



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060307

DOM
2022-03-14
Stockholm

Mål nr
F 514-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-12-17 i mål nr F 3019-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. J C

2. S D

3. K H

4. H J

5. K L-M

6. A M

7. H S

Ombud för 1-7: Advokat S A

Motparter

1. IVR Partners AB

Dok.Id 1778574

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

2. S J

Ombud för 1 och 2: M E

3. C A

4. S A

5. M B

6. S B

7. U R C

8. E O F

9. M F

10. P O F

11. I G

12. I G E G

13. B H

14. E H

15. M H

16. P R

17. E-M R

18. J H R

19. S H R

20. G J

21. A J

22. A J

23. P J

24. U L

25. M L

26. I K L

27. B O

28. M O

29. M O

30. M P

31. U M S

32. C S

33. P H S

34. S S

SAKEN

Anläggningsåtgärd berörande fastigheterna A, B m.fl. i Strömstads kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenr O152370)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med upphävande av punkten 2 i mark- och miljödomstolens domslut såvitt avser fastigheten A:s deltagande i gemensamhetsanläggningen X och beslut om andelstal fastställer Mark- och miljööverdomstolen lantmäteri-myndighetens beslut den 18 juni 2019 i denna del.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

J C, S D, K H, H J, K L-M, A M och **H S** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom i den del som gäller deltagande av fastigheten A i gemensamhetsanläggningen samt fastställande av andelstal.

P R, S H R, E-M R, M B, I G, M L, M H, P J, A J, A J, C S, P H S, S B, B H har medgett överklagandet.

G J har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Övriga sakägare har förelagts att yttra sig över överklagandet men har inte avhörts.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Klagandena har anfört i huvudsak följande:

Bryggan på A strider mot detaljplanen och omfattas inte av § 113-förordnandet. Den ligger inte heller inom verksamhetsområdet för gemensamhets-anläggningen. Planläggningen av naturmarken och inrättandet av anläggningen har motiverats av bostadsfastigheternas behov. A är inte en bostads-fastighet och har inte ett väsentligt intresse av att delta i anläggningen.

Bryggan anskaffades och byggdes år 1991 av ett tiotal fastighetsägare efter att de fått ett muntligt medgivande från den dåvarande ägaren till A. Bryggan ligger med stöd av ett muntligt nyttjanderättsavtal på vattenområde som hör till den fastigheten. Den är lös egendom och har aldrig överlåtits till ägaren av fastigheten.

Klagandena instämmer i G Js beskrivning av bryggans tillkomst. Därigenom får det anses utrett att bryggan är lös egendom.

Klagandena har åberopat bevisning i form av ett e-postmeddelande från G C, Andelsbevis i Ålevikens båtbygga samt fotografier.

G J han anför i huvudsak följande:

Gemensamhetsanläggningen handlar om skötsel av naturmarken och det saknar därför betydelse vem som antas vara ägare av bryggan. Eftersom skötseln av naturmarken har begränsats till buskar och kvistar av mindre storlek är det rimligt att markägaren är delaktig i beslut om markskötseln, såsom det har varit tidigare. Klagandenas beskrivning av hur bryggan har kommit till är i huvudsak riktig. Den första delen av bryggan byggdes dock redan 1980 av dåvarande ägarna till fastigheten C, efter tillstånd av ägaren till A.

G J har åberopat bevisning i form av e-postmeddelande från K L-M och följebrev till ansökan om att bilda gemensamhetsanläggningen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Gemensamhetsanläggning får inte inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen, se 5 § anläggningslagen (1973:1149). Avgörande för bedömningen av om det är av väsentlig betydelse bör i princip vara om det föreligger ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till den nyttighet som avses med gemensamhetsanläggningen (jfr prop. 1973:60 s. 151).

Den aktuella gemensamhetsanläggningen består av allmän plats-park (naturmark) på fastigheterna A och D och är samfälld för de fastigheter som deltar i anläggningen. De deltagande fastigheterna utgör en särskild samfällighet för anläggningens utförande och drift. Samfälligheten har enligt förrättningsbeslutet rätt att sköta parkområdet. Detta innefattar bl.a. rätt att, under närmare angivna förutsättningar, plantera och fälla träd samt röja och plantera buskar. Anläggningsbeslutet ger dock inte

någon rätt att anlägga eller underhålla t.ex. vägar. Den aktuella bryggan är placerad vid anläggningens sydspets och inom vattenområde som ingår i fastigheten A.

Mark- och miljödomstolen bedömde att bryggan hör till fastigheten A och att det är av väsentlig betydelse för denna att delta i gemensamhetsanläggningen, jfr 5 § anläggningslagen.

Det har i praxis uppställts en presumtion för att byggnader m.m. som ligger på en fastighet också hör till denna (se Mark- och miljööverdomstolens dom 2012-10-26 i mål nr F 223-12).

Klagandenas redogörelse för bryggans tillkomst får stöd av den skriftliga bevisning och de fotografier som de har åberopat. Uppgifterna har inte ifrågasatts av ägaren till A eller av någon annan sakägare och vad som i övrigt framkommit talar inte emot uppgifterna. Detta ger ett starkt stöd för att bryggan har uppförts i huvudsak på det sätt och under de premisser som klagandena har uppgett. Mark- och miljööverdomstolen anser vidare att utredningen inte ger stöd för att bryggan i sig på något egentligt sätt kan påverka fastighetens behov av gemensamhetsanläggningen.

Att samfälligheten har ett behov av att samråda med markägaren, dvs. ägaren av fastigheten A, angående skötselåtgärderna påverkar överhuvudtaget inte nämnda fastighets behov av att delta i anläggningen.

Mark- och miljööverdomstolen anser sammanfattningsvis att det inte är av väsentlig betydelse för fastigheten A att ha del i gemensamhetsanläggningen.

Mark- och miljödomstolens dom ska vid dessa bedömningar ändras i fråga om fastigheten A:s deltagande i gemensamhetsanläggningen och om andelstal.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Lars Olsson, referent, och Petra Bergman samt tekniska rådet Jan Gustafsson.

Föredragande har varit Harry Hodzic.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-12-17
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr F 3019-19

PARTER

Klagande

S J

Ombud: M E

Motpart

1. C A

2. S A

3. M B

4. S B

5. J C

Ombud: Advokat S A

6. U R C

Dok.Id 499717

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

7. S D

Ombud: Advokat S A

8. E O F

9. M F

10. P O F

11. I G

Ombud: Advokat S A

12. I G E G

13. B H

14. E H

15. K H

Ombud: Advokat S A

16. M H

17. P H R

18. E-M H R

19. J H R

20. S H R

21. IVR Partners AB, 556697-3730

Ombud: M E

22. G M J

23. A J

24. A J

25. H J

Ombud: Advokat S A

26. P J

27. U L

28. R M L L

29. I K L

30. K L-M

31. A M

Ombud för 30 och 31: Advokat S A

32. B O

33. M O

34. M O

35. M P

36. H S

Ombud: Advokat S A

37. U M S

38. C S

39. P H S

40. S S

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 18 juni 2019 i ärende nr O152370, se bilaga 1

SAKEN

anläggningsåtgärd berörande Strömstad A, B m.fl. fastigheter

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar de yrkanden som har framställts av I L, L-O L, B O, M O, M O, E H, C A och S A för egen del.
 2. Mark- och miljödomstolen ändrar anläggningsbeslutet endast på så sätt att fastigheten Strömstad A ska delta i gemensamhetsanläggningen Strömstad X med andelstalet en tiondel ($\frac{1}{10}$). Summa andelstal för X blir 22,1. Det åligger Lantmäteriet att föra in ändringarna i förrättningsakten. S Js överklagande avslås i övrigt.
 3. S J ska ersätta J C, S D, I G, K H, H J, K L M, A M och H S gemensamt för rättegångskostnader med ett belopp om 55 153 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
 4. S Js yrkande om ersättning för rättegångskostnader avslås.
-

BAKGRUND

Ett antal fastighetsägare inom ett detaljplaneområde (detaljplan akt 14-TJÄ-542, lagakraftvunnen år 1954) på Nord-Koster i Strömstads kommun ansökte om att bilda en gemensamhetsanläggning för den mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats, parkmark. För parkmarken gäller ett 113 § förordnande enligt byggnadslagen, innebärande att marken vid bildande av en gemensamhetsanläggning ska upplåtas utan ersättning till fastighetsägaren. Fastigheterna Strömstad A och D belastas av den bildade gemensamhetsanläggningen, X. Ägare till dessa fastigheter är S J.

Lantmäteriet meddelade beslut den 18 juni 2019 innebärande att delar av det område som är utlagt som allmän plats, parkmark, i detaljplanen kom att omfattas av den bildades gemensamhetsanläggningen.

S J har nu överklagat förrättningsbeslutet.

YRKANDEN M.M.

S J har i första hand yrkat att avgränsningen av gemensamhetsanläggningen i den södra delen mot Kustersundet ändras på så sätt att det rasterade området i kartbilden inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen. I andra hand har han yrkat att fastigheten A ges delaktighet i gemensamhetsanläggningen med andelstalet en tiondel ($\frac{1}{10}$).

Han har vidare yrkat att anläggningsbeslutet avseende X kompletteras enligt följande:



”Den allmänna platsmarken får inte till någon del privatiseras. Plantering av träd och buskar får inte ske i syfte att utestänga allmänheten från den allmänna platsmarken eller för att skapa privata avgränsningar. Gräsytor inom den allmänna platsmarken får inte skötas på sådant sätt att de ger intryck av att vara privata. Möbler, krukor o dyl. får inte ställas upp inom området”.

S J har utvecklat talan i huvudsak enligt följande:

Vid förrättningssammanträdena har diskuterats gemensamhetsanläggningens omfattning. Efter överläggningar har överenskommelse träffats att området väster om fastigheterna E, F, G inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Vidare har överenskommelse träffats att det så kallade Haleberget inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Överenskommelse har träffats att avgränsningen av gemensamhetsanläggningen skall förläggas ca 25 meter öster om fastigheterna H, I, J, K, L, M, N samt O.

Han har i skrivelse till Lantmäteriet den 10 april 2018 framfört yrkande om bl. a vilket område som ska omfattas av gemensamhetsanläggningen samt uttryckt att fastigheten A ska ha delaktighet i gemensamhetsanläggningen.

För att kunna inrätta en gemensamhetsanläggning ska ett antal villkor vara uppfyllda; 5 - 11 §§ anläggningslagen, AL. När det gäller avgränsningen av båtadsområdet i den södra delen är det inte av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna att ha del i det område som är beläget närmast Kustersundet.

Väsentlighetsvillkoret; 5 § AL, innebär inte att det ska tas mera utrymme i anspråk än vad som krävs för fastigheternas behov. Naturmarkens omfattning i detaljplanen anger inte vad som är av väsentlig betydelse enligt AL för de fastigheter som är belägna inom planområdet. Genom detaljplanen har kommunen tagit uttrycklig ställning till att marken ska bevaras som naturmark. Detaljplanen medför inte ett

ställningstagande att de funktioner som ryms inom användningen är av väsentlig betydelse för fastigheterna inom planområdet. Det kan inte vara förenligt med anläggningslagens regelverk att bostadsfastigheterna inom planområdet ska förvalta mera mark än vad som krävs för deras funktion. Att som i detta fall ta med mera mark än för vilket det är av väsentlig betydelse innebär enbart att enskilda fastighetsägare får rådighet till mark som fastigheterna egentligen inte har något behov av för sin funktion. Området skall därför i den södra delen avgränsas i enlighet med förstahandsyrkandet.

Det ska enligt 5 § AL vara av väsentlig betydelse för fastighet att ha del i anläggningen. Han äger de upplåtande fastigheterna A och D och upplåter genom hyra och arrenden bryggor och båtplatser nere vid Kustersundet. Bryggan är belägen på vatten som hör till fastigheten A. För närvarande är det fyra båtplatser som är uthyrda. Det är dock flera fastighetsägare som utnyttjar vattnet vid bryggan utan avtal med honom. Det finns ett stort intresse för platser vid bryggan. Flera fastighetsägare har hört av sig till honom och anmält intresse. Han har dock valt att avvakta med besked tills till dess att frågan om gemensamhetsanläggningens avgränsning är avgjord. Fastigheten A har således ett uppenbart behov av att delta i anläggningen. Det är därför av väsentlig betydelse för hans fastighet att ha del i anläggningen med ett andelstal som motsvarar fastighetens nytta respektive användning av anläggningen.

Det är dessutom inte nödvändigt att bilda en gemensamhetsanläggning för att planen skall kunna genomföras. Ändamålet med gemensamhetsanläggningen är endast förvaltning. Gemensamhetsanläggningen omfattar endast naturmark med tillhörande vegetation. Planen fortsätter alltså att gälla även om gemensamhetsanläggning inte inrättas för den mark som har angivits som allmän platsmark.

Det ska enligt 6 § AL uppkomma en båtnad för att en gemensamhetsanläggning ska kunna bildas. Villkoret är tvingande och innebär att fördelarna ska överväga kostnaderna och olägenheterna med anläggningen. Det ska alltså uppkomma en ekonomisk vinst för de delägande fastigheterna att gemensamhetsanläggningen

bildas. Det område som ska ingå i gemensamhetsanläggningen omfattas av detaljplan som alltså tryggar fastigheternas tillgång till den allmänna platsmarken. Marken kan inte bebyggas eller på annat sätt tas i anspråk av fastighetsägaren.

Han medger att gemensamhetsanläggning bildas, men enbart för det område som behövs för fastigheternas funktion. Området närmast Kstersundet består mestadels av berg och strandliknande vegetation. Området kan av naturliga skäl inte heller växa igen. Området kräver ingen skötsel och det saknas anledning att det omfattas av en samfällighetsförenings förvaltning. Om området ner till Kstersundet ska förvalts av en samfällighetsförening finns det överhängande risk för att området privatiseras. Båtnadsvillkoret kan inte heller uppfyllas med anledning av att fastighetsägarens, hans, möjligheter att använda och förfoga över bryggor och båtplatser starkt inskränkes.

Mot bakgrund av sökandens skäl till att gemensamhetsanläggning ska bildas finns det beaktansvärda skäl för att gemensamhetsanläggning egentligen inte behöver inrättas. Ett inrättande av gemensamhetsanläggning löser inte de problem som sökanden hävdar finns. Träden kommer fortfarande att tillhöra hans fastigheter A och D. För att ta ner träden så krävs det fortfarande medgivande från fastighetsägaren.

En gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på det sätt som medför att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Ändamålet det vill säga att kunna sköta naturmark och kunna hålla marken tillgänglig ur rekreationssynpunkt och från att växa igen samt förhindra brandspridning det vill säga i enlighet med sökandens skäl för att gemensamhetsanläggning ska bildas uppnås till fullo genom att endast den mark som är belägen i omedelbar anslutning till de enskilda fastigheterna ingår i anläggningen.

Anläggningslagen innehåller mycket restriktiva bestämmelser om hur mycket mark eller utrymme som får tas i anspråk för en gemensamhetsanläggning. Mera mark får inte tas i anspråk än vad som krävs för att tillgodose villkoret i 5 § AL det vill säga

det får inte tas i anspråk mera mark än som behövs med hänsyn till fastigheter som ska delta i anläggningen. Dessutom får ianspråktagandet av mark inte förorsaka synnerligt men för fastigheten. Genom nu beslutat ianspråktagande av mark uppkommer synnerligt men för fastigheten A. Fastigheten kommer inte att kunna användas på sätt som sker idag då fastighetsägarens möjligheter att använda och förfoga över bryggorna och båtplatserna starkt inskränkes. Genom denna inskränkning i fastigheten uppkommer det en skada och olägenhet på fastigheten som ska ersättas enligt anläggningslagens regler. I sådant fall skall reglerna om vinstfördelning tillämpas enligt 5 kap 10 § a 3 st. fastighetsbildnings-lagen. Båtnadsvillkoret i 6 § AL blir därigenom inte heller uppfyllt. Villkoret är tvingande.

H S (J) har motsatt sig ändring av Lantmäteriets beslut och har i huvudsak utvecklat talan enligt följande:

Han hänvisar till mark- och miljödomstolens dom F 813-13, som också berörde fastigheten A, där domstolen fastställde Lantmäteriets beslut att inrätta en gemensamhetsanläggning.

I och med att hamnområdet undantogs i samband med fastställelsen av byggnadsplanen uppkom behov av att åtminstone i någon mån lösa båtplatsfrågan på annat sätt. En tomtägare var förutseende och skaffade sig ett riktigt båtplatsservitut i sundet. Fler lade till vid den enkla stenpiren i gränsen till dåvarande P. Och runt år 1990 anlades en träbrygga längs berget vid sundet på A. Till detta inhämtades medgivande av dåvarande ägaren som endast ställde villkoret att bryggplatser inte fick hyras ut till utomstående. Det är således fråga om en anläggning på ofri grund där någon ersättning inte betalats.

Med nya ägare synes någon form av anläggningsarrende ha uppkommit. Klaganden har genom skriftliga överenskommelser med bryggägare gett dessa rätt att mot ersättning ha brygga vid stranden. Bryggan tillhör dock, såvitt han vet, fortfarande

dem som anlagt den. Det kan nämnas att bland bryggägarna finns personer som inte avses ingå i gemensamhetsanläggningen.

Sedan Lantmäteriet informerat om behovet av att genomföra byggnadsplanen med avseende på förordnandet enligt 113 § byggnadslagen ansökte de om en anläggningsförrättning. I ett inledningsskede föreslog klaganden att området för gemensamhetsanläggningen skulle begränsas så att det inte omfattade vare sig entrén till området från Basteviken eller delen mot Kustersundet. Även Haleberget skulle undantas. Han konstaterade i ett yrkande, daterat 17 juni 2018, att 113 § området i sin helhet borde ingå i anläggningen. Utnyttjandet är i deras dalgång mer intensivt än det andra området väster om dem, Ostronpallen. Förslaget att undanta entrén till området framstod som mycket underligt. Här går vägen, det spelas fotboll periodvis i varje generation och infiltrationsanläggningen till deras avloppssamfällighet ligger delvis inom detta område. Det finns således inte någon anledning för dem att undanta detta område — det norra vid stenmuren. Villkoren i anläggningslagen för bildande av en gemensamhetsanläggning synes väl uppfylla inte minst mot bakgrund av domstolens resonemang om Ostronpallen. Detsamma gäller området väster om Q, E och F som är helt jämförbart med gemensamhetsanläggningen vid Ostronpallen. Klaganden har sedermera medgett att entréområdet får ingå i gemensamhetsanläggningen. De har själva gått med på vissa undantag i 113 §-området såsom Haleberget och en bit av västra delen av området.

Förslaget att även undanta området närmast Kustersundet är inte heller acceptabelt. Ett fritidshusområde på västkusten, där ett av de i planbeskrivningen angivna alternativen till åtkomst uppges vara med båt från Kustersundet, ska naturligtvis ha tillgång till havet i ordnade planmässiga former. Det är också fallet sedan mer än 60 år genom grönområdesmarkering (allmän plats, park) i detaljplanen och länsstyrelsens 113 §-förordnande. Detta har uppenbarligen även Lantmäterimyndigheten kommit fram till och tagit med området i det nu överklagade beslutet.

Besvären över förrättningsbesluten går i korthet ut på att södra delen av området Kstersundet inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen samt att fastigheten A ska ges delaktighet i anläggningen. Skälen anges vara att det inte är av väsentlig betydelse för fastigheterna i planområdet att detta område ingår i anläggningssamfälligheten samtidigt som det skulle vara av väsentlig betydelse för stamfastigheten A att ha del i anläggningen för att ha inflytande över skötseln av naturmarken och nyttjandet av bryggor och båtplatser i sundet.

Genom numera detaljplanen har område lagts ut som allmän plats, park. Det är inte bara för att ligga där som naturmark utan, som framgår av den inledningsvis relaterade planbeskrivningen, för att även fylla en rad funktioner som är av väsentlig betydelse för planområdets ändamålsenliga funktion. Det omtvistade området vid Kstersundet har särskild betydelse. Området är intensivt nyttjat med gångväg till Kstersundet, åtskilliga båtuppläggningsplatser, båtplatser och angöring i sundet samt avloppssamfällighetens pumpstation och bräddavlopp. Väster om bryggorna finns en fin badklippa som tillgodoser den badfunktion som nämns i planbeskrivningen. Det kan tilläggas att i beskrivningen till byggnadsplanen anges att tillfart till området sker antingen direkt med båt söderifrån eller via den bebyggda delen av Nordkoster i nordost. Detta är planförfattarens ställningstagande till vad som är väsentligt och ändamålsenligt för de blivande fastigheterna i planområdet och som fastställts av länsstyrelsen. Att påstå något annat är knappast seriöst. Det kan tilläggas att i målet om angränsande Ostronpallen konstateras i domskälen "att området som tagits i anspråk för anläggningssamfälligheten motsvaras av den planlagda allmänna platsen. Större område än vad som behövs har därmed inte tagits i anspråk".

Sedan yrkar klaganden på att A ska ha del i samfälligheten. Som skäl anges att klaganden upplåter bryggor och båtplatser i sundet och att fastigheten därför har ett uppenbart behov av att delta i anläggningen. Men såvitt han vet äger inte klaganden den omtalade bryggan. Någon rätt att använda och förfoga över bryggan utöver vad som avtalalats föreligger således inte och kan därmed inte heller anses bli starkt inskränkt eller förorsakas skada. Genom den detaljerade

överenskommelsen får klaganden dessutom redan anses ha tillförsäkrat sig ett tillräckligt inflytande över bryggans användning och ersättningen. Det arrendeförhållandet som synes föreligga mellan klaganden och de bryggägande individerna är oberoende av vilka fastigheter som de råkar äga. Alla kommer som nämnts inte att delta i anläggningen. Det kan således inte anses vara av väsentlig betydelse för A att ingå i anläggningen som för övrigt inte ens är tänkt att omfatta bryggan.

Han vill mot denna bakgrund bestämt hävda att det är av väsentlig betydelse för alla bostadsfastigheter inom planområdet att ingå i anläggningssamfälligheten och att den ska ha den omfattning och den deltagarkrets som lantmäterimyndigheten har beslutat.

Anläggningssamfälligheten handlar inte enbart om att sköta naturen. Utan att upprepa alla funktioner som enligt planen ska tillgodoses är det väsentligt att påpeka för den som tycker att vi ska avstå från gemensamhetsanläggningen, att utan 113 § förordnandet som upphört år 2019 är de utan rätt att förfoga över grönområdet. De har till exempel ingen rätt till väg över A för att komma från hans tomt till vägsamfällighetens väg, här saknas "utfartsservitut". Det är anläggningens betydelse för fastigheten och inte för den individ som råkar äga den som ska beaktas.

Det har gjorts en stor affär av skötseln av naturen inom allmänna platsmarken. Hans erfarenhet är att det normalt sällan är något problem. Men klagandens ombud har påstått att de inte skulle ha rådighet över träd, buskar och stenar. Han invänder mot detta. Han är givetvis medvetna om att objekten tillhör fastighetsägaren men att samfälligheten mycket väl genom anläggningsbeslutet kan anförtros skötseln av området vilket också normalt sker. Fastighetsägaren ska därvid erbjudas ta hand om de produkter som kan anses vara av något värde. Klaganden påstår vidare att det inte behövs några skötselåtgärder inom området närmast sundet. Det skulle vara ytterligare ett skäl mot att det ingår i anläggningssamfälligheten. Det stämmer inte.

Det genomförs regelbunden röjning av buskar och sly nedanför pumpstationen och på vägen bort till det båtplatsservitut som ligger österut längs sundet.

K L M och **A M** (B), **H J**

(Q), **K H** (R), **C S** och **P-E S** (S), **M B** (T), **S D**

(Q), **P J** (N), **S S**

(G), har samtliga uppgett att de ställer sig bakom H Ss yttrande.

I G (L), **J C**, **A M**, **K L M**, **K H** (R), **H S**, **H J** och **S D** har angett följande:

De bestrider att bryggan ägs av S J. Bryggan är lös egendom och har uppförts år 1990/91 av en grupp fastighetsägare i området efter muntligt godkännande från dåtida ägare av Js fastighet. Det kan inte vitsordas att bryggan är belägen på vatten som hör till Js fastighet. I vart fall ingår vattenområdet inte i det grönområde som avses med 113 § förordnandet och överklagad anläggningsåtgärd. Bryggans existens har därför inte med målet att göra. De kan varken vitsordas att båtplatser är uthyrda eller att det skulle råda ett stort intresse för platser vid bryggan. Att utnyttja vattnet vid bryggan bland annat för bad, ingår i allemansrätten.

I L och **L-O L** (U) har uppgett att de anser att någon gemensamhetsanläggning inte behöver inrättas och utvecklat talan i huvudsak enligt följande:

Redan från början motsatte de sig att ingå i en gemensamhetsanläggning för skötsel av grönområde och därmed förenade kostnader. De anser att varje ägare av fritidsfastighet kan utföra skötsel av naturområde i nära anslutning till egen tomt,

vilket har gällt under de senaste femtio åren. En gemensamhetsanläggning behöver därför inte inrättas.

I ett examensarbete vid KTH (Tvångsanslutning till gemensamhetsanläggning — En analys av väsentlighetsvillkoret i anläggningslagen) skriver författarna följande: "Uttrycket väsentlig betydelse har synonymer som *huvudsaklig*, *grundläggande* och *relevans*. Väsentlighetsvillkoret kan, med andra ord, härledas till någon form av grundläggande behov för en fastighet. Det skulle i sin tur innebära att väsentlighetsvillkoret enbart ska möjliggöra tvångsanslutning av en fastighet till en gemensamhetsanläggning då anläggningen tillgodoser ett behov av grundläggande karaktär". Exempel på detta är väg, vatten och avlopp som tämligen självklart utgör en fastighets grundläggande behov. Förvaltning av ett grönområde kan däremot inte anses som ett grundläggande behov.

Eftersom grönområdet är långsträckt och vegetationen mycket varierande ser de det som självklart att en individuell prövning ska göras för varje fastighet och att skälen för att ingå i gemensamhetsanläggning redovisas. Någon sådan redovisning har inte Lantmäteriet gjort.

J C (O) har yrkat att Lantmäteriets beslut ska fastställas samt hela området, inklusive det ner till Kustersundet ska ingå i en gemensamhetsanläggning. Hon har i huvudsak utvecklat talan enligt följande.

Hon spenderar varje år ett flertal dagar på att röja runt huset vid och inom tomtgränsen. Tyvärr växer det upp lika fort varje år, och det beror till stora delar på att det omkringliggande området är vildvuxet och/eller misskött.

Hon har sedan flera år utmaningar med vägar/stigar som blir igenvuxna. Behovet är därmed större än enbart markens skötsel. Därmed är det högst intressant att bilda en gemensamhetsanläggning.

Fastigheten A måste anses vara utanför intresseområdet i fråga för att anses ha ett särskilt intresse i en gemensamhetsanläggning. S J nämner att området ner till Kstersundet inte bör ingå, tvärtom så är det ett av de områden som är igenvuxet.

Hon anser att det finns stort behov att röja stora delar av det område som S J har yrkat inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen. De senaste åren har det skett en enorm ökad växtlighet, vilket påverkar utseende, framkomlighet samt att brandriskerna har ökar markant.

B O, M O, M O och **E H (C)** har yrkat att de inte vill vara med i gemensamhetsanläggningen.

G J (V) har uppgett att hon anser att överklagandet endast berör de 14 fastigheter som har ansökt om bildande av samfällighet.

Hon förstår det som att lagen om samfällighet inte omfattar möjlighet att tvinga in fastighet i samfällighet för enbart skötsel av grönområde, så även om en samfällighet skulle bildas bör det beröra endast de 14 fastigheter som har skrivit under ansökan.

Hon ser ingen fördel för hennes fastighet med bildande av samfällighet och har tydligt motsatt mig detta, det finns med redan i ansökan till Lantmäteriet. Hennes fastighet har aldrig upplevt några problem i området varken vad gäller tillträde i området eller skötsel, varken med nuvarande eller tidigare markägare. De fastighetsägare som lämnat in ansökan har inte tydligt kunnat beskriva orsak/vision/mål med en samfällighet och de har inte heller kunnat beskriva vilka skyldigheter som en samfällighet kan medföra för de fastigheter som berörs. Hon menar att en samfällighet är till men för hennes fastighet. Hon har ingen önskan om mer mark att sköta om åt någon annan, eller att överta mer mark. De har ett fungerande område med en vägförening som tillser åtkomst till fastigheten och en avloppsförening för skötsel av avlopp vilket är tillräckligt för området.

C A (W) har yrkat att ansökan om gemensamhets-anläggningen ska dras tillbaka och om detta inte gillas begär han utträde ur gemensamhetsanläggningen. Han har utvecklat talan enligt följande:

År 2014 fick han mail om att man ville bilda en förening för att de tillsammans skulle sköta om grönområdena kring sina hus i Åleviken. Han tyckte det lät trevligt och ville inte hindra bildandet av föreningen. Att "inte vilja hindra" är inte samma sak som att bli tvingad till möten med mark- och miljödomstolen. Han känner ett obehag inför att ta en annan människas egendom. Även om det kanske är lagligt så känns det omoraliskt. Och vad är det som kommer att hända om gemensamhets-anläggningen inte skulle bildas?

Han skulle tycka att det vore trevligt om de kunde sköta om grönområdena tillsammans och utan att expropriera en annan människas mark. Inga avgifter, fakturor, resor, rättegångar mm.

S A (Y) har yrkat att ansökan om gemensamhets-anläggningen ska dras tillbaka och om detta inte gillas begär han utträde ur gemensamhetsanläggningen. Han har utvecklat talan enligt följande:

Han ser inte något skäl till en gemensamhetsanläggning när **S J**, markägaren, inte motsätter sig grannarnas skötsel av området. Skötsel behövs nog, men det görs bäst med frivilliga insatser, inte en förening. Han minns att skötsel av området sköttes bra av grannarna i området på 70- och 80-talen, att näraliggande områden hölls öppna och fina på gemensamma initiativ och med markägarens godkännande.

Mark- och miljödomstolen har haft sammanträde och syn den 31 augusti 2020.

DOMSKÄL

Prövningens ram

Mark- och miljödomstolen kan endast pröva de beslut i lantmäteriförrättningen som har blivit överklagade inom överklagandetiden. Det är endast S J som har klagat på förrättningsbesluten inom klagotiden. Av detta följer att det endast är de yrkanden som har framställts av honom som domstolen kan pröva. Därför ska de yrkanden som har framställts av I L, L-O L, B O, M O, M O, E H, C A och S A avvisas.

Ska gemensamhetsanläggningens omfattning ändras?

Då genomförandetiden har gått ut för detaljplanen ska väsentlighetsvillkoret enligt 5 § anläggningslagen (AL) och båtnadskravet enligt 6 § nämnda lag prövas.

Den beslutade gemensamhetsanläggningen omfattar inte hela området som i detaljplanen är utlagt som allmän plats, park, utan har begränsats till området omkring bebyggelsen och ner till Kustersundet i söder. Att bilda en gemensamhetsanläggning för ett i detaljplan utlagt parkområde innebär i huvudsak att det först då, med stöd av anläggningsbeslutet, finns förutsättningar att få en ordnad förvaltning av området. Att få rättslig möjlighet att sköta området runt bebyggelsen är av värde för respektive fastighetsägares närmiljö. Att få en ordnad förvaltning av området ner till Kustersundet är till nytta för samtliga ägare till de deltagande fastigheterna. Mark- och miljödomstolen bedömer därför att även området mot Kustersundet är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna.

Då bildandet av gemensamhetsanläggningen är en del i plangenomförandet samt att det inte är fråga om annat än att förvalta ett naturområde bedömer mark- och miljödomstolen att nyttan överstiger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Sammantaget finner mark- och miljödomstolen att gemensamhetsanläggningen, så som den har beslutats, uppfyller både 5 och 6 §§ AL. S Js förstahands-yrkandet ska därför avslås.

Ska fastigheten A ges delaktighet i gemensamhetsanläggningen?

S J har uppgett att han äger bryggan som är belägen på A samt att vattenområdet ingår i fastigheten. Genom hyra och arrenden upplåter han både bryggan och båtplatser. Detta är den huvudsakliga grunden enligt S J för att A ska ges delaktighet i gemensamhets-anläggningen.

Vissa motparter har bestritt att bryggan ägs av S J. De menar att bryggan är lös egendom och har uppförts år 1990/91 av en grupp fastighetsägare i området efter muntligt godkännande från dåtida ägare av A.

Av utredningen i målet framgår att bryggan inte ingår i gemensamhetsanläggningen samt att vattenområdet utanför bryggan ingår i A (framgår bl.a. av aktbilaga KA1). Bryggan följer en bergskant utefter vattenlinjen och är ca 35 meter lång (uppmätt av domstolen i kartprogrammet Mark- och miljö-Gis) och i gott skick.

Vid bedömning av om ett föremål utgör fast eller lös egendom är presumtionen att det är fast egendom om inte annat kan visas. Enligt vissa klaganden uppfördes bryggan av en diffus grupp fastighetsägare för ca 30 år sedan. Även om så är fallet betyder inte detta ensamt att brygga i dag är lös egendom. Det finns ingen utredning i målet som ger stöd för att bryggan nu ska betraktas som lös egendom. Mark- och miljödomstolen finner därför att vid bedömningen av om A ska delta i gemensamhetsanläggningen ska bryggan betraktas utgöra fast egendom till nämnda fastighet.

Med beaktande av att vattenområdet vid bryggan ingår i A samt att bryggans dimension medger utrymme för ett flertal båtplatser finner mark- och miljödomstolen att det är av väsentlig betydelse för nämnda fastighet att delta i gemensamhetsanläggningen.

Det är ingen av motparterna som har motsatt sig det av S Js yrkade andelstalet. Domstolen finner därför att A ska tilldelas andelstalet en tiondel ($\frac{1}{10}$) i gemensamhetsanläggningen X. S Js andrahandsyrkande ska således bifallas.

Ska anläggningsbeslutet avseende X kompletteras med texten enligt S Js yrkande?

I anläggningsbeslutet anges att samfälligheten har rätt att sköta parkområdet och vad som ingår i skötseln. Den text som S J har yrkat ska tas med i anläggningsbeslutet anger i huvudsak vad som inte får göras inom området. Detta i syfte att förhindra privatisering av den allmänna platsmarken. Frånvaron av den yrkade texten innebär i sig inte att det är tillåtit att privatisera ytor inom gemensamhetsanläggningen. En privatisering strider bland annat mot både detaljplanens bestämmelser och strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. miljöbalken. En ordnad förvaltning ger snarare samfälligheten redskap att förhindra en smygprivatisering av markområden som ingår i gemensamhetsanläggningen. Mark- och miljödomstolen finner därför att det saknas skäl att yrkad text ska ingå i anläggningsbeslutet. S Js överklagandet i denna del ska därför avslås.

Rättegångskostnader

S J har begärt ersättning för rättegångskostnader med 64 850 kr, avseende arvode till ombud, att utges solidariskt av I G E G, I G, P H S, C S, M P, U C, R M L L, H J, S D, K H, B H, S B, M H, S S, U L,

P O F, E O F, M F, J C, S H R, J H R, P H R, E-M H R, U M S, H S, A J, P J, A J, M B, K L M, A M, C A och S A.

J C, S D, I G, K H, H J, K L M, A M och H S har gemensamt begärt ersättning för rättegångskostnader av S J med 55 153 kr avseende arvode till ombud.

Domstolen har gett part tillfälle till yttrande över motparts kostnadsyrkande.

J C m.fl. har, som deras inställning slutligt redovisats, uppgett att de vitsordar det av S J begärda beloppet som skäligt i och för sig.

S J har, genom ombudet, uppgett att han medger motparternas kostnadsyrkande.

Domstolen har tillställt S J, genom ombudet, föreläggande med påpekande att ett medgivande av kostnadsyrkandet innebär att domstolen har att bifalla detsamma, utan saklig prövning och utan avseende på utgången i målet. Domstolen har begärt S Js besked, inom viss angiven tid, om det är korrekt uppfattat att han på detta sätt medgett motparters kostnadsyrkande.

S J har, genom ombudet, återkommit med beskedet att motparternas kostnadsyrkande medges.

Enligt 16 kap 14 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) 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.

Domstolen konstaterar att de parter som fört talan, och som kan anses ha stått i sådan motpartsförhållande till varandra att rättegångskostnadsansvar kan aktualiseras, ömsom vunnit och ömsom tappat på sätt att det vid en prövning enligt 16 kap 14 § FBL är skäligt att låta vardera part stå sin egen rättegångskostnad. Detta medför att S Js kostnadsyrkande ska lämnas utan bifall.

Då rättegångskostnadsfrågan emellertid är dispositiv ska J Cs m.fl. kostnadsyrkande bifallas som en följd av S Js medgivande.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)
Överklagande senast den 7 januari 2021.

Kristian Andersson

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Kristian Andersson, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson.