



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-11-30 i mål nr F 2832-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. I B

2. I K

3. E H

4. L H

Ombud för 1–4: Advokat Uno Jakobsson, Optimus Advokatbyrå AB, Östermalmsgatan 87 A, 114 59 Stockholm

Motpart

1. K E

2. A E (F:a A.E Häst & Ryttrarutbildning)

3. V K

4. L P

Ombud för 1–4: Advokat Emma Eriksson, Landahl Advokatbyrå KB, Box 19143, 104 32 Stockholm

5. Håtuna Trädgård & Konsult AB, 556716-4255, Boda, 193 91 Sigtuna

6. B L

7. F L

8. S L

9. S M

10. A-S N

Dok.Id 1885949

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

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

I B, I K, E H och L H

(I B m.fl.) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa att vägen som gemensamhetsanläggningen omfattar ska ha den sträckning som lantmäterimyndigheten bestämde i beslutet den 19 mars 2021. De har därutöver yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bifalla deras yrkanden i mark- och miljödomstolen, utom såvitt avser yrkandet att domstolen ska fastställa att skada på vinplantor inte är ersättningsgill.

I B m.fl. har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria dem från skyldigheten att betala ersättning för K Ls m.fl. rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i stället förplikta dem att solidariskt ersätta I B m.fl. för rättegångskostnader där. De har också yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

I B m.fl. har i Mark- och miljööverdomstolen i allt väsentligt utvecklat sin talan på samma sätt som i mark- och miljödomstolen.

K E, A E (F:a A.E Häst & Ryttarutbildning), V K och L P (K E m.fl.) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. De har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. De har till utveckling av sin talan i Mark- och miljööverdomstolen anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen.

Övriga motparter har fått tillfälle att yttra sig men har inte hörts av.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Gemensamhetsanläggningens sträckning m.m.

Den sträckning av gemensamhetsanläggningen för väg som lantmäterimyndigheten har beslutat innebär att utrymme på V Ks och L Ps fastighet

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand, Rikard Backelin och Marianne Wikman Ahlberg, referent, samt tekniska rådet Jan Gustafsson (skiljaktig).

Föredragande har varit Viktor Alenius.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

YRKANDEN M.M.

K E, F:a A.E. Häst & Ryttarutbildning, V K och L P (K E m.fl.) har överklagat samtliga LM:s beslut den 19 mars 2021, förutom beslutet att dels inte omlokalisera Håmunabo s:1 (till Håmunabo ga:3), dels inte bilda tillfälligt servitut, vilket enligt klagandena således ska stå fast.



De har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra sträckningen för Håmunabo ga:3 till att i första hand avse Alternativ 3, dvs. sträckning Håmunabo s:1, och i andra hand Alternativ 4, befintlig väg, samt att de förrättningskostnader som avser inrättande av Håmunabo ga:3 i de delar som avser väg till s:2 inte ska belasta annan än sökanden.

Alternativ 1: A-B-E-F-G-D (röd);

Alternativ 2: A-B-C-E-F-G-D (grön)

Alternativ 3: K (lila) Håmunabo s:1;

Alternativ 4: A-B-C-H (gul)

De har bestritt de yrkanden som I B m.fl. har framställt, samt yrkat ersättning för rättegångskostnader.

I B, E H, L H och I K (I B m.fl.) har överklagat LM:s beslut och yrkat:

- Att mark- och miljödomstolen ska återförvisa ärendet till LM för att LM ska
 - i. tolka in samfällt vägutrymme litt g (numera s:1) inom XXX och mindre del av XXY in i befintlig och beslutad ny vägs (ga:3) läge

- ii. sektionsuppdelning av ga:3 i två sektioner; en sektion för sträckan fr.o.m. XXX fram till XYZ och en sektion för enklare väg över XYZ
 - iii. ompröva andelstalet för *utförande* för XYZ samt XXY-XXZ, varvid XYZ därvid bör åsättas andelstal 1,8 medan XXY och XXZ får andelstalet 0,5 vardera för utförandekostnader, samt att deltagande i båtplats åsätts andelstalet 0,1 istället för 0,2 i utförandekostnader
 - iv. upprätta en ersättningsavräkningslängd för att tydlig- och begripliggöra hur betalningsströmmarna ska ske när det gäller markupplåtelseersättningen
 - v. ändra redovisningen av vägens läge i förrättningskartan, aktbilaga KA, i XYZ:s sydöstra hörn till en mjukare radie.
- Att mark- och miljödomstolen ska ändra LM:s beslut om fördelning av förrättningskostnaderna på så sätt att kostnaderna för prövning av tillfälligt servitut och mindre del av prövningen av deras yrkande om flyttning (fastighetsreglering) och tolkning av litt g till nytt vägläge för ga:3 belastar huvudfrågan i förrättningen; bildandet av gemensamhetsanläggningen. Yrkandet innebär att 95 procent av kostnaderna ska fördelas på samtliga i ga:3 inblandade fastigheter efter utförandeandelstalet.
 - Att mark- och miljödomstolen ska besluta att skada på vinplantor inte är ersättningsgill.

De har därutöver yrkat att domstolen håller syn på plats, samt ersättning för rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN

K E m.fl.

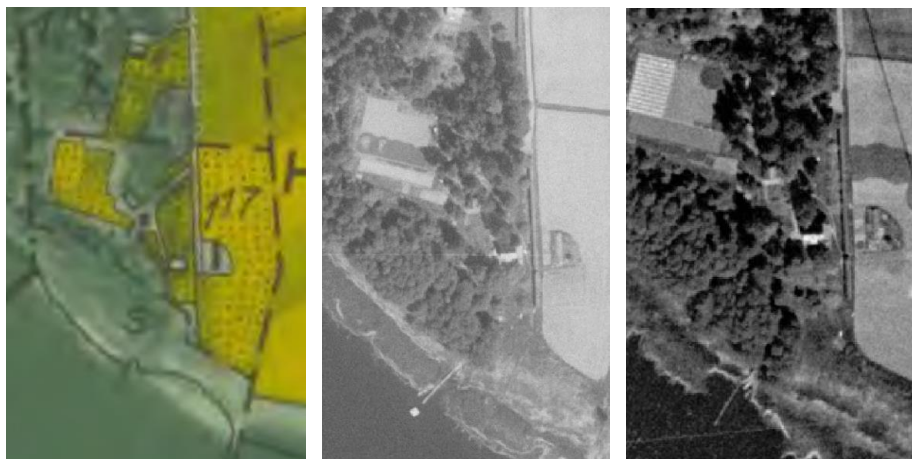
Grunder och omständigheter

Den aktuella förrättningen sker inom ett landsbygdsområde med lång historia. De flesta av fastigheterna har bildats för jordbruksändamål och på flera av fastigheterna bedrivs idag jordbruksverksamhet. Även fastigheter som har bildats för annat ändamål än jordbruk används sedan lång tid inom jordbrukets näringar. På XYZ odlas idag vinrankor. På Håtunabo 1:20 ligger en större hästverksamhet som

även arrenderar mark på XXY och XXZ. Fastighetsbildningen återspeglar inte pågående och långvarig markanvändning.

För att nå fastigheterna inom området finns en marksamfällighet för väg, Håtunabo s:1, som ligger på en höjd i väster och därmed medför en begränsad belastning för de aktuella fastigheterna och pågående markanvändning. Denna väg har av olika skäl inte anlagts. Fastigheterna har istället använt en befintlig väg som i vissa delar går igenom det aktuella fastigheterna. Denna väg medför ett större intrång än vägen i väster. Markanvändningen på de belastade fastigheterna har anpassats efter vägen och denna fyller idag det behov av transporter som fastigheterna har.

Väg till Håtunabo s:2 på så vis som I B m.fl. har påstått hos LM, finns inte och har de senaste 70 åren inte funnits, vilket framgår av kartor och bilder.



Ekonomisk karta

1975

1960

Samfälligheten nere vid vattnet var ändamålsenlig när den bildades och den anslutning som var nödvändig har hanterats vid samfällighetens bildande genom bildande av s:1. Håtunabo s:2 ligger idag helt inom strandskyddat område och det går inte att färdas med bil från gränsen vid XYZ ned till de bryggor som är belägna utanför s:2. Majoriteten av delägarna i s:2 anser inte att några ingrepp på s:2 ska göras, utan att det ursprungliga ändamålet och nyttjandet ska kvarstå. Att lägga upp båtar är fullt möjligt. Det går dock inte och kommer aldrig att gå att ta sig med bil ned till bryggorna. Således fyller inte heller yrkandet om bilväg ned till s:2 någon funktion för de deltagande fastigheterna.

Väsentlighetsprövningen XXX

Det är inte av väsentlig betydelse att inrätta gemensamhetsanläggning för väg ned till s:2. Av LM:s protokoll, aktbilaga PR1, den 28 juni 2019 framgår att sökandena uppgett att syftet är att dels tillgodose tillfart till de deltagande fastigheterna, dels ordna tillgång till s:2. LM har tydliggjort i sitt protokoll att det inte är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna att ha bilväg till s:2. Klaganden delar LM:s uppfattning i denna del. Det kan inte anses vara av väsentlig betydelse för fastigheterna att ha bilväg ned till s:2 som är en båt- och upplagsplats. Ägaren till den belastade fastigheten motsätter sig intrång. Därmed förutsätter vägens inrättande att åtgärden är av väsentlig betydelse för sökandena, vilket inte är fallet.

Väsentligheten ska bedömas med utgångspunkt i sökandens fastigheters behov – fastigheter som har bildats för fritidsbostadsändamål – av att med bil nå en samfällighet i vilken de har en begränsad andel. De funktioner som samfälligheten avsåg att tillgodose för fastigheterna är i dag inte nödvändiga för fastigheternas ändamålsenliga användning. Funktionerna har, i objektiv mening, inte någon grundläggande betydelse för fastigheterna. Att sökanden vill säkra bilväg fram till marksamfälligheten är alltså inte sprunget ur fastigheternas behov, utan följer av nuvarande ägares personliga intresse. Lagstiftaren har varit tydlig med att sådana upplåtelse inte kan ske med tvång. Det rättsmedel som tillhandahålls för dessa fall är avtalsservitut.

Det kan vidare konstateras att många samfälligheter med samma ändamål som s:2 inte har en vid upplåtelsen reglerad rätt att ta väg till den samfälliga marken. Vid bildande av s:2 skapades dock en sådan möjlighet genom det samtidiga bildandet av s:1. Det behov fastigheterna kan ha av väg till s:2 var tillgodosett när marksamfälligheterna bildades och är tillgodosett än i dag. Att I B m.fl. vill köra bil fram till samfälligheten som inte kan ta emot biltrafik och som kan nås till fots, kan inte utgöra grund för väsentlighet.

Om de befintliga marksamfälligheternas funktion behöver klarläggas eller säkras, exempelvis vad de omfattar och om ägarna behöver modernisera vägen, är detta en fråga som kan hanteras inom ramen för förvaltningen av samfälligheten. Ett sådant

förfarande har en struktur som gör att nödvändiga åtgärder kan vidtas samtidigt som alla deltagande fastigheter har möjlighet att komma till tals. I fråga om den hänsyn till samhällsutvecklingen som har lyfts av förrättningsökandena är det klart att den kan ha betydelse vid tolkningen av en befintlig rättighet eller bedömningen av en fastighets ändamål, men det innebär inte att samhällsutvecklingen kan utgöra stöd för att inrätta en gemensamhetsanläggning när behovet brister i fråga om väsentlighet och dessutom inte är av stadigvarande betydelse för fastighetens funktion.

För att en fastighet ska kunna anslutas till en gemensamhetsanläggning mot sin vilja måste det vara av väsentlig betydelse för fastigheten att ha del i den aktuella anläggningen. Väsentligheten uttrycks i förarbetena till anläggningslagen som att anläggningen ska medföra en påtaglig nytta för respektive deltagande fastighets ändamålsenliga markanvändning.

Att en bostadsfastighet har behov av tillfart råder det ingen tvekan om. Frågan är dock om det finns ett behov av väg till s:2. För att fastigheterna ska kunna anslutas till väg för tillfart till s:2 måste det påvisas att anläggningen medför en påtaglig nytta för dem. Enbart det faktum att fastigheterna är delägare i marksamfälligheten innebär inte att sådan nytta uppkommer. De måste också utifrån en objektiv bedömning med utgångspunkt i respektive fastighets användning uppnå någon form av påtaglig funktionell nytta. Huruvida sådan nytta uppkommer måste bedömas utifrån vilken nytta som fastigheterna har av s:2 givet de förutsättningar som finns på platsen. Enbart det faktum att de har del i samfälligheten – att den en gång i tiden ansågs som väsentlig för deltagarkretsen vid fastighetsbildningen – innebär inte att samtliga fastigheter har ett påtagligt behov enligt den prövning som sker vid tillämpning av anläggningslagen.

Marksamfälligheten s:2 är kraftigt bevuxen med vass och skulle kräva omfattande åtgärder, bl.a. muddring, för att nyttjas till hela sin utbredning och avsedda funktion. Det utrymme som finns för att inom rådande dispens nyttja samfälligheten för det ursprungliga ändamålet är begränsat. Dispensen ger i princip enbart en mycket liten del av delägarkretsen, de som äger bryggorna, en praktisk möjlighet att nyttja s:2. De civilrättsliga förhållandena på platsen är sådana att några av delägarna

har uppfört en brygga som inte är tillgänglig för övriga delägare. Samma personer som äger bryggorna har ansökt om anläggningsförrättningen. Samfälligheten fyller alltså givet förutsättningarna ingen funktion för övriga delägare i samfälligheten. Det är inte heller sannolikt att det kommer att ändras över tid; det följer dels av det begränsade intresset hos övriga delägare i s:2, dels av de mycket begränsade möjligheterna att få dispens från strandskyddet.

Vid bedömning av om väsentlighet föreligger får inte viljan att späda ut kostnaderna på en större deltagarkrets eller att skapa annan form av ”solidarisk anslutning” påverka bedömningen. Medför inte åtgärden påtaglig nytta för en fastighet behöver denna inte heller delta i anläggningen, även om det skulle utgöra en nytta för övriga fastigheter i kollektivet.

Huruvida väsentlighet föreligger ska prövas med utgångspunkt i den pågående och tillåtna markanvändningen. Att markanvändningen skulle kunna ändras kan visserligen ha betydelse vid prövningen, men torde då kräva att sådan ändring kan bedömas vara relativt säker och relativt nära förestående. Hur fastighetsindelningen ser ut i dag är vid denna bedömning inte av avgörande betydelse.

LM har i sin bedömning av väsentlighet och båtnad utgått från att fastigheterna XXY och XXZ är bostadsfastigheter och därmed bär bostadsfastigheters behov. Sedan lång tid tillbaka har dock fastigheterna använts inom de agrara näringarna och någon bebyggelse har inte varit aktuell. Det är inte heller i dag aktuellt att ändra den pågående markanvändningen. LM har rätt i sin bedömning att taxeringsuppgiften inte har avgörande betydelse i fråga om hur fastigheterna ska bedömas i fråga om väsentlighet. Men detsamma gäller i fråga om den på platsen inaktuella fastighetsindelningen. Fastigheternas behov ska inte mätas mot en inaktuell fastighetsindelning utan mot pågående markanvändning. Inom ramen för den pågående markanvändningen är fastigheternas behov av att nå marksamfälligheten än mindre. LM anger i sitt beslut att väg till s:2 är väsentligt för vissa fastigheter som är delägare i s:2 men inte för alla. Orsaken till att XXY, XXZ och XYZ har större behov av andel i marksamfälligheten än vissa andra deltagande fastigheter går inte att förstå.

Att fastigheterna ligger närmare s:2 än övriga delägande fastigheter torde närmast peka på motsatsen, eftersom de har mindre behov av väg.

Sammantaget är väsentlighetsvillkoret inte uppfyllt i fråga om väg till samfälligheten s:2.

Båtnadsprövningen

För att gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas måste anläggningen innebära båtnad för fastighetsägarkollektivet. Bedömningen av om båtnad uppkommer ska göras med beaktande av påverkan på de fastigheter för vilka det är av väsentlig betydelse att delta i anläggningen. Det innebär att båtnaden i detta fall ska beräknas utifrån effekten av att väg dras fram till bostäderna. Eftersom vägen till s:2 inte är väsentlig ska den delen av anläggningen inte ingå i båtnadsbedömningen.

Att båtnad uppkommer i fråga om tillfart till bostadsfastigheterna råder ingen tvekan om. Frågan gäller istället vilken sträckning som ska väljas. Eftersom samtliga yrkade vägar – i den delen de avser tillfart till bostadsfastigheterna – innebär båtnad är valet av väg närmast beroende av utfallet av prövningen enligt 8 § AL. Av strukturella skäl lyfts dock här brister i de av LM gjorda båtnadsbedömningarna. Detta eftersom båtnadens storlek har betydelse i valet av sträckning. Om vägen utförs i en östlig sträckning kommer pågående markanvändning att påverkas negativt på XXY, XXZ och XYZ.

Den ersättning som ska utgå till arrendatorn har beräknats utifrån den årliga arrendeavgiften och den återstående löptiden. Den aktuella delen av arrendet är dock av stor betydelse eftersom den hästverksamhet som arrendet är en del av, är beroende av all mark för att fungera. Även ett intrång som kan uppfattas som marginellt påverkar möjligheten att bedriva verksamheten på det sätt som görs i dag. Båtnadsprövningen måste ta hänsyn till detta. Det innebär att intresset av att bibehålla pågående markanvändning och pågående verksamhet måste tilldelas ett högre värde än det gjort i den båtnadsbedömning som har lagts till grund för LM:s beslut.

Även i denna fråga gör LM samma felaktiga bedömning som i fråga om väsentligheten, nämligen att båtnaden ska bortse från pågående markanvändning om denna avviker från syftet med fastighetsbildningen när de enskilda fastigheterna bildades. Långvarig och tillåten pågående markanvändning måste dock också i samband med båtnadsprövningen tillmätas större betydelse än en föråldrad fastighetsindelning.

Båtnadskalkylen utgår från att vägen längs s:1 är för dyr att utföra i relation till en östlig sträckning. Detta motsägs av offerter från välrenommerade markentreprenörer. Vidare utgår båtnadsbedömningen felaktigt från att lutningen på en väg över s:1 blir för brant för väganslutning. Liknande lutningsförhållanden finns på andra fastigheter i området, dessutom fastigheter som har bildats av Lantmäteriet i närtid. Lutningen har där inte utgjort ett hinder.

Opinionsvillkoret

Det torde föreligga opinion för inrättande av gemensamhetsanläggning för väg till bostadsfastigheterna. Opinionsvillkoret måste dock prövas också i fråga om att anläggningen har yrkats omfatta väg även till s:2.

Givet vad som anförts ovan om fastigheterna och behov av väg till marksamfälligheten, liksom behovet hos övriga delägare i s:2 som inte heller har yrkat på att sådan väg ska inrättas, kan opinionsvillkoret inte anses vara uppfyllt i fråga om väg till s:2.

Läge och utförande

Enbart de sträckningar som både uppfyller kravet på väsentlighet och båtnad behöver prövas i fråga om läge och utförande. Det innebär att det inte är nödvändigt att ta hänsyn till tillgång till s:2 i fråga om prövningarna enligt 8 § AL. De alternativa sätten och placeringarna av väg till bostäderna ska rangordnas varefter det alternativ som är bäst utan att medföra oskäligen kostnader ska väljas.

LM har dragit paralleller till HD:s bedömning i Rönna-målet. Det gällde där om en befintlig väg som gick genom bebyggelsen i ett aktivt gårdscentrum skulle flyttas

eller inte. Förhållandena på den här aktuella platsen är helt andra. Vägens sträckning medför inte de påtagliga risker för personer och egendom som var fallet i Rönna. Den befintliga vägen går inte heller genom något gårdscentrum och är inte heller skymd eller annars trafikfarlig. Trafiken på den här aktuella vägen är också avsevärt lägre än trafiken genom gårdscentrumet i Rönna. Likheterna med Rönna är därmed få. En bedömning som HD gör i Rönna-målet bör dock ha betydelse även här. Enligt HD ska hänsyn tas till den markägare som äger marken som ska upplåtas i fråga om val av sträckning. Finns det flera alternativa sträckningar ska alltså den eller de upplåtande fastigheternas ägares åsikt tillmätas särskild betydelse. Motsatsen har präglat LM:s val av sträckning i detta fall.

Det synes ytterst märkligt att förlägga vägen på så sätt som LM beslutat om sett till att bruksbar jordbruksmark idag skyddas genom 3 kap. 4 § miljöbalken.

Detta skydd ska påverka lokaliseringsfrågan. Trots att det finns både en förrättad väg och en befintlig väg har LM valt att förorda en ny anläggning som ska förläggas på mark som idag brukas. Att marken brukas gör att denna är beredd och intrånget och kostnaderna synes vara mindre för att marken är ”platt”. Detta är en för snäv syn då detta skulle leda till att jordbruksmark är den marken som är ”lättast” att ta. Detta skulle strida mot lagstiftarens intentioner om att bibehålla jordbruksmarken i bruk. Likväl kan det inte vara ett väsentligt samhällsintresse från allmän synpunkt att försörja några få fritidsfastigheter med väg till en samfällighet som saknar koppling till fastigheternas funktion.

Förrättningskostnaderna

Förrättningskostnaderna ska fördelas mellan ägarna av de deltagande fastigheterna efter vad som är skäligt. I de delar där LM har ålagt sökanden betalningsansvar finns inga invändningar, inte heller i fråga om dessa delars andel av de totala kostnaderna.

I fråga om inrättande av Håtuna ga:3 har LM felaktigt bedömt att fastigheterna XXY, XXZ och XYZ har väsentlig betydelse av väg till s:2. Med anledning av att fastigheterna saknar väsentlig betydelse bör kostnadsansvaret för de utredningar och det merarbete som följer av sökandenas yrkande bäras av sökandena.

Bemötande av I B m.fl.

I B m.fl. har yrkat att ärendet ska återförvisas till LM för att myndigheten vid den fortsatta handläggningen ska ”tolka in” s:1 till att avse en annan plats än där samfälligheten enligt tidigare beslut har upplåtits och senare registrerats i fastighetsregistrets kartdel. Med anledning av detta framhålls att marksamfällighetens lokalisering har bestämts i samband med att den bildades. Någon möjlighet att ”tolka in” ett nytt läge i strid med ett lagakraftvunnet fastighetsbildningsbeslut finns inte. Möjligheten att flytta s:1 genom fastighetsbildningsbeslut har prövats av LM.

I B m.fl. har vidare yrkat att gemensamhetsanläggningen ska sektioneras medan K E m.fl. har yrkat att gemensamhetsanläggning i första hand ska inrättas enligt Alternativ 3 och i andra hand enligt Alternativ 4. Om gemensamhetsanläggning inrättas enligt Alternativ 4 finns ingen anledning till sektionering. Efter-som en sträckning enligt Alternativ 3 inte uppfyller anläggningslagens villkor finns inte anledning att pröva sektionering i linje med yrkandet från I B m.fl.

I B m.fl. har yrkat ändrade andelstal. K E m.fl. har ingen principiell invändning mot LM:s andelstalsfördelning, även om de utgår från inrättande av en gemensamhetsanläggning med en sträckning som de ifrågasätter. I B m.fl. gör antaganden om den framtida verksamheten, och behov som ”kommer att finnas”. Sker förändringar i markanvändningen kan andelstal behöva justeras, men det är i så fall fråga för en senare förrättning. Det kan vidare framhållas att I B m.fl. gör gällande att körväg till bryggan är av väsentlig betydelse för ett antal fastigheter, men samtidigt framhåller man att körvägen trafikeras med bil ”ett fåtal gånger”. Väg till s:2 i den sträckning som I B m.fl. yrkar på är emellertid inte av väsentlig betydelse, bl.a. av de skäl som motparten själv framför.

I B m.fl. yrkar på en annan fördelning av förrättningskostnaderna. LM har ålagt I B m.fl. att stå för de kostnader som följer av deras yrkande om flytt av s:1 och bildande av tillfälligt servitut. Det är skäligt. Att fördela de ökade kostnader som agerandet från I B m.fl. har tyngt ärendet med, vore oskäligt. I B m.fl. har som argument för ett tillfälligt servitut framfört att en av K E m.fl. har ”stängt av möjligheterna till att komma ner till Håtuabo

s:2” samt att denne visat ”total kompromissovilja”. Ansvaret är det omvända. Om I B m.fl. vill nyttja mark som tillhör K E m.fl. är det de först-nämnda som behöver visa på en rätt att göra så. Hinder i självtäkt utgör inte grund för tillfälligt servitut, detta särskilt som möjlighet att ta väg säkrades när s:1 och s:2 bildades. Att I B m.fl. inte har agerat för att den rätten ska kunna utövas kan inte läggas K E m.fl. till last.

I B m.fl. vill göra gällande att aktuella vinplantor inte är ersättningsgilla då dessa ”planterats under pågående förrättning för att påverka resultatet av densamma”. Planteringen av vinplantor har inte gjorts i syfte att påverka förrättningen, varken i fråga om sträckning eller ersättning. Planteringen av vinplantor är i stället en del i den på fastigheten sedan lång tid pågående verksamheten.

Det råder olika uppfattningar om vilka vägar som har funnits och nyttjats över tid och av vem. En betydande del i åsiktsskillnaderna handlar också om betydelsen av dessa äldre transporter. K E m.fl. vill framhålla att den eventualitet att olika fastighetsägare har umgåtts och därmed tillåtit varandra att tidvis passera deras fastigheter, inte utgör en faktor av betydelse för den här aktuella frågan. Här är enbart av intresse vilka sakrättsligt bestående rättigheter som finns för att ta väg över fastigheterna i dag samt vilka fastigheter som eventuellt har behov av väg och i så fall i vilken sträckning. Den argumentation om äldre förhållanden som I B m.fl. driver, tynger enbart ärendet utan att föra det framåt i sak.

I B m.fl.

Bakgrund

Bakgrunden till deras ansökan om anläggningsförrättning är dels att man sedan ca 2017 hindrats av ägarna till XYZ från att kunna ta sig ner till samfällda båtplatsen Håtunabo s:2, dels den ohållbara situationen att det inte funnits någon ordnad förvaltning för befintlig väg från XXX ner till Håtunabo s:2.

De i förrättningen ingående fastigheterna bildades som bostadsfastigheter vid ägostyckning 1911 (akt Sankt Per 18). Vid samma tidpunkt, men i momentet innan,

utfördes ett laga skifte å Eriksund och Boda (akt Sankt Per 23), då stamfastigheten Håtunabo 1:1 bildades. I lagaskifteskartan syns tydligt väg ända ner till sjökanten för att därefter vika rakt nordväst ut mot Eriksund. Det är denna vägsträckning som gällt och använts ända till idag.

I kartan till ägostyckningen från 1911 har samma lantmätare av oklara skäl undvikit att redovisa befintlig väg och har i stället lagt ut nytt samfällt vägutrymme och benämnt det "litt g" i det nu aktuella förrättningsområdet. I det samfällda vägutrymmet g, som gränsar mot Eriksund, har aldrig anlagts någon väg vilket är begripligt med tanke på terräng, fornminnen mm. De i ägostyckningen utlagda samfällda vägutrymmena har senare registrerats som Håtunabo s:1. Vid ägostyckningen bildades också den samfällda båt- och upplagsplatsen "litt i", som senare registrerats som Håtunabo s:2i vilken XXX, XXY-XYZ m. fl. fick del.

Utveckling av yrkandena

De har i förrättningsprocessen yrkat på att samfällda vägområdet litt g (s:1) genom fastighetsreglering flyttas till det nya vägläget för ga:3 för att minimera kostnader för markintrång och förbättra fastighetsindelningen. LM har av olika skäl inte tillmötesgått det. De yrkar nu att mark- och miljödomstolen ålägger LM att inom XXX och ca 20 m inom XXY tolka in litt g i det befintliga vägläget som också ingår i ga:3:s område. Det är uppenbart att litt g till största del i det området mer eller mindre sammanfaller med befintlig väg och ga:3:s område. Den del av litt g på ca 30 m längd som inte direkt sammanfaller ligger så nära befintlig väg så det enligt gällande praxis i liknande sammanhang kan/ska kunna tolkas vara belägen på den plats där vägen ligger. Kartan från ägostyckningen från 1911 är enkel. Att litt g inom XXX och mindre delen av XXY skulle avvika från befintlig väg är osannolikt. Ett bifall till detta yrkande påverkar ersättningsvärderingen, medför lägre ersättningsbelopp samt förbättrar fastighetsindelningen.

Den aktuella vägsträckan i ga:3 kommer att bestå av två i standard och brukare betydligt olika delar. Vägdelen över XYZ ner till Håtunabo s:2 kommer att vara av betydligt enklare standard och bredd samt i nuläget bara vara till nytta

för och nyttjas av XXX och XYY. LM har i sitt anläggningsbeslut inte delat upp vägsträckan i två sektioner trots att det behovet påtalats. Det är högst rimligt och lämpligt i det här fallet att en sektionsuppdelning sker för att tillgodose rättvisare fördelning av utförande- och driftskostnader. Någon ökad administration vid förvaltningen av anläggningen med anledning av en sektionsuppdelning kan inte förväntas med så få delägare. Om återförvisning till LM sker, måste också andelstal för utförande och drift i ga:3 räknas om. För sektionen inom XYZ yrkas på lika andelar för XXX och XYY för både utförande och drift.

Andelstalet för utförande ska för XYZ rätt spegla verksamheten på fastigheten och på så sätt ge rättvisare fördelning av både utförandekostnader och förrättningskostnader. Det är uppenbart att det inom XYZ, förutom boende, kommer att finnas verksamhet som har nytta av vägen. XYZ har också nytta av längsta väglängden om vi förutsätter att en sektionsuppdelning kommer att ske. LM:s beslut att åsätta lika andelstal för utförande mellan fritidsbostadsfastigheten XYY (med kortare nyttjad väglängd) och permanentbostadsfastigheten XYZ är högst oskäligt. Det har också framkommit att L P har fortsatt avsikt att nyttja, både XYZ samt de tillsammans med V K ägda fastigheterna XXY-XXZ, för olika former av entreprenadverksamhet. Det framkommer i en förklarings-skrivning till Sigtuna kommuns Bygg- och miljönämnd (ingiven till domstolen) som förutom att den innehåller flera felaktigheter om historiken och fastighetstypen tydligt visar avsikten med fastigheterna inför framtiden. Yrkandet om översyn av andelstalen för utförande och drift ska då också gälla för XXY-XXZ.

Mot bakgrund av ovanstående yrkas att XYZ åsätts andelstal 1,8 och XXY-XXZ andelstalet 0,5 vardera för utförande.

Utförandeandelstalet för båtplats är orimligt högt. Håtunabo s:2 avser platser för mindre båtar. Trafiken till samfällda båtplatsområdet sker under ca 3-4 månader om året och sker med bil ett fåtal gånger annars med fyrhjuling, cykel, kärra eller gåendes. I LM:s rekommendationer för tillämpning av tonkm-metoden anges 100 ton trafik som då ska ställas mot 2100 ton för bostadsfastighet. Det gäller då visserligen normalt för drift men viss analogivis jämförelse pekar dock på

orimligheten att nytta för en båtplats i det här fallet ska motsvara 20 procent av en bostadsfastighet och då som grund för utförande.

Yrkandet om ändring av beslutet om fördelning av förrättningskostnaden ska tolkas som att 95 procent av kostnaderna fördelas på samtliga i ga:3 inblandade fastigheter efter utförandeandelstalet. Orsaken till yrkandet är L Ps agerande som orsakat yrkandet om tillfälligt servitut, onödiga åtgärder och kostnader som skäligen får delas av alla inblandade. Kostnaderna för prövningen av yrkandet om tillfälligt servitut hör rimligen hemma i kostnaden för totala förrättningskostnaden för bildande av gemensamhetsanläggningen. Det är också rimligt att vissa delkostnader för deras yrkande om intolkning av litt g i befintlig väg och föreslaget läge för ga:3 inom XXX och XXY fördelas på alla berörda, då nyttan av det tillkommer alla.

Skälet till yrkandet om att LM ska upprätta en ersättningsavräkningslängd är att ersättningsbeslut är mycket kortfattat och för en lekman omöjligt att tyda beträffande vem man ska betala till resp. få ersättning av. Som beslutet är utformat nu fungerar det inte heller som exekutionsurkund vid hänvändelse till kronofogden för betalning.

Under förrättningens gång, i ett sent skede, har ägaren till XYZ planterat vindruvsplantor i vägområdet för ga:3 över XYZ. I värderingen, bilaga UT14 har, vid upplåtelse av vägområdet, förlust av dessa plantor räknats som ersättningsgill till värdet 6 000 kr. En sådan ”skada” är inte ersättningsgill då planteringen skett för att påverka ersättning mm under pågående förrättning.

Redovisningen av vägsträckningen är felaktig inom sydvästra hörnet av XYZ. Den avviker från vad som diskuterats i förrättningen. Den skarpa 90-graderskröken medger inte trafik med bil med släp inom upplåtet utrymme. Vägkurvan måste få en rimligare utformning enligt gängse praxis för att undvika framtida tvister.

Bemötande av K E m.fl.

Trots att de aktuella fastigheterna XXX, XXY, XXZ, XYY samt XYZ innehåller mindre ”odlingsbara” delar kan man inte klassa dem som jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Samtliga dessa fastigheter är primärt avsedda för bostadsbruk. Området klassas i Sigtuna kommun som ett område med sammanhållen bebyggelse. Enligt Sigtuna kommun krävs ingen prövning av eller bygglov för vägen ga:3 i det beslutade läget.

Arrendet för betesmark på XXZ samt XXY omfattar bara delar av odlingslotten och inbringar enligt uppgift endast 1 000 kr per år i ersättning, enligt arrendeavtal från 2008 som också finns i förrättningsakten. Detta kan knappast räknas som agrar verksamhet av väsentlig betydelse för varken ägarna av XXY och XXZ eller arrendatorn. Odlingen av vinstockar etablerades hösten 2020 på delar av XYZ, sannolikt i syfte att påverka händelseförloppet i förrättningen. Även vinstock-odlingen är liten och kan mer beskrivas som ”avancerad”

hobbyverksamhet.

Ägarna till XYZ har under senare tid haft XXY-XXZ och XYZ som bas för entreprenad-verksamhet och upplag för jord och byggelement etc., så agrar verksamhet för övrigt har inte varit aktuellt. En skriftväxling mellan L P och bygg- och miljönämnden i Sigtuna kommun visar L Ps ambitioner med verksamheten på fastigheterna som naturligtvis också förstärker behovet av en bra väg i det beslutade läget och dessutom behovet av en ändring (ökning) av de av LM beslutade andelstalen för utförande och drift för XXY-XXZ och XYZ.

DOMSKÄL

Med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgör mark- och miljödomstolen målet utan att hålla sammanträde. Parterna har slutfört sin talan.

Domstolens prövning i sak

K E m.fl. har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra sträckningen av den av LM beslutade gemensamhetsanläggningen, Håtunabo ga:3, till endera av två alternativ som har framställts som yrkanden hos LM. De har därutöver yrkat att

förrättningskostnaderna ska fördelas så att kostnaderna i den del som avser väg till s:2 ska belasta endast förrättningssökandena.

I B m.fl. har yrkat att mark- och miljödomstolen ska återförvisa förrättningen till LM för att LM ska tolka in samfällt vägutrymme litt g (numera Håtunabo s:1) inom XXX och mindre del av XXY i befintlig och beslutad ny vägs (ga:3) läge, besluta om andra andelstal, ta ställning till om gemensamhetsanläggningen ska indelas i sektioner, besluta om en ersättningsavräkningslängd samt ändra redovisningen av vägens läge i förrättningskartan vad gäller kurvan vid s:2. De har därtill yrkat att domstolen ska ändra LM:s beslut såvitt avser frågan om förrättningskostnadernas fördelning, samt fastställa att vissa vinplantor inte är ersättningsgilla.

Mark- och miljödomstolen inleder med att pröva yrkandet från K E m.fl. om att gemensamhetsanläggningen ska ha en annan sträckning än den LM beslutat.

Enligt 5 § AL får gemensamhetsanläggning inte inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen (väsentlighetsvillkoret). Det är enligt rättspraxis inte av väsentlig betydelse för en bostadsfastighet med anslutning till allmänna vägnätet att delta i gemensamhetsanläggning avseende småbåtshamn, sjöviste etc. Väsentlighetsvillkoret är i detta fall därmed inte uppfyllt för inrättande av gemensamhetsanläggning för aktuella fastigheter för annan väg än sådan väg som leder till allmänna vägnätet. Eftersom Håtunabo ga:3 enligt det överklagade beslutet innefattar även annan väg än väg till allmänna vägnätet, uppfyller den inte väsentlighetsvillkoret och är därmed inte tillåten att bilda med beslutad omfattning. Av samma skäl står inrättandet i strid mot 2 kap. 15 § regeringsformen (egendomsskyddet), enligt vilket lagrum ingen kan tvingas avstå sin egendom genom expropriation eller något annat sådant förfogande, utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Anläggningsbeslutet ska därför ändras så att det inte i gemensamhetsanläggningen ingår annan väg än sådan väg som är av väsentlig betydelse och därmed kan anses tillgodose angelägna allmänna intressen. Den sträckning som K E m.fl. i första hand har yrkat att vägen ska ha, uppfyller enligt mark- och miljödomstolen

inte villkoret i 8 § AL om att gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad.

Gemensamhetsanläggningen ska istället förläggas på det sätt som K E m.fl. har yrkat i andra hand. Då emellertid det skulle föranleda sådan olägenhet som avses i 16 kap. 12 § FBL att domstolen beslutade i enlighet med detta yrkande samt företog alla därmed följande konsekvensändringar i form av ny förrättningskarta, ny fastighetsrättslig beskrivning, ändrat beslut om andelstal, ändrat ersättningsbeslut samt ändrat beslut om fördelning av förrättningskostnaden, undanröjer domstolen samtliga förrättningsbeslut utom fastighetsbildningsbeslutet, anläggningsbeslutet i den del det avser att tillfälligt servitut inte bildas och beslutet om ersättning till sakkunnig samt återförvisar förrättningen för ny handläggning hos LM.
Vid denna utgång saknas skäl att pröva övriga yrkanden i sak i målet.

Rättegångskostnader

K E m.fl. och I B m.fl. har yrkat ersättning för sina respektive rättegångskostnader.

Enligt 16 kap. 14 § FBL får domstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare för dennes rättegångskostnad. Ersättning för rättegångskostnad ska i så fall fullt ut motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande, om kostnaden varit skäligen påkallad för tillvartagande av partens rätt, 18 kap. 8 § rättegångsbalken.

Den bedömning som mark- och miljödomstolen har gjort i målet innebär att bl.a. LM:s beslut om att inrätta en gemensamhetsanläggning undanröjs, och att målet återförvisas till LM för fortsatt handläggning. Domstolen har vid sin prövning funnit att vägen som gemensamhetsanläggningen omfattar ska ha den sträckning som K E m.fl. har yrkat i andra hand. Skälet för att målet ska återförvisas till LM är, som framgår av domskälen, att den bedömning som domstolen har gjort med avseende på sträckningen föranleder andra överväganden och beslut som

domstolen inte utan olägenhet kan pröva. I och med att målet återförvisas till LM för fortsatt handläggning har domstolen inte haft anledning att pröva det av I B m.fl. framställda yrkandet om återförvisning till LM för prövning av de frågor som I B m.fl. har gjort gällande, eller yrkandet om att domstolen ska ändra fördelningen av förrättningskostnaderna. Det finns under alla förhållanden inte förutsättningar för mark- och miljödomstolen att inom ramen för denna prövning bestämma att kostnaden för vinrankor inte är ersättningsgill.

Mark- och miljödomstolens bedömningar enligt det ovan redovisade innebär att I B m.fl. får betraktas som förlorande sakägare i målet. Med hänsyn till att I B mf.l. å ena sidan och K E m.fl. å andra sidan får anses stå i ett klart motsatsförhållande till varandra, är det enligt domstolen skäligt att förordna att I B m.fl. ska ersätta K E m.fl. för dessas rättegångskostnader.

Det yrkade beloppet är enligt mark- och miljödomstolen skäligt med hänsyn tagen till målets omfattning och komplexitet. Yrkandet om ersättning för rättegångskostnader ska därför bifallas i enlighet med domslutet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (MMD-02)

Överklagande senast den 21 december 2021.

Karin Röckert

Björn Rossipal

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Röckert, ordförande, och tekniska rådet Björn Rossipal.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.