beslutet stå fast.

Övriga beslut i förrättningen

Beträffande övriga i förrättningen meddelade beslut finns inte skäl att göra någon ändring. Besluten ska därför stå fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Roger Wikström och Ingrid Åhman, referent, samt tekniska rådet Jan Gustafsson.

Föredragande har varit Amina Ustamujic.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-04-22
meddelad i
Nacka

Mål nr F 3065-19

KLAGANDE

1. PC

2. HL

Ombud för 1 och 2: SS

SAKEN

Fastighetsreglering avseende bildande av marksamfällighet och anläggningförrättning berörande fastigheterna A m.fl. i Tyresö kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2019-04-03 i ärende nr AB18638, se bilaga 1

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen – som inte finner skäl att hålla syn på platsen – avslår överklagandena.

BAKGRUND

Lantmäteriet (LM) beslutade den 3 april 2019 i en anläggningsförrättning berörande bl.a. fastigheterna A (ägare Tyresö kommun), B (ägare HL) och C (ägare PC). Anläggningsförrättningen innebar bl.a. att två nya gemensamhetsanläggningar inrättades, en för väg (blivande F) och en för vatten- och avloppsledningar (blivande G). Deläggande fastigheter i båda anläggningarna var B och C. LM beslutade även att ägarna av B och C skulle ansvara för 30 procent vardera av förrättningskostnaderna, medan ägaren av A och D skulle ansvara för 33 procent respektive 7 procent av kostnaderna.

HL och PC har överklagat LM:s beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN

HL och PC har, som de får uppfattas, yrkat att samtliga beslut i förrättningen ska upphävas och att den ska ställas in, dock att de under alla omständigheter inte ska belastas med ansvar för några förrättningskostnader.

HL har även yrkat att mark- och miljödomstolen ska hålla syn på platsen.

UTVECKLING AV TALAN

HL och PC har åberopat en stor mängd handlingar samt har anfört i huvudsak följande.

HL

Eftersatt underhåll av befintlig väg

Nyforsvägen delar sig i två delar ca 100 meter från vändplanen ned mot forsen. Den andra vägdelen ca 80 meter lång leder fram till våra fastigheter B och C. Enligt alla kartor och besked från Vägverket är Nyforsvägen i hela sin sträckning en allmän väg, således även "vår" väg fram till fastigheterna.

Vi har idag en mycket väl fungerande allmän väg (trots det dåliga underhållet) ända fram till våra fastigheter och med ett servitut som ger oss rätt att använda kommunens väg som utfart. Så vi frågar oss: varför ska vi bli delägare i en gemensamhetsanläggning som är helt onödig? Kommunens enda syftet med att bilda en GA varit att man inte längre vill sköta "vår" väg. Man har då, i samband med att detaljplanen utarbetades, kommit på att man kunde göra en GA av vägen.

"Vår" väg är idag i mycket dåligt skick på grund av uteblivet underhåll. Kommunen har inte underhållit eller åtgärdat vägen under åtskilliga år. Man har också meddelat att vägen inte kommer att åtgärdas innan överlämnandet. För oss fastighetsägare blir därmed underhållskostnaderna oerhört höga.

Anslutningspunkt

Den föreslagna anslutningspunkten ligger cirka 80 meter från fastighetsgräns, vilket strider mot närhetsprincipen i 12 § lagen om allmänna vattentjänster. Eftersom berg ligger ytligt behöver man troligen spränga hela sträckan, cirka 80 meter. En anslutning av fastigheterna till kommunalt vatten och avlopp kommer därmed att bli mycket kostsamt.

Samtliga fastigheter utom våra har fått sina anslutningspunkter placerade vid tomtgräns. Kommunens ställningstagande när det gäller våra fastigheter strider mot likställighetsprincipen i kommunallagen.

Starkströmsledningar; markföroreningar

Kommunen gjorde aldrig några jordprovsanalyser i området inför arbetet med detaljplanen. Kommunen har i planbeskrivningen angett att vårt område låg utanför det gamla industriområdet. Vi har nu konstaterat att det fanns verksamhet inom detaljplaneområdet och därmed anser vi att kommunen måste bli helt ansvarig för de uppkomna och eventuellt kommande föroreningar i hela området. Det är inte godtagbart att kommunen genom denna förrättning vältrar över ansvaret för markföroreningar på oss fastighetsägare. Kommunen borde inom ramen för detaljplaneprocessen ha beaktat förekomsten av markföroreningar.

Vattenfall kommer att lägga ner ledningar för starkström långt innan det blir aktuellt för oss att lägga ner våra eventuella VA-ledningarna ska ligga betydligt djupare ned i marken än ledningarna för starkström, vilket gör arbetena problematiska. Kommunen har också påpekat att vi som delägare i anläggningen ansvarar för markföroreningar som kan påträffas när Vattenfall gör sina arbeten.

Dagvatten

Hennes fastighet ligger nedanför ett stort berg och det uppstår regelbundet problem med dagvatten som inte tas omhand på omkringliggande fastigheter. Man behöver troligtvis lägga ned en dagvattenledning som ansluter till kommunens dagvattensystem. Detta ansvar måste ligga på kommunen och jag vill att mark- och miljödomstolen håller syn på platsen angående dagvattenhanteringen. Kommunen kan inte i samband med gemensamhetsanläggningen beslutas också överföra på oss fastighetsägare överföra allt ansvar för dagvattenproblematiken i området.

Prövningen enligt plan och bygglagen respektive anläggningslagen

Kommunens prövning enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen har varit undermålig. Det enda som angetts är att en GA påstås vara till vår fördel eftersom vi då inte behöver bygga varsin väg (jag och min granne). Någon ekonomisk kalkyl för den bedömningen har inte redovisats.

Ett inrättande av gemensamhetsanläggningen strider mot villkoren i anläggningslagen. Anläggningen är inte av väsentlig betydelse för de fastigheter som ska delta (5 § anläggningslagen). Någon båtnad uppkommer inte heller för deltagande fastigheter (6 § anläggningslagen).

Egendomsskyddet

Genom lantmäteriförrättningen vill kommunen tvinga på oss mark som vi inte vill ha, med konsekvensen att vi får betala pengar som vi vill ha kvar. Ett inrättande av gemensamhetsanläggningen strider mot egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen och artikel 1 i Europakonventionens första tilläggsprotokoll. Förfarandet strider också mot artikel 8 i Europakonventionen.

LM har inte heller gjort en korrekt proportionalitetsbedömning när man direkt kommer till slutsatsen att ”fördelen med att ha gemensamhetsanläggningar för väg samt vatten- och avloppsledningar är så stor att fastighetsägarnas anförda skäl bedöms inte vara beaktansvärda”.

Kostnader

Genom ett gemensamhetsanläggningen inrättas belastas ägarna av B och C av stora kostnader och ansvar för VA-ledningar (cirka 80 meter), nyanläggning inklusive sprängning av väg och vändplan, dagvattenledningar (80 meter), ansvar för sanering av markföroreningar, samordningsansvar för Vattenfalls starkströmsledningar vid sprängning, årlig skötsel och underhåll (plogning) av vägen, samt 60 procent av förrättningskostnaderna (vilket motsvarar cirka 150 000 kr). Dessutom ska vi – i likhet med alla andra fastighetsägare inom området – betala gatukostnader och anslutningskostnader enligt lagen om vattentjänster.

Sammanfattning; förrättningskostnaderna

Hon kan inte acceptera att LM upphäver vårt servitut som är till vår fördel och ersätter det med en gemensamhetsanläggning som är till vår nackdel och som innebär oerhörda kostnader för oss i jämförelse vad vi har idag. Det är sorgligt att konstatera att LM skriver att gemensamhetsanläggningen är till vår förmån både när det gäller ”vår” väg och VA-ledningar. Vi ska tydligen vara väldigt glada och tacksamma över att få dessa ”förmåner” eftersom det är E som belastas med alla kostnaderna, som i slutändan belastar oss fastighetsägare (två ensamstående pensionärer). Hur kan man så cyniskt komma fram till ett sådant beslut att vårt mycket förmånliga servitut kan upphävas eftersom det inte behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av vårt servitut är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Hur kan man resonera på detta sätt? Det är skamligt av kommunen att utnyttja det fastighetsrättsliga reglerna på fel sätt.

Om vårt gamla servitut ska upphävas måste kommunen först förhandla med oss om en ekonomisk kompensation. Först därefter kan en eventuell gemensamhetsanläggning börja gälla. Det är sorgligt att konstatera att en kommun utnyttjar sin självbestämmanderätt på ett så felaktigt sätt. De har hela tiden stolt förklarat för oss att de har planmonopol och det spelar ingen roll vad vi tycker för det blir som de har bestämt.

Om gemensamhetsanläggningen inrättas så anser jag att vi fastighetsägare inte ska vara med och betala kostnaderna för lantmäteriförrättningen. Vi har blivit påtvingade denna gemensamhetsanläggning och det är inte vi som har ansökt om själva förrättningen.

PC

PC har anfört i allt väsentligt samma omständigheter som HL.

DOMSKÄL

Inledning

Med tillämpning av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen och 31 § anläggningslagen har mark- och miljödomstolen avgjort målet utan att hålla sammanträde. PC och HL har uppenbart slutfört sin talan.

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning är det inte nödvändigt att hålla syn på platsen för att kunna ta ställning till frågorna i detta mål (jfr 3 kap. 5 § lagen om mark- och miljödomstolar). Yrkandet som syn ska därför avslås.

Beslut om gemensamhetsanläggningar m.m.

Mark- och miljödomstolen instämmer i LM:s bedömning att samtliga förutsättningar för att inrätta gemensamhetsanläggningar för väg respektive vatten- och avloppsledningar är uppfyllda. Detsamma gäller övriga beslut i förrättningen. Vad PC och HL anfört här, exempelvis om egendoms-skyddet och proportionalitetsprincipen, motiverar inte någon annan bedömning.

Förrättningskostnader

Enligt 29 § ska som utgångspunkt förrättningskostnaderna fördelas mellan ägarna av de fastigheter som delar i en anläggning efter vad som är skäligt. Det har inte framkommit något här som skulle kunna motivera att beslutet om fördelning av förrättningskostnaderna ändras till förmån för PC och HL.

Avslutning

Det anförda innebär sammanfattningsvis att LM fattat lagenliga och väl avvägda beslut i förrättningen. Överklagandena ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 13 maj 2020.

Inge Karlström

Björn Hedlund

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.