



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060110

DOM
2023-06-20
Stockholm

Mål nr
F 4847-21

Sid 1 (11)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-03-29 i mål nr F 4595-19, se bilaga A

PARTER

Klagande
M-L.O.

Ombud: N.C.

Motparter
1. J.J.

Ombud: A.L.

2. Dalslands Kanal Aktiebolag

SAKEN

Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande fastigheterna X, Y och Z i Melleruds kommun
(Lantmäteriets ärendenummer O191004)

Dok.Id 1863383

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på det sättet att Lantmäteriets beslut den 11 oktober 2019 (dnr O191004) om överföring av fastighetstillhörighet upphävs.

2. M-L.O.ska ersätta J.J. för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 54 065 kr, varav 54 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M-L.O. (ägare till fastigheten Y) har yrkat i första hand att mark- och miljödomstolens dom ska ändras och att Lantmäteriets beslut om att inrätta gemensamhetsanläggningen A och att bilda gångvägsservitutet på hennes fastighet ska upphävas. Om besluten inte upphävs har hon yrkat att intrångsersättningen ska bestämmas till 612 500 kr, alternativt att målet återförvisas till Lantmäteriet för fastighetsbestämning, och att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa att ägaren till fastigheten X ensam ska svara för förrättningskostnaderna.

Hon har även yrkat att hon ska befrias från skyldigheten att ersätta J.J.s rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen, och att han ska ersätta hennes rättegångskostnader där. Slutligen har hon yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 193 410 kr, varav 134 400 kr avser ombudsarvode.

J.J. (ägare till fastigheten X) har motsatt sig ändringsyrkandena. Han har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 54 065 kr, varav 54 000 kr för ombudsarvode. Han har överlämnat till Mark- och miljööverdomstolen att bedöma skäligheten i klagandens ersättningsanspråk.

Dalslands Kanal Aktiefbolag (ägare till fastigheten Z), som inte tagits upp som part i mark- och miljödomstolen, har getts tillfälle att yttra sig över handläggningen där samt överklagandet till och övriga handlingar i Mark- och miljööverdomstolen. Bolaget har inte yttrat sig i målet. Det antecknas att bolaget vid ärendets handläggning i Lantmäteriet ställde sig positivt till gemensamhetsanläggningen och inte begärde någon ersättning.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M-L.O. har i allt väsentligt åberopat samma omständigheter som i mark- och miljödomstolen och till stöd för överklagandet sammanfattningsvis anfört följande.

Det är inte väsentligt för hennes fastighet Y att anslutas till gemensamhetsanläggningen och det finns ingen utredning som ger stöd för en sådan bedömning.

Marinbiologen L-H.J.s utredning visar också detta. Bryggan är i dåligt skick och den behövs inte för att kunna ta sig till fastigheten. Hon har dessutom en alternativ båtplats. Inte heller J.J.s fastighet X har ett väsentligt behov av anläggningen. En båttramp på den fastigheten är mer ändamålsenligt och en sådan anläggning skulle inte påverka naturmiljön negativt. J.J.s påstående om att han inte skulle få dispens från strandskyddet saknar grund. Melleruds kommun har underrättat henne om att det inte krävs dispens för en båttramp. Det är vidare oklart på vilken fastighet bryggan är belägen. Mark- och miljödomstolen har gjort en felaktig bedömning om båtnaden. Värdet på hennes fastighet kommer att sjunka med 375 000 kr eller mer om gemensamhetsanläggningen inrättas. Detta framgår av mäklarutlåtandet. Hon äger halva bryggan, och hela nyttjanderätten enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (restvattenlagen). Hon har beaktansvärda skäl för att motsätta sig anläggningen. J.J. saknar ett väsentligt behov av bryggan. Eftersom förutsättningarna för att inrätta gemensamhetsanläggningen saknas finns det inte heller behov av ett servitut. Mark- och miljödomstolen har vidare gjort en felaktig bedömning av ersättningen. En rimlig bedömning är att anläggningen ökar värdet på J.J.s fastighet med femton procent. En försiktig uppskattning av fastighet-ens värde innebär att en vinst om 187 500 kr ska fördelas till Y. Det till-sammans med en värdeminskning om ungefär 425 000 kr leder till att ersättning ska bestämmas till 612 500 kr.

J.J. har anfört sammanfattningsvis följande. Fastigheten Y är belägen i ett väglöst område. Fastigheten är avskuren av en järnvägsfastighet som får passeras endast vid särskilda järnvägsövergångar. Den som vill ta sig till fastigheten måste därför promenera en längre sträcka i obruten terräng. Bostadsfastigheterna i om-rådet nås naturligen sjövägen med båt. Detta gäller inte endast vid persontransporter utan även för transport av t.ex. byggnadsmaterial. Behovet är detsamma för både X och Y. Den båtupptagningsanordning som M-L.O. uppfört är belägen på fastigheten Z. Anordningen saknar servitut eller motsvarande rättighet och har inte heller dispens från strandskyddet. Därtill är anordningen inte dimensionerad för stora förändringar av vattennivån i Vätern och det går inte att ta upp annat än mindre båtar med den. Till fastigheten Y hör inte strand mot annans vattenområde i den mening som avses i 2 kap. 7 § restvattenlagen.

Detta framgår av förrättningskartan. Strandlinjen ligger utanför fastighetens gräns och följer den fysiska vattenlinjen vid medelvattenstånd, enligt den referensyta som bestämts i vattendomstolens dom år 1937, motsvarande 44,10 m ö.h. i Rikets Höjdsystem 2000. Bryggan har funnits på platsen i över sextio år och placeringen har valts med hänsyn till att det emellanåt kan vara besvärliga väderförhållanden på Vänern. Det finns därför ett påtagligt behov av en brygga för båtförtöjning på fastigheterna.

Även fastigheten Y kommer att ha väsentlig nytta av bryggan (jfr MÖD 2017:40). Det är också mer gynnsamt för naturmiljön att bevara bryggan i stället för att anlägga båtupptagningsanordningar som måste förankras i berget och skyddas mot sjögång. Bryggan är dessutom väl anpassad för Vänerns varierade vattenstånd. Även klaganden har frekvent nyttjat bryggan för sin fastighets behov fram till dess att tvist uppkom om dess bibehållande. År 2013 renoverades bryggan i fullt samförstånd mellan parterna och nyttjades såväl före som efter av båda fastigheternas ägare. Bryggan upp-fördes i samförstånd med berörda fastighetsägare. Den är numera samägd lös egendom.

C.J.s utlåtande bygger på flera missuppfattningar av sakförhållandena. Hans utgångspunkt i utlåtandet är att fastigheten bedöms ha ett värde om 3,275 milj. kr om bryggan inte belastas av gemensamhetsanläggning, medan marknadsvärdet endast är 2,850 milj. kr om bryggan är gemensamhetsanläggning. Detta utvecklas inte i utlåtandet och det beaktas inte att bryggan är samägd. Bryggan är inte belägen på Y och inte heller placerad inom fastighetens hemfridszon. Fastighetens värde kommer att öka av gemensamhetsanläggningen.

M-L.O. har endast rätt till ersättning för gångservitutet. Han har dock accepterat mark- och miljödomstolens beslut om intrångsersättning genom att inte överklaga domen. Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnaderna är korrekt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Handläggningen i mark- och miljödomstolen

Dalslands Kanal Aktiebolag, som inte har tagits upp som part i mark- och miljödomstolen, har i Mark- och miljööverdomstolen getts möjlighet att yttra sig över mark- och miljödomstolens dom, överklagandet och övriga handlingar. Bolaget har inte framfört några synpunkter. När frågan om att inrätta gemensamhetsanläggningen behandlades hos lantmäterimyndigheten ställde sig bolaget positivt till åtgärden och begärde ingen ersättning för intrånget. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därmed att bristen i mark- och miljödomstolens handläggning är läkt och att målet kan prövas i sak.

Är bryggan fast eller lös egendom?

Bostadsfastigheterna X och Y i Melleruds kommun är belägna på en mindre halvö i Vänern. Det har i målet framkommit att det är svårt att ta sig till fastigheterna landvägen, dels för att en järnväg som endast får korsas på vissa platser avgränsar området i väster, dels för att det saknas farbar väg. Transporter till och från fastigheterna sker därför företrädesvis med båt. Det får sägas vara klarlagt att man då har lagt till vid den aktuella bryggan. Av förrättningskartan framgår att bryggan endast är belägen på den fastighet som bolaget äger, Z. Det är utrett att bryggan tillfördes fastigheten av ägarna till de båda bostadsfastigheterna. Det är inte ifrågasatt att äganderätten till bryggan alltjämt tillkommer ägarna av bostadsfastigheterna gemensamt. Mot denna bakgrund är bryggan inte tillbehör till fastigheten Z, utan lös egendom (jfr 2 kap. 4 § jordabalken).

Kan gemensamhetsanläggning inrättas i lös egendom?

Med stöd av anläggningslagen (1973:1149) kan det inrättas en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem, en gemensamhetsanläggning (se 1 §). Anläggningen måste således vara av stadigvarande betydelse för de fastigheter som har del i den. Det kan röra sig om objekt av vitt skilda slag, t.ex. anläggningar för vatten och avlopp eller småbåtshamnar och bryggor (se prop. 1973:160 s. 177 f.).

Lagen syftar i första hand till att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas för fastighet, men det är även möjligt för en gruva eller inskriven tomträtt (se 2 § första stycket). Därtill kan lagens bestämmelser om fastighet även tillämpas på viss lös egendom, om det är lämpligt (se andra stycket). Lös egendom, såsom byggnader och andra anläggningar som inte hör till en fastighet, kan alltså delta i en gemensamhetsanläggning, men endast om det bedöms vara lämpligt. Den bedömningen synes utgå från egendomens värde och beskaffenhet i övrigt (se a. prop. s. 185). En byggnad på ofri grund eller en anläggning i form av en småbåtshamn eller brygga kan således, under vissa förutsättningar, delta i en gemensamhetsanläggning som är av stadigvarande betydelse för byggnaden, hamnen eller bryggan.

Frågan om det är möjligt att inrätta en gemensamhetsanläggning i ett byggnadsverk eller annat objekt som inte är tillbehör till fastighet besvaras inte i förarbetena och är sparsamt behandlad i den juridiska litteraturen. I kommentaren till anläggningslagen uttalas att bestämmelsen i 2 §, såsom den är utformad, inte utesluter att upplåtelse av utrymme kan ske även i sådana objekt, om villkoren i övrigt är uppfyllda. Enligt författarna är det dock svårt att se praktiska tillämpningar där sådan upplåtelse skulle kunna anses lämplig och de menar att det i princip aldrig kan vara lämpligt att inrätta en gemensamhetsanläggning i lös egendom (se Julstad och Vesterlin, Anläggningslagen – En kommentar till 12 §, 2022 JUNO). I Lantmäteriets handbok anförs att det över huvud taget inte är möjligt att upplåta rätt till lös egendom enligt anläggningslagen (se Lantmäteriet, Handbok AL, Anläggningslagen, s. 74).

Det uttrycks emellertid varken i lagen eller i förarbetena att det inte går att inrätta en gemensamhetsanläggning i lös egendom. Någon uppräkningslista av godtagbara anläggnings typer görs inte i lagen men som tidigare nämnts ges vissa exempel i förarbetena. Att en brygga kan utgöra en gemensamhetsanläggning får sägas vara klart. Förutsättningen är dock att det bedöms lämpligt och att bryggan bedöms vara en anläggning som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för de fastigheter som ska ha del i den. Något annat krav verkar lagstiftaren inte ha åsyftat (jfr prop. 1973:160 s. 178 och 182).

Lagens tillämpningsområde synes med andra ord inte utesluta att en gemensamhetsanläggning inrättas i lös egendom. Enligt Mark- och miljööverdomstolen torde en

sådan tillämpning inte heller stå i strid med lagens ändamål. Slutsatsen är således att det är möjligt att inrätta en gemensamhetsanläggning i lös egendom.

Betydelsen av att det är fråga om en servitutsliknande rättighet

Gemensamhetsanläggningen och rätten till det utrymme som denna upptar på en fastighet är samfälliga för de fastigheter som deltar i den (se 14 § anläggningslagen). Rättigheten är således sakrättsligt knuten till de deltagande fastigheterna och delaktigheten i samfälligheten hör samman med äganderätten till varje särskild fastighet (se prop. 1973:160 s. 213 f.).

Genom inrättandet av en gemensamhetsanläggning uppstår således en servitutsliknande rättighet för de deltagande fastigheterna i den egendom som anläggningsbeslutet avser. En sådan rättighet syftar till att trygga dessa fastigheters rätt att i visst hänseende använda t.ex. en brygga på den fastighet som belastas. Rättigheten påverkar emellertid inte äganderätten till anläggningen. (Se a. prop. s. 213 f., prop. 2000/01:138 s. 18 ff. samt Julstad och Vesterlin, Anläggningslagen – En kommentar till 14 §, Juno 2022.) Om egendomen är fastighetstillbehör till den belastade fastigheten kan därför ett särskilt beslut om att egendomen ska föras över till de deltagande fastigheterna behöva fattas (se 12 a § anläggningslagen och 2 kap. 7 § första stycket 2 jordabalken).

Är det däremot fråga om lös egendom så bör egendomen redan genom beslutet om bildande av gemensamhetsanläggningen bli tillbehör till de deltagande fastigheterna, oavsett om egendomen uppförts med stöd av beslutet eller redan fanns på platsen när beslutet fattades (se 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken samt prop. 1966:24 s. 116 och 129). Detta med hänsyn till rättighetens servitutsliknande karaktär.

Mark- och miljööverdomstolens bedömning i detta fall

Gemensamhetsanläggningen och gångvägsservitutet

Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning är bryggan på fastigheten Z en anläggning som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna X och Y.

På de skäl som mark- och miljödomstolen anfört bedömer Mark- och miljööverdomstolen att det är av väsentlig betydelse för fastigheterna X och Y att ha tillgång till bryggan. Vidare överväger de fördelar som bryggan innebär för de deltagande fastigheterna de kostnader och olägenheter som anläggningen för med sig. Någon ökad kostnad eller annan olägenhet av betydelse för annan deltagare i gemensamhetsanläggningen bedöms inte uppkomma. Härvid bör tilläggas att såvitt framkommit i målet har bryggan ägts och brukats av fastighetsägarna under flera decennier utan några nämnvärda problem för dem. Vad M-L.O. anfört kan mot denna bakgrund inte sägas utgöra några beaktansvärda skäl för att motsätta sig åtgärden. Att bilda en gemensamhetsanläggning för den redan befintliga bryggan bedöms lämpligt, med hänsyn till vad som framkommit om dess beskaffenhet, och innebär också att ändamålet med åtgärden nås med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad.

Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen, i likhet med mark- och miljödomstolen, att anläggningslagens krav för att inrätta gemensamhetsanläggningen är upp-fyllda. Eftersom bryggan inte är tillbehör till fastigheten Z, utan lös egendom, har det, som mark- och miljödomstolen konstaterat, saknats förutsättningar att besluta om överföring av fastighetstillbehör. För att oklarhet inte ska råda ska lantmäterimyndighetens beslut upphävas i den delen.

M-L.O. har inte framfört något bärande skäl för att beslutet om att upplåta gångvägsservitut på fastigheten Y, till förmån för X, bör upphävas. Mark- och miljödomstolens dom ska därför inte ändras i denna del.

Ersättning för intrånget

M-L.O. har i Mark- och miljööverdomstolen framställt ett ersättnings-yrkande (612 500 kr) som går utöver vad hon yrkade i mark- och miljödomstolen (125 000 kr). Det är inte möjligt för domstolen att pröva hennes yrkande i den del som överstiger det yrkande hon framställde i mark- och miljödomstolen.

Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning är den intrångsersättning som mark- och miljödomstolen beslutat skälig. Överklagandet ska därför avslås även i denna del.

Förrättningskostnader

Mark- och miljööverdomstolen gör samma bedömning som mark- och miljödomstolen i fråga om fördelningen av förrättningskostnaderna, dvs. den fördelning som lantmäterimyndigheten har beslutat ska stå fast.

Rättegångskostnader

M-L.O. och J.J. står i ett klart motsatsförhållande till varandra. Rättegångskostnaderna ska därför fördelas enligt huvudregeln i 18 kap. 1 § rättegångsbalken, vilken innebär att part som tappar målet ska ersätta motpartens rättegångskostnader (se 31 § anläggningslagen, 16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildnings-lagen, 1970:994, och prop. 1969:128 s. B 920).

Mark- och miljööverdomstolen har inte funnit skäl att göra några ändringar i beslutet om att inrätta gemensamhetsanläggningen eller att upplåta servitutet, och inte heller i ersättningsfrågan. Mark- och miljödomstolens beslut i rättegångskostnadsfrågan ska därför inte ändras.

Som förlorande part ska M-L.O. ersätta J.J.s rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Den ersättning som han har begärt för utlägg och ombudsarvode motsvarande 18 timmars arbete får anses skälig.

Mark- och miljööverdomstolen tillåter att domen överklagas

Det behöver klargöras om anläggningslagen medger att en gemensamhetsanläggning inrättas i lös egendom. Frågan torde ha stor praktisk betydelse. Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför att domen överklagas (se 5 kap. 5 § lagen, 2010:921, om mark- och miljödomstolar).

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B
Överklagande senast den 2023-07-11

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Hanna Blomberg och
Henrik Jonsson, referent, samt tekniska rådet Carina Nordström.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-03-29
meddelad i
Vänersborg

Mål nr F 4595-19

PARTER

Klagande
M-L.O.

Ombud: M.M. samt E.S.

Motpart
J.J.

Ombud: A.L.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 11 oktober 2019 i ärende nr O191004, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande Mellerud X, Y och Z

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ändrar ersättningsbeslutet endast på så sätt att J.J. ska, utöver de 1 000 kr som har beslutats avseende fastighetsregleringen, betala 5 000 kr till M-L.O. för det intrång som gemensamhetsanläggningen medför på fastigheten Y.

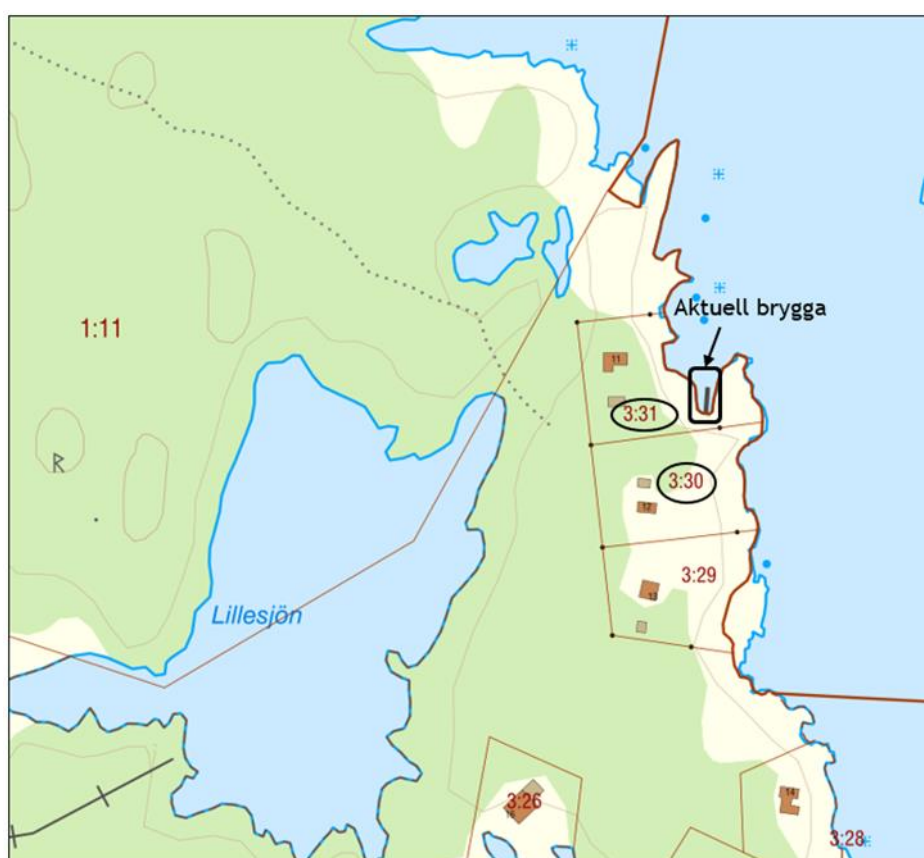
Dok.Id 464651

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

2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.
 3. M-L.O. ska betala ersättning till J.J. för rättegångskostnader med 41 738 kr, varav ombudsarvode 32 400 kr exklusive moms, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom tills betalning sker.
-

BAKGRUND

J.J. ansökte hos Lantmäteriet om fastighetsreglering för att genom servitut tillförsäkra hans fastighet, X, rätt till brygga på fastigheten Y och Z. J.J. yrkade alternativt om bildande av en gemensamhetsanläggning för den aktuella bryggan för fastigheterna X och Y samt ett gångvägsservitut till förmån för hans fastighet över Y till bryggan. För allmän orientering se karta nedan.



Lantmäteriet beslutade den 11 oktober 2019 att inrätta en gemensamhetsanläggning, blivande A, i form av befintlig brygga på fastigheten Z. Lantmäteriet beslutade att även bilda gångvägsservitut belastande Y till förmån för X. Ersättningen för gångvägsservitutet, som skulle betalas av ägaren till X, bestämdes till 1 000 kr. Förrättningskostnaderna för bildandet av gemensamhetsanläggningen fördelades med 50 procent för ägarna till X och 50 procent för ägarna till

Y. Ersättning för det i ärendet återkallade yrkandet om fastighetsbestämning skulle betalas av ägarna till Y och bildandet av gångvägsservitutet betalas av ägaren till X.

M-L.O., ägare av fastigheten Y, har överklagat Lantmäteriets beslut.

YRKANDEN M.M.

M-L.O. har yrkat

i första hand att mark- och miljödomstolen ska upphäva Lantmäteriets anläggnings-beslut avseende gemensamhetsanläggningen A i sin helhet.

i andra hand att hon ska tillerkännas inträngsersättning med 125 000 kr för intrång och störning.

Hon har vidare yrkat

att mark- och miljödomstolen ska upphäva Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut avseende gångservitutet 1461-2019/22.2 (Gångservitutet),

att mark- och miljödomstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnaderna avseende fastighetsbestämningen och anläggningsbeslutet och istället fördela kostnaderna enligt följande. Förrättningskostnaden för fastighetsbestämningen ska bekostas av Lantmäteriet. Förrättningskostnaderna för anläggningsbeslutet ska bekostas av ägaren till X ensam.

Hon har slutligen yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 85 000 kr.

J.J. har motsatt sig ändring av det överklagade beslutet.

Han medger dock att beslutet ändras på det sätt att området där den befintliga bryggan och fästpunkterna finns utgör gemensamhetsanläggning.

Han har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 41 738 kr.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

M-L.O. har utvecklat sin talan i huvudsak enligt följande.

Grunder

Fastigheten Y behöver inte anslutas till gemensamhetsanläggningen A för att fungera för sitt ändamål som fritidsfastighet. Fastigheten har således inte ett väsentligt behov av att anslutas, jfr. 5 § anläggningslagen (AL).

Gemensamhetsanläggningen tillgodoser inte ett ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter, jfr. 1 § AL. Y kommer inte öka i värde genom skapande och anslutning till Gemensamhetsanläggningen. Fördelarna med Gemensamhetsanläggningen överväger inte kostnaderna och olägenheten som den medför, jfr. 6 § AL.

Om beslutet om Gemensamhetsanläggningen inte upphävs ska hon tillerkännas ersättning om 125 000 kr, varav 75 000 kr utgörs av vinstfördelning och 50 000 kr för intrång och ersättning, för intrånget på Y med tillhöriga nyttjanderätten. Särskild hänsyn ska vid anläggningsförrättning tas till det särskilda värde som upplåtelsen har för de i anläggningen deltagande fastigheterna. Y ökar inte i värde då den redan har rättigheten till bryggan, äger halva och inte heller har ett behov av den. X ökar däremot väsentligt i värde då fastigheten ges en rätt till brygga som den inte hade innan. En rimlig bedömning är att värdet på X stiger med ungefär 15 procent genom tillskapandet av den aktuella rättigheten. Y som äger halva anläggningen och ensamt äger rätten att ha brygga på platsen bör utifrån en vinstfördelning få del av hälften av denna värdeökning. Marknadsvärdet av X uppskattas till cirka 1 000 000 kr. En värdeökning om 15 procent som sedan ska fördelas på de två deltagande fastigheterna innebär således en vinstfördelning till Y om 75 000 kr. Beträffande ersättningen för intrånget som sådant i rättigheten i fastigheten i form av fäste och dylikt som är lokaliserade på Y samt störningen har ersättningen beräknats till 50 000 kr utifrån en skälighetsbedömning samt fastigheternas marknadsvärde i området.

Bryggan är till hälften uppförd av en person som saknat rätt därtill, innebärande att det råder ägarinkongruens och att anläggningen är att betrakta som lös egendom. Då anläggningen inte sakrättsligt knutits till äganderätten av de fastigheten som ingår i gemensamhetsanläggningen är skapandet av gemensamhetsanläggningen inte förenligt med fastighets- och sakrättsliga principer eller motiven till varken jordabalken, anläggningslagen eller lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Även utifrån denna grund ska anläggningsbeslutet alltså upphävas.

Inte heller X har ett väsentligt behov av Gemensamhetsanläggningen. Gångservitutet för X fyller inte ett stadigvarande behov som står i proportion till skadan och belastningen på Y, varför även servitutet ska upphävas.

Hon har anfört beaktansvärda skäl för att motsätta sig Gemensamhetsanläggningen, jfr. 7 § AL.

Gemensamhetsanläggningen med tillhörigt utrymmesservitut förläggs på ett område som redan är ianspråktaget av en befintlig rättighet enligt vattenlag (1983:291) (Vattenlagen) och gör därmed ett olägligt intrång och tillskapar ett svårhanterligt problem avseende hur de två rättigheterna inom samma område ska prioriteras, jfr. 8 § AL.

Lantmäteriet har fördyrat ärendet genom att felaktigt uppmana henne att ansöka om fastighetsbestämning. En fastighetsbestämning har inte varit nödvändig varför Lantmäteriet bör stå kostnaden för den fördyrande åtgärden.

Då det är ägaren till X som sökt förrättningen och då den ska ställas in är det skäligt att sökanden betalar för förrättningen. Om anläggningsbeslutet står fast har Y likväl ingen nytta av anläggningen och hon ska därför inte behöva betala för den.

Omständigheter

Den aktuella bryggan är i ett undermåligt skick och hon tar sig idag till sin fritidsfastighet Y landvägen. De gånger de tar sig till fastigheten via vattnet nyttjar de en båtramp de har på fastigheten. Detta trots att fastigheten redan har rätt till den aktuella bryggan. Y behöver därför inte anslutas till Gemensamhetsanläggningen för att fungera för sitt ändamål som fritidsfastighet och har således inte ett väsentligt behov av att anslutas. Att då med tvång ansluta fastigheten till Gemensamhetsanläggningen står i strid med 1 och 5 §§ AL.

Genom tillskapandet av Gemensamhetsanläggningen som ska belasta Y:s nyttjanderätt tappar fastigheten i värde. Y äger redan halva bryggan och hela nyttjanderätten enligt Vattenlagen. Det ska även beaktas att den aktuella bryggan är i ett mycket dåligt skick och behöver restaureras. Då Y inte har något behov av bryggan kommer Gemensamhetsanläggningen endast vara en belastning som kostar pengar, minskar fastighetens värde och leder till olägenhet, jfr. 6 § AL.

Hon har anfört beaktansvärda skäl för att motsätta sig gemensamhetsanläggningen. Utöver att den är lagstridig enligt ovanstående saknar även X ett väsentligt behov av bryggan. Fastigheterna är inte belägna på en ö varför rättigheter till brygga inte är att anse som ett väsentligt behov. Det är möjligt att nå X via land. Möjligheten finns annars för X att anlägga en egen brygga eller ramp utanför sin mark, likt andra fastigheter i området.

Genom att lägga en gemensamhetsanläggning med tillhörigt områdesservitut på en befintlig nyttjanderätt för brygga förläggs Gemensamhetsanläggningen på ett sätt som medför onödigt intrång och olägenhet. En rättighet enligt vattenlagen kan inte upphävas och onödiga frågor om rättigheternas inbördes relation och prioritet uppstår, jfr. 8 § AL.

Parterna är överens om att egendomen utgör lös egendom. Rätt till lös egendom kan inte upplåtas enligt anläggningslagen. I de fall en anläggning i form av lös egendom behöver tas i anspråk finns två alternativ.

Det första alternativet är att anläggningen övergår till att bli fastighetstillbehör före det att anläggningen inrättas som gemensamhetsanläggning. För att lös egendom ska övergå till att bli fastighetstillbehör krävs enligt 2 kap. 4 § jordabalken att det blir samma ägare till den lösa egendomen som till den fastighet där den lösa egendomen är belägen. Den lösa egendomen ägs delvis av sökanden och delvis av henne, men ligger endast på hennes fastighet. Detta alternativ är alltså inte aktuellt.

Det andra alternativet är att ett anläggningsbeslut meddelas på samma sätt som när det saknas en fysisk anläggning, dvs. med angivande av en tid när gemensamhetsanläggningen ska vara utförd. Så är inte heller fallet här. Lantmäteriet har i sitt beslut utgått från en fysisk anläggning.

Då det saknas förutsättning att bilda Gemensamhetsanläggningen finns det inte heller ett stadigvarande behov av Gångservitutet för X som står i proportion till skadan och belastningen på Y.

Mot bakgrund av det nu sagda följer att Lantmäteriet har saknat rätt att besluta om gemensamhetsanläggning. Lantmäteriets beslut bör därför även på denna grund upphävas.

Beträffande upplåtelsen för Gemensamhetsanläggningens utrymme så har Lantmäteriets ersättningsbeslut baserats på att Gemensamhetsanläggningen enbart kommer belasta Z. Aktuellt utrymme upplåts redan till Y genom nyttjanderätten som tillförsäkrats genom Vattenlagen. Z saknar därför rådighet över området och ersättning för ianspråktagandet ska tillerkännas Y som är den fastighet som har rådighet över området. Vidare inkluderar anläggningsbeslutet även förtöjning-sanordningar och angöringsanordningar såsom fästpunkter samt övriga anordningar

som krävs för anläggningen och som belastar Y självständigt. Även detta ska Y i så fall ges ersättning för.

Lantmäteriet har vid sammanträde den 16 april 2019 uppmanat henne att ansöka om fastighetsbestämning med motivering att Lantmäteriet annars inte kunde gå vidare. Efter det att hon återkallat sitt yrkande har Lantmäteriet likväl kunnat besluta i ärendet. Frågan om bryggan är belägen på fastigheten Y eller inte saknar även relevans utifrån att bryggan är belägen inom Y:s nyttjanderättsområde genom att bryggan är uppförd med stöd av Vattenlagen. Något behov av fastighetsbestämning har därför aldrig funnits och det är oskäligt att belasta henne med kostnader som uppkommit genom Lantmäteriets handläggning.

Förrättningskostnaderna för anläggningsbeslutet ska enligt 29 § AL fördelas efter skälig grund och efter nytta. Eftersom Y saknar nytta av anläggningen ska de inte behöva betala för den. Då ägarens till X begäran om bildande av gemensamhetsanläggning ska ogillas efter Y:s invändning är det skäligt att X betalar hela kostnaden.

J.J. har utvecklat sin talan i huvudsak enligt följande. Samtliga villkor för att inrätta gemensamhetsanläggning är uppfyllda. Gångvägsservitutet är av väsentlig och stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Lantmäteriets ersättningsbeslut är korrekt och ska inte ändras.

Bakgrund

Fastigheterna Y och X bildades år 1968 genom avstyckning från fastigheten B. Förtöjningsplats har funnits på den aktuella platsen alltsedan 1940-talet. Den brygga som nu finns på platsen uppfördes emellertid 1959 eller 1960. Bryggan uppfördes och finansierades gemensamt av R.J. och G.J. respektive E.B. och A.B.. R.J. och G.J. ägde vid tillfället huset på nuvarande X och E.B. och A.B. ägde huset på nuvarande Y. Nyttjanderätten till bryggan har inte formaliserats vid något tillfälle.

Klaganden köpte Y av E.B. och A.B. år 2003. De senaste åren har klaganden uttryckt ovilja mot att samarbeta med honom avseende underhållet av bryggan. Slutligen erhöll han ett brev i januari 2019 där klaganden skrev att det var hon som ägde hela bryggan och att hon skulle komma att göra sig av med byggmaterialet för det fall det inte hämtades av honom. Senare har emellertid samägande av bryggan medgivits och det torde därför vara ostridigt att brygga samägs av honom och klaganden.

I ljuset av det ovan nämnda kände han sig nödgad att vidta åtgärder för att säkerställa bryggans framtida existens. Han ansökte därför om fastighetsreglering för inrättande av servitut, vilken senare även kom att omfatta ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningen

Väsentlighetsvillkoret är uppfyllt. Fastigheten Y har väsentligt behov av att anslutas till gemensamhetsanläggningen. Det är fråga om en fastighet som inte har någon annan lämplig åtkomst än sjövägen. Brygga är således av väsentlig betydelse för fastigheten. Att den nuvarande fastighetsägaren inte anser sig ha behov av brygga är inte relevant vid bedömningen, då det är fastighetens behov som ska bedömas. Det framhålles också att klaganden använt bryggan fram till dess att konflikten kulminerade. Värt att notera är också att den båtramp klaganden hänvisar till är belägen på fastigheten Z. Det är oklart huruvida det föreligger någon rättighet för att ha båtrampen på platsen, men det får förutsättas att en sådan rättighet saknas då det inte anförts att sådan rättighet föreligger. Det är också oklart om klaganden beviljats strandskyddsdispens för båtrampen.

Även fastigheten X har ett väsentligt behov av gemensamhets-anläggningen. Detta då det inte finns någon lämplig åtkomst till fastigheten annat än sjövägen. Det går inte att anlägga brygga i anslutning till fastigheten. Inte heller finns någon laglig rätt att anlägga brygga i anslutning till X. Det finns ingen strandskyddsdispens och det kan förutsättas att dispens inte heller skulle beviljas för anläggande av brygga på platsen. Vidare tillhör strandlinjen fastigheten Z. Det finns ingen rättighet för att anlägga brygga på fastigheten

Z och ägare till Z har uttryckt att de inte önskar fler bryggor på sin fastighet.

Fördelarna med gemensamhetsanläggningen överväger vida kostnaderna och olägenheterna med densamma. Bryggan och fästpunkterna har, som redogjorts för, funnits på platsen mycket länge. Kostnaden för att inrätta gemensamhetsanläggning är således enbart förrättningskostnaden. Eftersom bryggan och fästpunkterna funnits på platsen sedan mycket länge innebär gemensamhetsanläggningen ingen tillkommande olägenhet. Fördelarna med att inrätta gemensamhetsanläggning är å andra sidan stora. Bryggan har idag ingen formell rättighet. För det fall ägaren till Z skulle begära att bryggan tas bort skulle fastigheterna sakna åtkomst. Att säkra åtkomst till fastigheterna är en mycket stor fördel som vida överstiger kostnaderna och olägenheterna. Båtnadsvillkoret är uppfyllt.

Klaganden har inte anfört beaktansvärda skäl för att motsätta sig att gemensamhetsanläggning inrättas. Brygga är nödvändig för att kunna nå fastigheterna och för att kunna nyttja fastigheterna på ett ändamålsenligt sätt. De invändningar som framförts av klaganden är inte sådana beaktansvärda skäl som avses i 7 § AL. Därtill är behovet av gemensamhetsanläggningen synnerligen angeläget, då det annars saknas åtkomst till fastigheterna.

Fastigheterna ligger på Långö, som i allra högsta grad är en ö. Dock har en landtunga skapats på andra sidan av banvallen. Som redovisats i ansökan om fastighetsreglering föreligger hinder att ta sig till fastigheterna landvägen då man i sådana fall behöver korsa ett järnvägsspår. Det är inte tillåtet att beträda spåret.

Att området skulle vara ianspråktaget av en befintlig rättighet är inte korrekt. Enligt 3 § vattenlagen (1983:291) har ägaren av strand vid vatten, där denne inte äger vattenområdet, rätt att vid stranden ha mindre brygga m.m. Strandlinjen tillhör, enligt vad som framkommit i ärendet, emellertid inte Y utan Z. Y har således inte rätt att enligt vattenlagen anlägga

brygga på platsen. Även om så hade varit fallet hade inte detta varit hinder för att inrätta gemensamhetsanläggning.

Att bryggan utgör lös egendom är emellertid ostridigt. Det medges därför att Lantmäteriets beslut med stöd av 16 kap 12 § fastighetsbildningslagen (FBL) ändras på så sätt att området där bryggan och fästpunkterna finns skall utgöra gemensamhetsanläggning. Då gemensamhetsanläggning inrättas för området kommer anläggningen att övergå till att bli fast egendom då den ägs av ägarna till de deltagande fastigheterna tillsammans. Anläggningen blir således gemensamt fastighetstillbehör i och med att gemensamhetsanläggningen inrättas. Det torde inte föreligga hinder för att ändra på beslutet i enlighet med det ovan nämnda. Detta då rättelse av Lantmäteriets beslut kan ske utan olägenhet.

Det framhålles också att bryggan inte är i undermåligt skick, utan fullt brukbar. Den är visserligen i visst behov av underhåll eftersom underhållet, på grund av konflikt mellan ägarna, varit eftersatt under ett antal år.

Det tillbakavisas även, i ljuset av ovan nämnda, att Y skulle ha någon formell rättighet till att ha brygga på platsen.

Ansökan om servitut för brygga

Han ansökte först om att om att hans fastighet genom servitut skulle tillförsäkras rätt till brygga och senare, alternativt, att gemensamhetsanläggning inrättas för den aktuella bryggan. Hans ansökan och yrkanden under förrättningen har aldrig innefattat att den fysiska, samägda bryggan ska omfattas av servitut eller utgöra gemensamhetsanläggning. Om servitut bildas till förmån för de fastigheter som ägs av samägarna till bryggan, blir bryggan fast egendom enligt 2 kap 1 § 2 st jordabalken. Likaledes blir bryggan gemensamt fastighetstillbehör om gemensamhetsanläggning bildas för det område där bryggan är belägen enligt grunderna för samma bestämmelse.

Förrättningsmannens konstaterande i protokollet PR3 på s. 2 st 6, att servitut för *själva bryggan* inte är möjligt, är förvisso korrekt, men är inte kongruent med

ansökan om *servitut för brygga*. Det har inte funnits något hinder att pröva förutsättningar för servitutsbildning av det skälet att bryggan ostridigt är samägd, eftersom servitutet enligt ansökan skulle avser rätt att ha brygga på den tjänande fastigheten Z, oavsett om denna för framtiden skulle vara samägd lös egendom eller enbart ägas av den härskande fastighetens ägare såsom fast egendom.

Det är inte bara olyckligt, utan även felaktigt, att förrättningsmannen utformat anläggningsbeslutet på det sätt som gjorts. Beslutet saknar dessutom förankring i ansökan. Vidare har yrkandet om fastighetsreglering för tillskapande av official-servitut inte formellt prövats i förrättningen. Någon återkallelse av ansökan i denna del har inte skett.

Gångvägsservitutet

Gångvägsservitutet avser en sträcka av cirka 2 meter. Skadan och belastningen på den tjänande fastigheten är således högst begränsad. Stadigvarande behov av servitutet föreligger för att ägaren till X för att kunna ta sig till bryggan.

Ersättning

Klaganden anför att hon har rådighet över området och därför skall tillerkännas ersättning för intrånget. Som ovan anført finns emellertid ingen rättighet enligt vattenlagen och klagande har således inte rätt till ersättning på denna grund.

De fästpunkter som eventuellt skulle ligga på Y medför inget intrång och kan således inte ge upphov till ersättning. Under alla omständigheter är det yrkade beloppet oskäligt.

Klaganden yrkar också ersättning på grund av vinstfördelning. Båda fastigheterna ökar lika mycket i värde i och med att rättighet tillskapas. Ingen av fastigheterna har någon formell rättighet till brygga på platsen i dagsläget. Det finns således inte skäl att tillerkänna klaganden ersättning på grund av vinstdelning.

Det noteras även att klaganden anfört att Lantmäteriet uppmanat henne att ansöka om fastighetsbestämning. Detta är inte korrekt. Enligt ljudinspelningen från förrättningen den 20 augusti 2019 framkommer att lantmätaren frågat parterna om någon yrkar fastighetsbestämning. Klagandens ombud meddelade då att klaganden anser att bryggan till viss del ligger på hennes fastighet och att det därmed kunde bli aktuellt med fastighetsbestämning. Lantmätaren frågade då om det yrkades fastighetsbestämning vilket klagandens ombud besvarade jakande. Att Lantmäteriet uppmanat klaganden att ansöka om fastighetsbestämning och sagt att det annars inte går att gå vidare med ärendet är således inte korrekt. Istället har klagandens agerande genom att yrka fastighetsbestämning och sedan återkalla yrkandet fördyrat förrättningen eftersom det inneburit ytterligare kostnader för honom då sammanträde inte kunde hållas som förväntat 20 augusti 2019. Vidare anges i överklagandet att det aldrig funnits något behov av fastighetsbestämning. Eftersom klaganden företräts av ombud, som är advokat, kan det förutsättas att ombudet borde haft kännedom om detta och avstått yrkandet.

I övrigt vidhåller J.J. vad som anförts hos Lantmäteriet.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § FBL avgjort målet utan sammanträde.

Då det endast är M-L.O. som har klagat på förrättningsbesluten är det hennes yrkanden som ligger till grund för mark- och miljödomstolens prövning. Den första frågan domstolen har att ta ställning till är om det finns grund för att anläggningsbeslutet ska upphävas. Domstolen konstaterar att utredningen i målet visar att bryggan är lokaliserad på fastigheten Z och samägs av ägarna till X och Y.

Är anläggningen väsentlig för X och Y?

Av 5 § anläggningslagen (AL) framgår att gemensamhetsanläggning inte får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen (väsentlighetsvillkoret).

Av mark- och miljödomstolens kartsystem (Mark- och miljö-GIS) framgår att det inte finns bilväg till X och Y. Med beaktande av att järnvägs-fastigheten (järnvägen mellan Göteborg och Karlstad) inte får beträdas uppskattas avståndet till bilväg åtminstone till 900 meter. Huruvida det är tillåtet eller möjligt att parkera bilen vid stigens början är inte utrett i målet. Båda fastigheterna har strandtomt till Vänern varför ett fullgott alternativ att ta sig till och från fastigheterna är med båt. För transport av tyngre och skrymmande föremål torde båtalternativet vara att föredra. Oaktat hur fastighetsägarna i dag tar sig till och från sina fastigheter är det mark- och miljödomstolens bedömning att bryggan är av väsentlig betydelse för båda fastigheterna.

Uppfyller gemensamhetsanläggningen båtnadsvillkoret?

Av 6 § AL framgår vidare att gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (båtnadsvillkoret).

I målet är det fråga om en befintlig brygga som samägs av parterna i målet. Att bilda en gemensamhetsanläggning innebär också att man får en rättslig grund för att förvalta och underhålla bryggan. Någon inträngsersättning för belastningen på fastigheten Z ska inte utgå enligt Lantmäteriets beslut. Det förhåller sig också generellt så att tillgång till brygga är förenad med ett värde för en strandfastighet i Vänern. Den enda direkta kostnaden som uppstår är förrättningskostnaden. Enligt uppgift från J.J. är nuvarande brygga uppförd år 1960. Då inte detta har motsagts tar domstolen denna uppgift godo. Med beaktande av att bryggan funnits på plats i 60 år samt med stöd av de fotografier som finns i förrättningsakten finner mark- och miljödomstolen att gemensamhets-anläggningen inte medför någon olägenhet som påverkat båtnaden negativt. Värt att

beakta vid prövningen av båtnadsvillkoret är att det är båtnaden för hela företaget och inte den enskilda fastigheten som ska bedömas. Sammantaget finner mark- och miljödomstolen att gemensamhetsanläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Är opinionsvillkoret uppfyllt?

Opinionsvillkoret i 7 § AL innebär att inrättandet av en gemensamhetsanläggning måste stödjas av en viss fastighetsägaropinion. Aktuell förrättning omfattar två fastigheter varav den ena fastighetsägaren har motsatt sig att anläggningen inrättas. Opinionsvillkoret ska inte göras som en omröstning där flest röster vinner. Den som motsätter sig bildandet av en gemensamhetsanläggning ska också ha beaktansvärda skäl för det. Mark- och miljödomstolen finner att opinionsvillkoret är uppfyllt.

Gemensamhetsanläggningens lokalisering

Av 8 § AL framgår att en gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad. M-L.O. har hänvisat till att gemensamhetsanläggningen lokaliseras på ett område där hennes fastighet har en rättighet enligt vattenlagen. Hon får antas syfta på 2 kap. 7 § lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (benämnd restvattenlagen) där det framgår att den som äger strand vid någon annans vattenområde har rätt att för sin fastighets behov ha mindre brygga, båthus eller någon annan sådan byggnad vid stranden. Detta är en legal rättighet vad gäller rätt att belasta fastigheten Z som inte frångår hennes fastighet Y. Bryggan har dessutom varit samägd och legat på samma plats sedan år 1960. Mark- och miljödomstolen finner att beslutad lokalisering inte strider mot 8 § AL.

Övrigt

Lantmäteriet har i anläggningsbeslutet (aktbilaga BE1) förordnat att fastighets-tillbehöret (bryggan) ska överföras från fastigheten Z till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Som framgått tidigare samägs bryggan av ägarna till X och Y. När bryggan sedan kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen blir den samfälld för de deltagande fastigheterna. Det innebär att bryggan blir fastighetstillbehör till X och Y.

Bryggan har aldrig utgjort fast egendom till fastigheten Z där den är belägen. Lantmäteriets beslut om överföring av fastighetstillbehör har ingen verkan utan är att betrakta som en nullitet och påverkar inte förrättningsbesluten i övrigt.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen finner att blivande gemensamhetsanläggningen A uppfyller anläggningslagens krav. Vid denna utgång saknas det förutsättningar för att upphäva fastighetsbildningsbeslutet avseende gångvägs-servitutet. M-L.O.s förstahandsyrkande ska därför avslås.

Ersättningen

Vid bildande av gemensamhetsanläggning för bryggan ska ersättningen bestämmas med stöd av vinstfördelningsreglerna i 5 kap. 10 a § tredje stycket FBL. Utöver ersättning för minskning i marknadsvärde ska då ”skälig hänsyn” tas till gemensamhetsanläggningens värde för tillträdarna.

M-L.O. har yrkat att ersättningsbeslutet ska ändras så hon erhåller 125 000 kr i ersättning, varav 75 000 kr utgörs av vinstfördelning. Som får förstås är grunden för ersättningsyrkandet att Y har rådighet över vattenområdet samt att anläggningsbeslutet även inkluderar förtöjningsanordningar och angoringsanordningar såsom fästpunkter samt övriga anordningar som krävs för anläggningen vilka belastar Y självständigt.

Den rättighet som följer av 2 kap. 7 § restvattenlagen innebär inte att Y ges rådighet över vattenområdet utan enbart en rättighet att anlägga en mindre brygga på Z. För att anlägga en sådan brygga krävs dessutom bland annat dispens från strandskyddet. Nu får Y del i den befintliga och

samfällda bryggan, fastighetens behov av brygga blir därmed uppfyllt. Det saknas grund för att ersättning ska utgå till M-L.O. på omständigheten att gemensamhetsanläggningen har inrättats i vattnet utanför hennes fastighet.

Av anläggningsbeslutet framgår att även förtöjningsanordningar, angörningsanordningar såsom fästpunkter samt övriga anordningar som krävs för anläggningen omfattas av beslutet. Det framgår vidare av beslutet att rättigheten bland annat belastar de fastigheter som deltar i anläggningen. M-L.O. har påstått att hennes fastighet i viss mån belastas av vissa anordningar som tillhör bryggan. Mark- och miljödomstolen tar denna uppgift för god. Det innebär att ersättning för detta intrång ska utgå. Att intrånget i sig skulle påverka fastighetens marknadsvärde förefaller högst osannolikt. Med beaktande av att vinstdelnings-principen ska tillämpas skälighetsuppskattar domstolen detta intrång till 10 000 kr. Detta belopp ska fördelas på båda fastigheterna X och Y innebärande att beloppet som ska utgå till M-L.O. som ersättning för intrånget av gemensamhetsanläggningen på hennes fastighet ska bestämmas till 5 000 kr.

Fördelning av förrättningskostnaden

M-L.O. har yrkat att förrättningskostnaden för fastighets-bestämningen ska bekostas av Lantmäteriet samt att förrättningskostnaderna för anläggningsbeslutet ska bekostas av ägaren till X ensam.

14 kap 10 § FBL föreskriver att kostnaderna för fastighetsbestämning ska fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Lantmäteriet är inte sakägare varför någon förrättningskostnad inte kan fördelas på Lantmäteriet. Överklagandet i denna del ska därför avslås.

Hur förrättningskostnaden ska fördelas vad avser anläggningsbeslutet regleras i 29 § AL. Förrättningskostnaderna ska, om ett anläggningsbeslut har meddelats, fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Båda fastigheterna får lika stor nytta av gemensamhetsanläggningen. Det

saknas därför grund för att ändra Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnaden. Överklagandet i denna del ska därför avslås.

Rättegångskostnader

Av 31 § AL och 16 kap. 14 § FBL framgår att domstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, får besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad.

M-L.O. är i allt väsentligt tappande part i målet och hon ska därför ersätta J.J. för dennes rättegångskostnader med yrkat belopp som anses skäligt.

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

Överklagande senast den 19 april 2021

Anna Rapphed

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit tf. rådmannen Anna Rapphed, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson.