



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060101

DOM
2021-10-12
Stockholm

Mål nr
F 8180-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-07-05 i mål nr F 225-18,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. Simrishamns kommun

2. AO

Motparter

1. AA

2. LA

3. ÅA

4. EA

5. UB

6. TB

7. JB

8. MB

9. IB

10. MC

Dok.Id 1629090

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

Ombud: MC

11. MC

12. ME

13. HE

14. MG

15. A-CH

16. ÅH

17. LH
J

18. KH

19. IJ

20. KJ

21. SJ

22. BL

23. JL

24. A-SM

25. ÅM

26. AN

27. TN

28. MN

29. RN

30. IN

31. UN

32. AS
Ombud: MC

33. CS

34. BS

35. TW

36. KW

SAKEN

Anläggningsåtgärd, VA-ledning för Tobisborgsområdet, på fastigheten C
m.fl. i Simrishamns kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenummer M15465)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer underinstansernas avgöranden och visar
målet åter till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Simrishamns kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa lantmäterimyndighetens beslut, i vart fall den del av förrättningen som avser inrättande av en gemensamhetsanläggning för va-ledningar omfattande klenledningsnätet i den västra delen av Tobisborgsområdet. Kommunen har alternativt yrkat att målet ska återförvisas till lantmäterimyndigheten för förnyad behandling.

AO har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa målet till lantmäterimyndigheten för förnyad behandling.

AA, LA, ÅA, HE, MG, A-CH, ÅH, IJ, KJ, SJ, BL, JL, AN, TN, CS, BS, EA, IB, UB, TB, ME, A-SM, ÅM, MN, RN, IN, UN, TW och **KW** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

MB har inte angett någon inställning till överklagandena.

JB, MC, MC, LH, KH och **AS** har fått möjlighet att yttra sig över överklagandena men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Simrishamns kommun har anfört i huvudsak följande:

Ledningsnätet i Tobisborgsområdet uppfyller inte kommunal standard. En stor del av nätet byggdes ut med avsikt att förse området med sommarvatten och det är inte

frostsäkert. Ledningsnätet möter därför inte dagens behov av eller krav på vattenförsörjning, där gränsen mellan fritids- och permanentboende alltmer suddas ut.

Kommunen har under åren försökt att hitta lösningar utifrån rådande förhållanden. De fastigheter som är anslutna till klenledningsnätet är också vattenkunder hos kommunen med egna mätare, eftersom de faktiskt förbrukar kommunalt vatten. Efter den kommunala anslutningspunkten i Tobisborgsgatan är emellertid ledningsnätet inte kommunens utan det ligger helt oreglerat. Det innebär att det är oklart vem som har ansvar vid till exempel en vattenläcka. Att bygga ut det kommunala ledningsnätet till området är inte någon lösning, eftersom områdets beskaffenhet är sådan att anläggningssärtaxa måste användas för varje enskild anslutning. En sådan utbyggnad skulle därför bli orimligt dyr, om den ens är möjlig med hänsyn till de höga naturvärdena i området. En gemensamhetsanläggning omfattande de oreglerade klenvattenledningarna skulle ge anläggningssamfälligheten rådighet över ledningsnätet och även klargöra vem som har ansvaret för ledningarna. Den skulle också göra det möjligt att finna lösningar för att slippa stänga av vattnet inför vintern.

De befintliga vattenmätarna innebär att kommunen rent praktiskt kan distribuera och debitera för kommunalt vatten till fastigheterna, men de innebär inte att kommunen tar ansvar för det icke-kommunala klenvattenledningsnätet. Att kommunen inte kan redovisa ledningarnas exakta lokalisering är en följd av att de inte är anlagda i kommunal regi. Det är möjligt att det saknas skäl för inrättande av en gemensamhetsanläggning för avlopp. Det som kommunen ursprungligen ansökte om hos lantmäterimyndigheten var dock inrättande av en gemensamhetsanläggning för klenvattenledningsnätet och det behovet kvarstår. Den bästa lösningen kanske inte är den som lantmäterimyndigheten har beslutat om och det är möjligt att fler alternativ skulle ha utretts. I sådana fall borde förrättningen i stället för att ställas in återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling. Det finns ett stort behov av att inrätta en gemensamhetsanläggning för klenvattenledningsnätet i Tobisborg där Gladsax 34:107, 34:115 och 34:117 skulle kunna utgöra en egen anläggningssamfällighet med egen anslutningspunkt. Förbifart Simrishamn utgör inte hinder för åtgärden, eftersom det är oklart när och var en förbifart kan komma att anläggas.

AO har anfört i huvudsak följande:

Han delar mark- och miljödomstolens uppfattning att det saknas stöd för omprövning av Gladsax ga:9. Den nyinrättade gemensamhetsanläggningen Gladsax ga:17 bör direktanslutas till en lämplig kommunal anslutningspunkt för vatten och avlopp. På så sätt blir Gladsax ga:17 inte beroende av en anslutning via den befintliga gemensamhetsanläggningen Gladsax ga:9. Anläggningskostnaderna för det av honom föreslagna alternativet blir möjligen något högre beroende på längre ledningsdragningar. Fördelen med alternativet är att Gladsax ga:17 inte blir beroende av Gladsax ga:9.

Det område som Gladsax ga:17 är tänkt att betjäna utgörs av en del av Tobisborg som inte sedan tidigare är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Området är beläget ca 2,5 kilometer från Stortorget i Simrishamn. Vattentillförseln inom området sker genom ett slangsystem ovan jord. Frysrisken är uppenbar. I praktiken kan man tala om ”sommarvatten”. Avstängningen och anslutningen görs i ett provisoriskt olåst skåp, kallat ”det isolerade skåpet”. För fastighetsägarna inom området är det av synnerlig vikt att ha säker tillgång till vatten året runt. Högre krav kommer att ställas på avloppsrening och en del av de fastigheter inom området som idag har godkända enskilda avlopp kommer med all säkerhet att få dessa underkända. Det är därför av väsentlig betydelse för samtliga de fastigheter som lantmäterimyndigheten har beslutat ska ingå i Gladsax ga:17 att också ingå i denna och omfattas av både vatten och avlopp.

Med de kostnadsberäkningar som redovisats i ärendet och med beaktande av att alla andra fastigheter inom Tobisborg har kommunalt vatten och avlopp antingen direkt eller via gemensamhetsanläggningar, är det uppenbart att värdeökningen på de fastigheter som ska ingå i Gladsax ga:17 kommer att överstiga kostnaderna för att ansluta respektive fastighet till anläggningen. Detta gäller beträffande varje fastighet som ansluts till anläggningen.

Det är endast ägarna till Gladsax 34:12, 34:99, 34:132 och 34:134 som motsätter sig bildandet av gemensamhetsanläggningen. Oavsett deras inställning är behovet av anläggningen synnerligen angeläget.

AA, LA, ÅA, HE, MG, A-CH, ÅH, IJ, KJ, SJ, AN, TN, BL, JL, CS och **BS** har anfört i huvudsak följande: De har inget att invända mot Simrishamns kommuns förslag om inrättande av en gemen-samhetsanläggning för enbart vatten för den västra delen av klenledningsnätet, förutsatt att transfereringen via Gladsax ga:9 utesluts. Det saknas stöd för omprövning av Gladsax ga:9. Den befintliga gemensamhetsanläggningens stamledningar är inte en förutsättning för att lösa va-frågan inom den västra delen av Tobisborgsområdet. De förespråkar en uppdelning på två fristående system, ett sydligt system med va-anslutningsmöjligheter mot kommunala stamledningar kring Tobisborgsgatan och ett nordligt system med flexibla anslutningsmöjligheter. Med denna uppdelning sparas stora naturvärden, samtidigt som klenledningsproblematiken inom fastigheterna C, 34:99 och 34:100 elimineras.

MB har anfört i huvudsak följande: Hennes fastighet, Gladsax 34:107, är redan ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät. Hon kan tänka sig att ingå i den delägarförening som ägarna till fastigheten Gladsax 34:117 och Simrishamns kommun föreslår, där fastigheterna Gladsax 34:107, 34:115 och 34:117 utgör en egen anläggningssamfällighet.

IB har anfört i huvudsak följande: Det västra området berörs av ”förbifart Simrishamn”. Att påstå att fastigheterna skulle bli så mycket mer värda genom inrättandet av en gemensamhetsanläggning är inte sanningsenligt så länge marken är reserverad för den nya vägen. En majoritet av fastighetsägarna är emot inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Vad gäller klevattenledningarna kan kommunen tillsammans med markägaren/exploatören dra upp kommunalt vatten till en anslutningspunkt på fastigheten Gladsax 34:21 för vidare fördelning därifrån till var och en av fastigheterna. Vattenledningen på hans fastighet håller kommunens standard vilket har bekräftats av en tjänsteman vid kommunen.

UB och **TB** har anfört i huvudsak följande: De har ett fungerande avloppssystem med sluten tank och de använder sig av vatten endast under

de veckor under sommaren som de är i huset. Så länge Simrishamns kommun inte har lagt ner vägplanerna är det orimligt att dra in vatten och avlopp i området.

EA, A-SM och **ÅM** har vidhållit vad de anfört i mark- och miljödomstolen och tillagt i huvudsak följande: Hela Tobisborgs fritidsområde är ett sommarstugeområde. Regler för sommarvatten råder och vattnet stängs av på vintern. Simrishamns kommun ska som ägare till fastigheten C ansvara för ledningarna där. Det förekommer fria slangar på vissa utpekade platser ovan jord. Dock ligger större delen av ledningarna under mark men inte frostfritt på grund av berggrunden. Det är orimligt att förse området med ett frostsäkert tappvattensystem för åretruntboende.

MN och **RN** har vidhållit vad de anfört i mark- och miljödomstolen.

TW och **KW** har anfört i huvudsak följande: Fastigheterna Gladsax 34:107, 34:115 och 34:117 bör inte ingå i en gemensamhetsanläggning. De är redan anslutna till den kommunala va-anläggningen. Fastigheterna ingår således i kommunens verksamhetsområde. Om kommunen tar bort dagens förbindelsepunkt, ”skåpet”, är den skyldig att ordna vattenleveranser till dessa fastigheter.

IN, UN och **ME** har anfört i huvudsak följande: Det är riktigt att vattenledningsnätet inom området en gång kom till på privat initiativ, men det gjordes i samråd och nära samarbete med Simrishamns kommun och med kommunens tillåtelse. På fastigheterna har vattenmätare installerats och avtal har tecknats med kommunen om vattenleverans enligt gällande taxa. Det finns inget som hindrar kommunen från att uppgradera vattenledningarna till godkänd standard. En sådan åtgärd hade löst problemet med ägaransvaret. För att genomföra en sådan förändring behöver Simrishamns kommun inte begära förrättning hos lantmäterimyndigheten. Vattentillförseln sker idag med nedgrävda vattenledningar förlagda i mark med fastighetsägarnas tillstånd. Frysrisken är minimal. Samtliga avlopp i området har drifttillstånd utfärdade av Ystad-Österlenregionens Miljöförbund. En klar majoritet av fastighetsägarna inom området är emot bildandet av en gemensamhetsanläggning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Simrishamns kommuns ansökan om anläggningsförrättning avsåg ”va-ledningar inom Tobisborgsområdet”. I ansökan angavs att det var lämpligt att ansluta ytterligare fastigheter till den befintliga gemensamhetsanläggningen Gladsax ga:9, som omfattar va-ledningar i de nordöstra delarna av Tobisborgsområdet. Kommunens ansökan var tämligen öppen i fråga om hur ett eventuellt framtida va-system skulle kunna utformas och vilka gemensamhetsanläggningar som behövde bildas eller ombildas för att lösa detta.

Lantmäterimyndighetens beslut innebar bl.a. att en ny gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp inrättades för den västra delen av Tobisborgsområdet, Gladsax ga:17. Beslutet innebar vidare att Gladsax ga:17 anslöts till det kommunala vatten- och avloppsnätet via Gladsax ga:9 efter en omprövning av sistnämnda anläggning. Mark- och miljödomstolen har undanröjt lantmäterimyndighetens samtliga beslut och ställt in förrättningen med motiveringen att det varken finns förutsättningar för att inrätta Gladsax ga:17 eller för att ompröva Gladsax ga:9.

De huvudsakliga frågorna i målet är om det finns förutsättningar att dels inrätta en ny gemensamhetsanläggning för den västra delen av Tobisborgsområdet, dels ompröva den befintliga gemensamhetsanläggningen Gladsax ga:9 så att den nyinrättade anläggningen kan anslutas till det kommunala ledningsnätet via den befintliga anläggningen. Ytterligare en fråga är om en eventuell nyinrättad anläggning ska omfatta enbart klevattenledningsnätet eller om det ska omfatta även avlopp.

Omprövning av Gladsax ga:9

Om eventuella nya ledningar ska kunna anslutas till den befintliga Gladsax ga:9 behöver den gemensamhetsanläggningen omprövas.

Enligt 35 § första stycket anläggningslagen (1973:1149), AL, får en fråga som har behandlats och slutligt avgjorts vid en förrättning prövas vid en ny förrättning om

1. förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligen inverkar på frågan,
2. det i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid gått ut, eller
3. det i annat fall framkommit ett klart behov av omprövning.

I detta fall är det behov hos fastigheter utanför den befintliga gemensamhetsanläggningens område som motiverar en omprövning. Till skillnad från mark- och miljödomstolen anser Mark- och miljööverdomstolen att även ett sådant externt behov faller in under bestämmelsens första punkt. Intresset hos ägarna till de fastigheter som ingår i den befintliga anläggningen av trygghet mot att bestående rättsförhållanden rubbas får i denna situation vägas mot att en vägrad omprövning kan innebära ett omöjliggörande eller kraftigt fördyrande av angelägna åtgärder utanför gemensamhetsanläggningens område. En sådan intresseavvägning leder i detta fall till att det i och för sig finns förutsättningar att ompröva Gladsax ga:9. Den oro som fastighetsägarna inom Gladsax ga:9:s område känner för att gemensamhetsanläggningens ledningar kommer att överbelastas måste, om alternativet med omprövning väljs, behandlas i förrättningen genom att ledningarnas kapacitet utreds och en eventuell ombyggnad av dessa beslutas.

I detta sammanhang bör även avfattningen av Lantmäterimyndighetens omprövningsbeslut uppmärksammas. Beslutet innebar att Gladsax ga:9 omprövades, men fastigheterna inom den nybildade Gladsax ga:17 gavs inte rätt att nyttja den befintliga gemensamhetsanläggningens ledningar på så sätt att de blev delaktiga även i Gladsax ga:9. Om den nyinrättade Gladsax ga:17 ska anslutas till kommunala va-ledningar via Gladsax ga:9 måste alla fastigheter som ingår i Gladsax ga:17 även ingå i Gladsax ga:9. Alternativt kan en ny gemensamhetsanläggning bildas för den gemensamma ledningsdelen eller också kan ga:9 utökas så att den omfattar även de nya ledningarna och fastigheterna.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer i denna del att det i och för sig finns förutsättningar att ompröva Gladsax ga:9, men en omprövning förutsätter att de befintliga ledningarnas kapacitet utreds och, om så bedöms erforderligt, att beslut om ombyggnad av ledningarna meddelas. Om den nyinrättade Gladsax ga:17 ska anslutas till

kommunala va-ledningar via Gladsax ga:9 måste vidare beslutet om omprövning avfattas så att alla fastigheter som ingår i Gladsax ga:17 även ingår i Gladsax ga:9.

Inrättande av en ny gemensamhetsanläggning (Gladsax ga:17)

Väsentlighetsvillkoret

Enligt 5 § AL får en gemensamhetsanläggning inrättas tvångsvis bara för sådana fastigheter som det är av väsentlig betydelse för att ha del i anläggningen. Bedömningen ska göras för varje fastighet för sig utifrån de förutsättningar som gäller för fastigheten. Det ska finnas ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till den nyttighet som avses med gemensamhetsanläggningen. Endast om nyttigheten med samma fördel kan tillgodoses genom en separat anläggning eller om fastigheten redan är utrustad med en separat anläggning som fyller samma funktion som den ifrågasatta, bör anslutning inte komma ifråga. Undantag bör dock göras för sådana fall då den befintliga anläggningen är utsliten eller dess användning står i strid med detaljplan eller andra byggnadsrelaterade bestämmelser eller mot beslut av myndighet som svarar för hälsovård, trafiksäkerhet, miljövård eller andra liknande intressen. (Se prop. 1973:160 s. 151 f.) Att en fastighet har en godkänd va-lösning innebär inte att underlaget är tillräckligt för att avgöra om väsentlighetsvillkoret är uppfyllt. Även den befintliga anläggningens ålder och skick samt framtida förändringar av fastighetens användning och eventuella nya krav på va-anläggningar måste bedömas.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer mot bakgrund av utredningen i målet att väsentlighetsvillkoret är uppfyllt för bildande av en gemensamhetsanläggning för vattenledning. Däremot är utredningen inte tillräcklig för att bedöma om väsentlighetsvillkoret är uppfyllt när det gäller gemensamhetsanläggning för avloppsledning. Denna fråga bör utredas av lantmäterimyndigheten i samband med ärendets återupptagande.

Båtnadsvillkoret

Enligt 6 § AL får en gemensamhetsanläggning inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Till skillnad från mark- och miljödomstolen anser Mark-

och miljööverdomstolen att bedömningen ska göras för hela anläggningsföretaget, dvs. den ska omfatta samtliga de fastigheter för vilka det är väsentligt att ha del i anläggningen (se MÖD 2017:40). Att deltagande i gemensamhetsanläggningen innebär en vinst (båtnad) för varje deltagande fastighet säkerställs i samband med att andelstalen beslutas.

Eftersom förutsättningarna för anslutning av ga:17 till det kommunala nätet via ga:9 inte är fullständigt utredda går det för närvarande inte att bedöma om båtnadsvillkoret är uppfyllt vad gäller denna lösning. Bristerna i utredningen innebär vidare att det inte nu finns förutsättningar att pröva om opinionsvillkoret är uppfyllt. Dessa prövningar får i stället göras av lantmäterimyndigheten i samband med ärendets återupptagande.

Sammanfattande bedömning

Mark- och miljööverdomstolen har bedömt att det i och för sig finns förutsättningar att ompröva den befintliga gemensamhetsanläggningen Gladsax ga:9. Lösningen att ansluta en ny gemensamhetsanläggning till det kommunala nätet via Gladsax ga:9 förutsätter dock att de befintliga ledningarnas kapacitet utreds och, om så bedöms erforderligt, att beslut om ombyggnad av ledningarna meddelas. När det gäller frågan om det finns förutsättningar att bilda en ny gemensamhetsanläggning för den västra delen av Tobisborgsområdet har Mark- och miljööverdomstolen funnit att väsentlighetsvillkoret är uppfyllt för bildande av en gemensamhetsanläggning för vattenledning. Däremot går det inte att utan ytterligare utredning bedöma om väsentlighetsvillkoret är uppfyllt för bildande av en gemensamhetsanläggning för avloppsledning.

Mark- och miljööverdomstolens avgörande innebär att ytterligare utredningsåtgärder behöver vidtas för att slutlig ställning ska kunna tas till kommunens ansökan. Dessa utredningsåtgärder bör lämpligen vidtas hos lantmäterimyndigheten efter återförvisning av målet dit. Underinstansernas avgöranden ska därför undanröjas och förrättningen ska återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling av Simrishamns kommuns ansökan.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Ingrid Åhman, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson och hovrättsrådet Ulf Wickström.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-07-05
meddelad i
Växjö

Mål nr F 225-18

PARTER

Klagande

1. AA

2. LA

3. ÅA

4. EA

5. JB

6. MB

7. IB

8. MC

Ombud: MC

Dok.Id 471635

Postadress

Box 81
351 03 Växjö

Besöksadress

Kungsgatan 8

Telefon

0470-560 100

E-post: mmd.vaxjo@dom.se
www.vaxjotingsratt.domstol.se

Telefax**Expeditionstid**

måndag – fredag
08:00–16:00

9. MC

10. ME

Ombud: JB

11. HE

12. MG

13. A-CH

14. ÅH

15. KH

16. LH

17. IJ

18. KJ

19. SJ

20. BL

21. JL

22. A-SM

23. ÅM

24. AN

25. TN

26. IN

27. UN

28. AS

Ombud: MC

29. BS

30. CS

31. KW

32. TW

Motparter

1. GA

2. KA

3. EB

4. TB

5. UB

6. ABMB

7. IEMB

8. MLB

9. MD

10. CJ

11. IKH

12. CGK

13. LK

14. BIM

15. BM

16. EBM

17. OM

18. PM

19. IMN

20. RHN

21. IDP

22. AO

23. JQQ

24. QR

25. GMU

26. M''

27. U''

28. Simrishamns kommun

29. Vårhallens samfällighetsförening

30. Vårhallens stugors samfällighetsförening

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndighetens beslut 2017-12-19 i ärende nr M15465, se bilaga 1

SAKEN

Anläggningsåtgärd, VA-ledning för Tobisborgsområdet, på C m.fl.
fastigheter i Simrishamns kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen undanröjer samtliga LM:s beslut i ärende M15465 och ställer in förrättningen.

Simrishamns kommun ska betala hela förrättningskostnaden.

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten (LM) beslutade den 19 december 2017 om anläggningsåtgärd för VA-ledningar inom Tobisborgsområdet. Enligt beslutet ska Gladsax ga:9 omprövas på så sätt att befintlig ledning inom C och 34:124 tas in i gemensamhetsanläggningen. Genom fastighetsreglering ska servitutet upphävas för den avloppsledning inom Gladsax 34:124 som tas in i Gladsax ga:9. En ny gemensamhetsanläggning, preliminärt Gladsax ga:17, ska bildas för vatten- och spillvattenledningar med tillhörande brunnar och anslutningsanordningar. Anläggningen ska vara utförd senast tre år efter det att anläggningsbeslutet och ersättningsbeslutet har vunnit laga kraft. Gladsax ga:17 omfattar elva fastigheter i huvudsak bebyggda med fritidshus.

YRKANDEN M.M.

AA, LA, BS, CS, TN, AN, SJ, Ann-Margret Nilsson, ÅA, HE, A-CH, ÅH, BL och JL yrkar i likalydande överklaganden att handläggningen ska återförvisas på nedan angivna skäl:

I första hand att VA-frågorna inom Tobisvik ska handläggas av två gemensamhetsanläggningar, Gladsax ga:9 för norra delen och en nybildad för södra delen. Det innebär dels att C, 34:99 och 34:100 ansluts till Gladsax ga:9 och dels att anslutningspunkt till kommunens nät ska anordnas för den södra delen.

I andra hand att ekonomiska mellanhavanden mellan Gladsax ga:9 och den nybildade Gladsax ga:17 ska lösas inom förrättingens ram, däribland ersättning till Gladsax ga:9 för del i utförda anläggningar och del i administration. Vidare yrkas garanti för att nuvarande tappvattentryck och spillvattenkapacitet inte försämras, kompensation för transferering av spill- och tappvatten, mätning av båda föreningarnas totala tappvattenförbrukning i egen mätbrunn, mätning av Gladsax ga:17:s tappvattenförbrukning i egen mätbrunn (rapporteras till Gladsax ga:9),

ersättning till Gladsax ga:9 för del av avsättning till reparationsfond samt installation och drift av värmekabel över Gladsax 34:124.

MG yrkar att Lantmäteriets beslut ska ändras. Hon föreslår en variant av ”system 2” och anser att det befintliga ledningsnätet inom ga:9 används så att det nya ledningsnätet blir fristående, med krav på anslutning till ga:9 för de fastigheter som har naturliga förutsättningar med hänsyn till miljö, energi och hydrologi. Hon anser vidare att den norra och den sydliga dragningen ska samman-läggas genom att dragningen ska gå genom den befintliga korridoren mellan Gladsax 34:114 och 34:109 och sedan anslutas söderut. På det viset ska området inte alls sammankopplas med ga:9. Då kan ga:9 och ga:17 hållas separerade. Det blir visserligen längre ledningsdragning än att sammankoppla med ga:9, men sparar också en lång grävning mellan den norra och den sydliga ledningsdragningen mellan fastigheterna 34:132 och 34:131/34:111. Man skulle också slippa gräva i fastigheten 34:124 och istället låta ledningen gå norr om fastigheten och endast korsa ga:9 på en punkt.

Hon anför vidare följande. Det måste finnas garantier med ekonomisk reglering för ersättningar om det blir tryckfalls- och kapacitetsproblem för de som redan är anslutna till ga:9. Att skriva ner värdet av ga:9 med 50 % kanske stämmer vad gäller ledningarna rent tekniskt, men är bara en del av kostnaden. Det är märkligt att sammanlägga det redan befintliga ledningsnätet inom ga:9 med det nya inom ga:17 med tanke på dimensioneringen av ga:9 och olika ålder på dessa båda system. I övrigt håller hon med om de argument som framförts av styrelsen för ga:9.

MB yrkar att Gladsax 34:107 inte ska anslutas till Gladsax ga:17 eftersom fastigheten redan är ansluten till det kommunala vatten- och avlopps-systemet. Om Gladsax 34:107 påtvingas anslutning till gemensamhetsanläggning yrkar hon att Simrishamns kommun står för hela anläggnings- och förrättningskostnaden samt för anslutningsavgiften till ga:9 för 34:107.

Hon anför i huvudsak följande. Avloppsvattnet transporteras bort via självfall. Avloppsrör och vattenledning ligger på frostfritt djup och fungerar således även vintertid. Avloppet fungerar även vid strömavbrott, vilket inte det föreslagna kommer att göra p.g.a. elektriska pumpar.

I november 2016 fick hon besked av förrättningslantmätaren att de inte skulle beröras av anslutningen till ga:17, eftersom deras fastighet Gladsax 34:107 redan har kommunalt vatten och avlopp. Fastigheten beviljades vattenanslutning redan 1964 och den betalades. Avloppsanslutning beviljades 1974 och anslutningsavgift har betalats till Simrishamns kommun.

IB yrkar avslag på LM:s beslut i dess helhet. Han drar in den tidigare medgivna ledningsrätten för Gladsax 34:100. Han förespråkar därför en återgång till den av konsult Norén föreslagna ledningsdragningen till 34:100. Vid en eventuell framtida försäljning av hans tomt Gladsax 34:12 är detta bästa alternativet för en VA-anslutning i framtiden. Självfall kan fås från alla stugor inom verksamhets-områdets norra del, 34:8 och 34:99. Vad gäller 34:100 kan lågtrycksledning användas enligt Noréns första förslag. Detta förslag blir troligen billigare då man slipper pumpar (30 000) + elinstallationer. 30 000 x 4 anslutningar är ju 120 000 kr som i stället kan läggas på gräv- och ledningsarbete.

EA, A-SM och ÅM yrkar att LM:s beslut ska avslås i sin helhet. Som skäl för avslag anger de följande.

1. Anläggningsbeslutet den 19 december 2017 strider mot 1, 5 och 6 §§ AL (1973:1149).
2. Tomt 31, M, 34:8 har ett godkännande i avloppsfrågan.
3. Hela Bäckhalladalen och hela Tobisborgs fritidsområde är under skyddsklass 3.
4. Ga:9 är underdimensionerad för mottagande flöde från ga:17.
5. Aktbilaga ”YR 4” i ärende M15465 är inte från sakkunnig.
6. Finansiering redovisas inte med hållbar kalkyl och andelstalsfördelning är orättvis.

7. Vägprojekt "Förbifart Simrishamn" kvarstår.
8. Fördelarna med att bilda en gemensamhetsanläggning ska överväga nackdelarna. Det krävs att viss opinion av delägarna stöder bildande av en gemensamhetsanläggning, men om det inte är så krävs synnerliga skäl. En gemensamhetsanläggning ska ha väsentlig betydelse för fastigheten och det ska finnas ett påtagligt behov. Syftet riktar sig till åretruntboende och fem personer per fastighet. Ianspråktagande av mark kommer att påverka området negativt.
9. Otillfredsställande beredning av beslut.

K och TW bestrider ersättningen till 34:107 (50 000 kr) och 34:115 (50 000 kr). De yrkar att kravet stryks till fullo. VA-ledningar för Gladsax 34:107 och 34:115 ska anslutas till den vattenledning som går till Borg på Gladsax 34:99. Spillvattenledningen för dessa tre fastigheter går genom Gladsax 34:117 men är trycklös och kan eventuellt byggas över om de vill bygga ut. Gladsax 34:115 har redan sitt vatten via den ledningen till Borg. Gladsax 34:117 skulle kunna bli den enda fastighet som kan fortsätta med anslutning via "det isolerade skåpet" omedelbart söder om fastighetsgränsen.

De anför vidare i huvudsak följande. Ägaren till 34:117 har absolut inte yrkat att ledningarna ska flyttas. Förrättningslantmätaren frågade om det skulle kännas bra att slippa ledningarna från 34:107 och 34:115. Det besvarades naturligtvis jakande. Därefter lade förrättningslantmätaren fram förslaget att inlemma 34:107 och 34:115 i ga:17. Frågan om kostnaden för att frigöra fastigheten nämndes lite i pratet om fördelen att bli fri från gällande servitut och den stora vinst de i så fall kunde göra vid försäljning. I det läget blev svaret jakande, men det finns ju inget servitut som tynger 34:117, så därför lades ingen vikt vid det. Ingen som helst överenskommelse eller avtal träffades.

I dag finns det inte servitut för ledningarna från 34:115 och 34:107 utan ett civilrättsligt avtal liknande "Delägarförvaltning". Om det skulle inrättas servitut för dem skulle det betyda att 34:117 inte skulle kunna utnyttja fastigheten enligt

fastställd plan när det gäller ledningarna från 34:107. De är 24 m varav 6 m ligger i mark som tillhör s:28. Resten ligger i den enda byggbara marken intill nuvarande byggnad. Alternativen skulle bli att servitut avvisades eller att 34:107 måste ersätta 34:117 för det minskade saluvärdet. En kostnad som med säkerhet överstiger kostnaden för det nya alternativet till ga:17. Det finns inte skäl för att 34:117 ska bistå med kostnader till 34:107 eller 34:115.

De kan inte finna någon som helst grund i de faktiska förhållanden som skulle vara anledning till de föreslagna ersättningarna. Anledningen till förrättningslantmätarens ställningstagande känns mer tagna på affärsmässiga grunder för ga:17.

Än en gång påpekas att 34:117 inte på något vis yrkar att ledningarna ska flyttas. De utgår i stället ifrån att det går att lösa frågan så att 34:117 kan bygga ut enligt gällande områdesplan utan hinder av aktuella ledningar.

KJ och IJ, vars fastighet Gladsax 34:116 ingår i Gladsax ga:9, överklagar LM:s beslut. De anför i huvudsak följande. Ga:9:s ledningssystem är dimensionerat för ca 20 anslutna sommarbostäder. I LM:s beslut förutsätts att minst 16 nyanslutningar görs. Dessutom förutsätts att sommarboendet ska kunna övergå till åretruntboende. Detta är oacceptabelt sett till ledningarnas nuvarande kapacitet. Om fler än åtta nyanslutningar ska göras krävs att medlemmarna i ga:9 får skriftligt klarlagt om anslutningarna kan göras utan problem.

I LM:s beslut förutsätts att Gladsax 34:107, 34:115 och 34:131 ansluter både vatten och avlopp genom att nya ledningar dras i kraftigt motlut i isolerade ledningslådor med värmekabel till anknytningspunkt väster om 34:131. Detta belastar onödigtvis ga:9:s ledningar, eftersom man med fördel kan samla dessa ledningar till ett paket med anslutning i den närliggande Tobisborgsgatan, där redan anslutningar för kommunalt vatten och avlopp finns. Fördelarna med medlut, kortare ledningsdragnings och lägre anläggningskostnader borde vara uppenbara. De anhåller om att man vid beslut om nyanslutningar till Gladsax ga:9 tar vederbörlig hänsyn till ovan

angivna synpunkter. Verklig kapacitet på ledningarna inom nuvarande ga:9 måste bestämmas av professionell utredare.

AA och LA anför i en kompletterande överklagan följande. Vid bildandet av föreningen 1991 dimensionerades anläggningen för eventuella framtida stickledningsanslutningar till en fristående förening i beslut benämnd nordlig dragning från områdena C, 34:99 och 34:11 = 6 st. Ga:9 har i dagsläget tolv anslutningar = då totalt 18 st.

De hävdar att ga:9 inte har kapacitet att betjäna de i beslutsärendet upptagna 16 anslutningarna med en ledningslängd om 565 m och en högsta anslutning på ca 20 m. Projektören redovisar inte beräkningar som visar påverkan på befintlig anläggning. Dimensioneringen av ga:9 vid eventuell anslutningspunkt är pvc-rör 160 mm avseende spillvatten och 63 mm avseende tappvatten. Anläggningens standard med självfall, delvis nedsprängd till frostfritt djup, förutsätter en över lång tid opåverkad drift.

De hävdar att inkoppling på ga:9:s stamledningar inte är en förutsättning för anslutningar från områdena Gladsax 34:21 = 8 st. och 34:96 = 3 st. Förutsättning föreligger att via kommunal mark ansluta med en sydlig dragning till kommunala anslutningspunkter. Vid en eventuell anslutning av ga:17 via ga:9 yrkar de att praktiska och ekonomiska mellanhavanden löses inom förrättningsens ram.

ME yrkar att inrättandet av ny gemensamhetsanläggning, Gladsax ga:17, avslås. Hon anför i huvudsak följande. Beslutet strider mot anläggningslagen och vattentjänstlagen.

Området för anläggningen ligger inom ett vägreservat i Simrishamns kommuns översiktsplan som vann laga kraft den 15 mars 2017. Beslut om byggnad av väg ”Förbifart Simrishamn” kan komma inom en snar framtid, vilket innebär att denna föreslagna anläggning inklusive ett flertal bostäder måste rivas. Gemensamhetsanläggningar måste vara långsiktiga, hållbara och ”av stadigvarande betydelse”.

Att gräva, knacka bort berg och kanske spränga, för att lägga ner 565 m avloppsledning och 15 LTA-pumpar i ett bergigt sommarstugeområde till en total kostnad av minst 3 000 000 kr, därtill drift och underhållskostnader, överväger inte fördelarna enligt 6 § AL.

I motsats till vad förrättningslantmätaren skriver i aktbilaga PR4 så motsätter sig ägarna mer än allmänt och har beaktansvärda skäl, mot att denna VA-anläggning inrättas, § 7 AL. Att varje fastighetsägare ska äga en avloppspump och ansvara för drift, underhåll och nyanskaffning i all framtid, strider mot vattentjänstlagen. Avloppspumpar av LTA-typ är dessutom inte lämpliga för fritidshus p.g.a. att pumparna är stillastående tio – elva månader per år vilket medför avsevärt högre årliga underhållskostnader och osäkerhet.

Beslut om vägreservat finns. Framtiden och utvecklingen är synnerligen osäker och begränsad för detta område. Simrishamns kommun godkänner inga nya bostäder på mark som ännu inte är avstyckad. Ledig mark finns inom såväl C och Gladsax 34:21 och intresse finns. Den lediga marken kommer att förbli obebyggd. Ombyggnader till åretruntbostäder måste anses osannolika. Värdehöjningen för bostäderna med denna anläggning ter sig väldigt begränsad.

Tolv fritidshus har fått godkända avlopp till en kostnad av ca 5 000 kr /hus, ett hus har dispens och ett saknar tillstånd. Vattenförsörjningen i området är både säker och tillfredsställande. Vattenledningarna ligger i mark med tillstånd av markägare. Frostrisken är minimal. En vattenledning har frusit på ca 60 år. De ser inga problem med att fortsättningsvis bruka dagens VA-lösning, vars avloppssystem de fick godkänt 2012 av Ystad-Österlenregionens miljöförbund.

IN och UN yrkar att inrättandet av ny gemensamhets-anläggning, Gladsax ga:17, avslås. De anför i huvudsak samma skäl för överklagandet som ME. Därutöver hänvisar de till 1 och 10 §§ AL och att länsstyrelsen har skyddsklassat området. De fick sitt avloppssystem godkänt så sent som 2012 till en totalkostnad av ca 100 000 kr.

KH och LH yrkar att LM:s beslut i sin helhet ska upphävas. Anledningen till överklagandet är att de redan har ett fungerande system samt att kostnaden är orimlig i förhållande till nyttan. Fastigheten är bebyggd med en stuga som inte är vinterbonad.

MC, MC och AS yrkar att deras fastighet, Gladsax 34:115, inte ska vara med i ga:17. De anför följande. Gladsax 34:115, som ligger inom Simrishamns kommuns verksamhetsområde, är ansluten till det kommunala VA-nätet och har upprättade förbindelsepunkter. Anslutnings-avgift till kommunalt avlopp har erlagts 1988 och i den handlingen framgår att fastigheten redan då var ansluten till kommunalt vatten.

De anser att de i dagens läge har ett väl fungerande vatten/avloppssystem. Detta genom den överenskommelse som finns mellan deras fastighet och grannfastigheterna Gladsax 34:107 och 34:117. De kan inte se någon som helst båtnad för att deras fastighet ska vara med i ga:17.

AA och LA anför i ytterligare en inlaga i huvudsak följande. Ga:9 har på ett orättmätigt sätt nyttjats vid projekteringen av Va-angelägenheter inom Tobisborgsområdet. LM:s beslut att transferera tapp/spill-vatten från ga:17 medför nackdelar för ga:9. Beslutad ersättning uppväger inte de långsiktiga nackdelarna med transferering varför båtnad inte kan åberopas. De hävdar att det inte finns ett delägarintresse i att lösa kommunens ansvar för deras 50-åriga Va-problem med oreglerade klenledningar till hus/fastigheter som de beviljats bygglov för.

De förordar separata system: Ett nordligt system med delvis stickledningar (eventuellt i egen privat regi) knutet till ga:9 enligt deras ursprungliga projektering med sex anslutningar. Ett sydligt alternativ över kommunal mark med anslutning från 34:21 och tre från delar av 34:96. Dessa tre är idag anslutna till befintlig kommunal stamledning. Systemet möjliggör ev. framtida anslutningar från 34:21. Vid samrådsmöte har sakkunnig kommuntjänsteman undvikit att bemöta förslaget.

Vid en utökning utöver de sex anslutningarna som det planerats för och med en höjdskillnad på 20 m uppstår ett stort tryckfall.

Det är inte rimligt att ga:9:s delägare ska ersätta ägaren till servitut över 34:124 med 30 000 kr. Ledningarna är inte utförda i ga:9:s regi varför ansvar och standard inte kan garanteras. Projektören berör inte ledningarnas kvalitet och möjlighet till föreslagen transferering. Vid samråd har framställts en summa om 20 000 kr per andel, 12 st. i ga:9. Detta ligger fast.

De godtar inte underlaget för beslutad ersättningsnivå med en avskrivning på 50 år. Anläggningens Pvc-rör håller längre. Ga:9:s stamledningar är frostfritt förlagda med självfall och i moderna Pvc-rör. Anläggningen fungerar utan eltillförsel och mekanisk påverkan. Detta bådär för en betydligt längre överlevnad än vad projektets LTA-system anger.

AA, LA, BS och CS anför i gemensam inlaga i huvudsak följande. LM har inte fullt utrett VA-system-lösningen i Tobisborg. Delägare i ga:9 förordar ett delat system med en nordlig anslutning mot ga:9 och en sydlig mot kommunal stamledning vid Tobisborgsgatan, alternativt vid Rv.9. En uppdelning av systemen främjar miljön då en orörd naturlig ravin för dagvatten sparas. LTA-systemets energibehov reduceras då det till stora delar kan arbeta i en nedslutning.

Nordligt system minskar projekterad ledningslängd med ca 100 m. Beslutad ledningsdragning i en naturlig orörd ravin för dagvatten bortfaller. Sydligt system kan nyttja kommunal stamledning vid Tobisborgsgatan eventuellt vid Rv.9. Projektören redovisar inte denna möjlighet. Anslutningspunkt här eliminerar ca 100 m ledningsdragning i den orörda dagvattenravinen som avvattnar område 34:8, 99-100 samt förhindrar dagvatten från ovan områden att finna en väg över område 34:96. Vid en eventuell anslutningspunkt vid Rv.9 har systemen ungefär likvärdig systemlängd men med fördel för det delade systemet.

Vattenskåpet vid Tobisborgsgatan förser idag samtliga hushåll med tappvatten = 17 st. inom utredningsområdet. Vid ett delat system bortfaller de sex hushåll som i ett nordligt system kan anslutas mot ga:9. Spillvatten från de kvarvarande elva hushållen ansluts vid Tobisborgsgatan där sedan tidigare tre hushåll med självfall har kommunal anslutning i Tobisborgsgatan. Vid beslutat system ska ga:9:s stamledning transferera för 28 st. hushåll mot kommunal anslutning i Ljunghallavägen.

Av projektören framförda argument mot ett sydligt och delat system kan nämnas fördyrande kommunal anslutningsavgift och kan detta förmodligen byggas på. Framställs att ett ”knippe elkablar” försvårar och fördyrar grävning just här. Knippet består av 2 st. gula skyddsror. Däremot förhindrar inte beslutat system 50 m grävning i Vårhallavägen med ett ”knippe elkablar”. Ledningsdragning i Vårhallavägen reduceras från ca 50 m till ca 10 m.

Delägare i ga:9 kan inte för sin del se någon båtnad i LM:s beslut. Kortsiktig ekonomisk fördel får inte skymma befarade tekniska och administrativa problem som tidigare framförts.

Kerstin Sjöwall instämmer i de övrigas överklagande av LM:s beslut och anför bl.a. följande. Kostnaden är orimlig i förhållande till nyttan. Fastigheten är bebyggd med stuga som inte är vinterbonad.

MN och RN yrkar att LM:s beslut ska upphävas och anför bl.a. följande.

De vill inte ha någon stor anläggning. Under åren har de haft en dialog med styrelsen i Vårhallens samfällighetsförening om anslutning till föreningen via servitutet på 34:8 och stickledningen över 34:124. Föreningen är positiv till anslutning.

Vid en studie av yttrandena till mark-och-miljödomstolen framgår det att ett separat miljövänligt nordligt VA-system med delvis självfall över 34:8 finner brett gehör. En anslutning av VA via Vårhallens samfällighetsförening synes för deras del kostnadsmässigt vara att föredra, då det i det närmaste kan ske till hälften av den kostnad som det projekterade LTA-systemet anger.

Simrishamns kommun yrkar att Lantmäteriets beslut ska stå fast. Kommunen motsätter sig egentligen inte återförvisning för omarbetning. Det viktigaste är att vattenproblematiken löses på bästa sätt.

Kommunen anför i huvudsak följande. Fastigheterna Gladsax 34:107, 34:115 och 34:117 är idag gemensamt anslutna till det kommunala avloppssystemet. Punkten, i vilken deras gemensamma ledning är ansluten, är inte formellt anvisad. Under förutsättning att dessa tre fastigheter får en ordnad förvaltning, antingen i form av en egen gemensamhetsanläggning eller som en del i en större gemensamhetsanläggning, kan kommunen göra en formell anvisning av deras gemensamma anslutningspunkt till det kommunala avloppssystemet. På så vis skulle de kunna få en lösning på anslutningsproblematiken utifrån de rådande förhållandena.

Simrishamns kommun har idag bara ansvar för dricksvattnet fram till en punkt strax söder om skåpet, söder om området, inom fastigheten C. Efter denna punkt har berörda fastigheter gjort privata lösningar för vattendistribution. En ordnad förvaltning av vattenledningsnätet och distributionen är en nödvändighet för att få en långsiktigt, hållbar lösning för området. Det går inte heller att jämföra anläggningskostnaden för en sådan anläggning med kostnaderna för att bygga ut det

kommunala VA-nätet till varje enskild fastighet. Platsens förutsättningar gör att kostnaden för en sådan utbyggnad skulle behöva beräknas utifrån en särskild taxa, där anslutningarna sker till självkostnadspris, något som brukar innebära avsevärt högre kostnader. Bildandet av gemensamhetsanläggning får i denna jämförelse anses vara ett kostnadseffektivt alternativ. Kommunen vill därmed avslå alla krav på att kommunen ska stå för anläggnings- och förrättningskostnader utöver de som härrör sig till kommunen som delägare i anläggningen.

Kommunen ser positivt på anslutning av arrendetomterna inom C och har i dagsläget inga planer på att kräva arrendatorerna på anslutnings- och förrättningskostnader. (Däremot kan det inte uteslutas, att kostnaderna skulle kunna innebära en höjning av arrendeavgifterna för framtida arrendatorer.)

AO yrkar i första hand att domstolen ogillar alla överklaganden och fastställer Lantmäteriets beslut. I andra hand yrkar **AO** följande. De sex enheter som **Anderberg** har anfört eventuellt kan gå in i ga:9 är kommunens fyra arrendetomter på 34:8, **Ingvar Borgs** fastigheter 34:12 och 34:99 och hans fastighet **Gladsax** 34:100. Om domstolen kommer fram till att den delar samfällighetens åsikter beträffande uppdelning av två områden har han inget emot att ärendet återförvisas.

Som grund för sina yrkanden anför han bl.a. följande.

Området, som ifrågavarande gemensamhetsanläggning ska betjäna, utgörs av den del av **Tobisborg** som inte sedan tidigare är anslutet till kommunalt vatten och avlopp antingen direkt genom den allmänna va-anläggningen eller via gemensamhetsanläggningen **Gladsax ga:9**. Området är beläget cirka 2,5 km från **Stortorget** i centrum av **Simrishamn**.

LM har på ett uttömmande och korrekt sätt redovisat de förhållanden, som råder inom ifrågavarande område. Genom anläggningsbeslutet tillgodoses ändamål av stadigvarande betydelse för de fastigheter som kommer att ha del i anläggningen.

Väsentlighetsvillkoret, båtnadsvillkoret och opinionsvillkoret är iakttagna och uppfyllda.

Vad gäller de särskilda omständigheter som rör fastigheterna Simrishamn Gladsax 34:107, Simrishamn Gladsax 34:115 samt Simrishamn Gladsax 34:117 förlitar jag mig på att LM fattat rätt beslut.

Bland ägarna till de fastigheter i övrigt för vilka anläggningen inrättas är det endast ägarna till fastigheten Simrishamn Gladsax 34:132 K och UN som motsätter sig bildandet av en gemensamhetsanläggning. Fastighetsägarna i övrigt är således för bildandet av ifrågavarande gemensamhetsanläggning. Det utgör en överväldigande majoritet beträffande såväl antalet deltagande fastigheter som summa andelstal för drift och underhåll av anläggningen enligt av LM beslutad andelstalslängd.

Överklagande har vidare gjorts av KH och LH, som ägare av hus på ofri grund på fastigheten Simrishamn C, ÅM, EA och A-SM, som ägare av hus på ofri grund på fastigheten Simrishamn C, samt ME och JB, som ägare av hus på ofri grund på fastigheten Simrishamn Gladsax 34:21. Nämnda fastigheter ägs av Simrishamns kommun (C) respektive J Q (Gladsax 34:21). Vad de nämnda ägarna till endast hus på ofri grund anfört ska tillmätas ingen eller endast ringa betydelse.

En del av de klagande har som skäl mot anläggningsbeslutet angett, att berört område ligger inom eller i närheten av ett s.k. vägreservat " Förbifart Simrishamn " i översiktsplan för Simrishamns kommun samt att på grund därav om-, till- eller nybyggnad på befintlig bostadsfastighet ej skulle tillåtas. Detta är helt felaktigt. LM har av Trafikverket erhållit skriftligt besked att verket inte ämnar ta i anspråk ifrågavarande "vägreservat". LM har vidare i skäl för anläggningsbeslutet bl.a. angett: "Om en varaktig VA-lösning byggs kan såväl avstyckade som ännu ej avstyckade byggnader omvandlas eller nybyggas med därtill väsentligt mycket högre värden."

Det är självfallet av största vikt att vatten- och avloppsfrågan för den av mig ägda fastigheten Simrishamn Gladsax 34:100 och för övriga nu aktuella fastigheter löses på ett sådant sätt att behovet fullt ut tillgodoses för avsevärd tid. Delägare i gemensamhetsanläggningen Gladsax ga:9 har framfört, att ledningssystemet inom Gladsax ga:9 inte är dimensionerat för alla nyanslutningar enligt LM:s beslut.

Med anledning av det ovannämnda hemställer han att domstolen innan beslut fattas grundligt utreder nämnda frågeställning.

PM yrkar att Lantmäteriets beslut ska kvarstå och anför bl.a. följande. Han avvaktar beslut eftersom han inte har något avlopp idag, utan bara ledningar för hushållsvatten. Han blev anmodad av Ystad-Österlenregionens miljöförbund att ordna detta. Han fick uppskov. Han avvaktar beslut innan han kan efterge kraven som miljöförbundet har. Han fick inte ansluta till systemet som de tre fastigheterna har som är anslutna vid Gladsax 34:115.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 20 – 21 maj 2019 hållit sammanträde och syn i målet.

Klagorätt

JB och ME har överklagat i egenskap av ”ägare till bostad inom Gladsax 34:21”, dvs. en byggnad på ofri grund. Efter LM:s anläggningsbeslut har tomtplatsen avstyckats och fått beteckningen Gladsax 34:134. ME är ensam lagfaren ägare. JB var inte heller sakägare vid lantmäteriförrättningen. Hans överklagande ska därför avvisas.

A-C och ÅH har överklagat i egenskap av ägare till Gladsax 34:118. ÅH är dock ensam lagfaren ägare. A-CH var inte sakägare vid lantmäteriförrättningen. Även hennes överklagande ska därför avvisas.

Omprövning av Gladsax ga:9

En förutsättning för den av LM valda lösningen med två gemensamhetsanläggningar är att Gladsax ga:9 omprövas. Enligt 35 § första stycket anläggningslagen (1973:1149, AL) får en fråga som har behandlats och slutligen avgjorts vid en förrättning prövas vid en ny förrättning om

1. förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på frågan,
2. det i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid har gått ut, eller
3. det i annat fall har framkommit ett klart behov av omprövning.

En första förutsättning för omprövning är att förhållandena har ändrats inom gemensamhetsanläggningens eget område. I detta fall är det behov för fastigheter utanför Gladsax ga:9:s område som har motiverat omprövningen. Vid bedömningen om ändrade förhållanden har inträtt ska LM beakta de enskilda fastighetsägarnas intresse av trygghet mot att bestående rättsförhållanden rubbas (prop. 1966:128 s. 265). Enligt vad som har framkommit i överklagandena och vid sammanträde och syn finns en stor oro för bl.a. att nuvarande tappvattentryck och spillvattenskapacitet ska försämrats om Gladsax ga:9:s ledningsnät belastas ytterligare.

I tidigare avgöranden har inte beslutats att frågan får avgöras inom viss tid.

Något klart behov av omprövning av Gladsax ga:9 har inte framkommit. Tvärtom synes delägarna vara nöjda med gemensamhetsanläggningens omfattning och funktion.

Sammanfattningsvis saknas stöd för omprövning av Gladsax ga:9. Därmed saknas stöd för att bilda en ny gemensamhetsanläggning, Gladsax ga:17, som blir beroende av ledningsnätet på Gladsax ga:9.

Förutsättningar för att bilda Gladsax ga:17

Inledningsvis konstaterar mark- och miljödomstolen att den ansökan som kommunen har gett in till LM inte innehåller något preciserat yrkande, vare sig när det gäller antalet gemensamhetsanläggningar, dennas/dessas omfattning eller i vilken utsträckning topografin medger att lägga avloppsledningar med självfall. Kommunen har inte ens någon uppgift om var befintliga ledningar går.

Gladsax 34:107, 34:115 och 34:117 är redan anslutna till den kommunala vatten- och avloppsanläggningen. Gladsax 34:111, 34:112, 34:113, 34:132, 34:133 och 34:134 har godkända avlopp. Alla bostadshus på arrendetomter på C och Gladsax 34:21 har godkända avlopp.

Sammantaget finner mark- och miljödomstolen att det inte är av väsentlig betydelse för flertalet fastigheter att ingå i en gemensamhetsanläggning som omfattar både vatten och avlopp. Villkoret i 5 § AL, ”väsentlighetsvillkoret”, är därför inte uppfyllt.

Simrishamns kommun hävdar att kommunen idag bara har ansvar för dricksvattnet fram till en punkt strax söder om skåpet inom C. Vattenledningsnätet därifrån fram till respektive fastighet uppfyller idag inte kommunal standard. Kommunen har dock vattenmätare på alla fastigheter.

Gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (6 § första stycket AL, ”båtnadsvillkoret”). Efter genomförd syn finner mark- och miljödomstolen att LM:s sakkunnige alltför okritiskt synes ha valt att hantera hela området med LTA-system utan att studera varje fastighet för sig trots att befintliga ledningsdragningar bygger på självfall. Det finns heller ingen möjlighet att utifrån LM:s utredning bedöma kostnaden och nyttan för varje fastighet. Det krävs därför en djupare och förutsättningslös utredning för att

klarlägga om villkoret i denna paragraf, ”båtnadsvillkoret”, är uppfyllt. Båtnadsvillkoret ska vara uppfyllt för *varje* fastighet som ansluts till gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning får ej inrättas, om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det (7 § första meningen AL, ”opinionsvillkoret”). Cirka hälften av sakägarna har överklagat och krävt antingen återförvisning till LM eller att LM:s beslut ska undanröjas. Mot bakgrund av den bristfälliga utredningen bedömer mark- och miljödomstolen att de har beaktansvärda skäl för att motsätta sig åtgärden.

Sammanfattande bedömning

Villkoren i 35 § AL för att ompröva Gladsax ga:9 är inte uppfyllda. Därmed saknas förutsättningar för att bilda Gladsax ga:17. Villkoren i 5, 6 och 7 §§ AL är inte heller uppfyllda. Mark- och miljödomstolen undanröjer därför samtliga LM:s beslut i ärendet och ställer in förrättningen.

Förrättningskostnader

För det fall ansökan avvisas eller förrättningen ställs in, ska sökanden betala uppkomna kostnader, om inte särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem (29 § AL, jämförd med 2 kap. 6 § andra stycket, första meningen fastighetsbildningslagen [1970:988]).

Mark- och miljödomstolen finner inte att det föreligger sådana särskilda omständigheter att det finns skäl att avvika från huvudregeln. Simrishamns kommun ska därför betala hela förrättningskostnaden.

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

Överklagande senast den 26 juli 2019.

Cecilia Giese Hagberg

Åke Pettersson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Cecilia Giese Hagberg, ordförande, och tekniska rådet Åke Pettersson samt de särskilda ledamöterna Pehr Andersson och Göran Setterby. Målet har handlagts av tingsnotarien Emilia Bengtsson.