



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060107

**DOM**  
2019-06-19  
Stockholm

Mål nr  
F 5655-18

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-05-14 i mål nr F 4101-17, se bilaga A

### PARTER

#### Klagande

Närlunda vägförening, 717909-4045  
Box 177  
178 23 Ekerö

Ombud: Advokat HW

#### Motpart

Bostadsrättsföreningen Ekebyhov, 769623-9008  
c/o PAR

Ombud: EG

SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB  
Box 1353  
111 83 Stockholm

### SAKEN

Anläggningsåtgärd berörande A och B i Ekerö kommun \_\_\_\_\_

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
2. Närlunda vägförening ska ersätta Bostadsrättsföreningen Ekebyhov för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 80 250 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 1453453

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Närlunda vägförening** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa Lantmäteriets beslut. Vägföreningen har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria vägföreningen från skyldigheten att ersätta Bostadsrättsföreningen Ekebyhov för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i stället förplikta bostadsrättsföreningen att betala ersättning för vägföreningens rättegångskostnader där.

**Bostadsrättsföreningen Ekebyhov** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**Parterna** har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har åberopat samma grunder och utvecklat sin respektive talan på samma sätt som redovisats i mark- och miljödomstolens dom med i huvudsak följande tillägg.

### **Närlunda vägförening**

Båtnadsområdet för A innefattar en mängd nyttigheter i form av skolor, vårdinrättningar, badplatser, sportanläggningar, grönområden, bensinstationer, kommersiella lokaler m.m. Det är av väsentlig betydelse för boende på fastigheten B att använda gemensamhetsanläggningens bilvägar samt upplysta gång- och cykelvägar för att nå samhällsfunktioner, grönområden och andra nyttigheter inom båtnadsområdet. Även om nyttjandet är begränsat följer av rättspraxis att kravet på väsentlig betydelse är uppfyllt. En fastighets behov av en gemensamhetsanläggning måste till viss del bygga på ett schabloniserat synsätt, särskilt när det gäller gemensamhetsanläggningar av aktuell storlek. Varje fastighet måste stå för den trafik som genereras utifrån de behov och den nytta som föreligger, även om det innebär att viss dubbelräkning sker vid åsättande av andelstal.

### **Bostadsrättsföreningen Ekebyhov**

Bostadsrättsföreningen har inget behov av gemensamhetsanläggningen och därmed saknas skäl för anslutning av fastigheten B till A. När B bildades fick vägföreningen ersättning för marken och vägföreningen godtog att den nybildade fastigheten inte anslöts till gemensamhetsanläggningen. Någon möjlighet att ompröva och nu ansluta B till A finns inte, eftersom villkoren för omprövningen enligt 35 § anläggningslagen (1973:1149), AL, inte är uppfyllda.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Efter det att handläggningen av målet har påbörjats har en av Mark- och miljööverdomstolens lagfarna ledamöter fått förhinder. Handläggningen av målet har därför fortsatt med tre ledamöter (2 kap. 10 § första stycket lagen [2010:921] om mark- och miljödomstolar).

#### *Samfällighetsföreningens rätt att företräda delägarna i förrättningen*

Vid omprövning enligt 35 § AL gäller, om den nya förrättningen avser en fråga av enklare slag och samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, att föreningen företräder de delägare som frågan väsentligen saknar betydelse för.

Närlunda vägförening har ett mycket stort antal delägare. Förrättningen har inte avsett att ändra andelstalet för någon deltagande fastighet. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning är ändringen av delägarkretsen genom anslutning av fastigheten B en sådan fråga av enklare slag som väsentligen saknar betydelse för delägarna.

Vägföreningen har alltså rätt att företräda delägarna vid ansökan om om-prövning.

*Förutsättningar för omprövning*

En fråga som har behandlats och slutligt avgjorts vid en förrättning får prövas vid en ny förrättning om förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på frågan eller det i annat fall har framkommit ett klart behov av omprövning (35 § första stycket 1 respektive 3 AL). Att en ny fastighet har bildats kan, som mark- och miljödomstolen har konstaterat, innebära att det föreligger förutsättningar för omprövning. Detta förutsätter dock att en omprövning inte redan har skett i samband med fastighetsbildningen.

Detaljplanen för C m.fl. fick laga kraft den 28 februari 2008. I detalj-planens genomförandebeskrivning anges att kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet vilket innefattar drift och underhåll av vägar och grönområden. Det nämns inget om att området där bostäderna ska uppföras ska anslutas till en gemensamhetsanläggning.

Ekerö kommun ansökte den 28 mars 2008 om fastighetsbildning enligt den nya detaljplanen. Eftersom en del av marken inom planområdet var upplåten till gemensamhetsanläggningen A påkallade kommunen den 30 september 2008 också om-prövning av A avseende att markområdet inte längre skulle ingå i gemensamhetsanläggningen. Den 13 oktober 2008 väckte kommunen frågan om omprövningsförrättningen kunde handläggas separat med hänsyn till att sammanträde med vägföreningen krävdes och det var av vikt att bildandet av exploateringsfastigheten inte fördröjdes.

I Lantmäteriets protokoll från sammanträde den 11 februari 2010 anges att kommunens ansökan delats upp i två förrättningar; den ena för omprövning av A (AB082911) och den andra för fastighetsreglering och avstyckning (AB08997). Vidare anges att fastighetsregleringen och avstyckningen inte berör Närlunda vägförening.

Vid sammanträde den 26 april 2010 i ärendet om omprövning (AB082911) beslutade Lantmäteriet att A inte längre skulle omfatta det i karta markerade området, innefattande bl.a. marken som enligt detaljplanen skulle användas för bostäder.

Ändrade förhållanden hade inträtt eftersom en ny detaljplan med kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser antagits som omfattade det aktuella området, vilket delvis skulle användas för bostadsändamål i stället för grönområde. Lantmäteriet beslutade också att kommunen skulle betala ersättning till vägföreningen och enskilda fastighetsägare för att gemensamhetsanläggningen avstod området.

Genom beslut den 30 maj 2011 i ärende AB08997 bildades bostadsfastigheten B. I protokollet anges att ansökningen avseende omprövning av A har genomförts i en egen förrättning och att den avstyckade respektive de ombildade fastigheterna är lämpliga för sina ändamål samt att de berörda områdena ligger inom detaljplan och att fastighetsbildningen överensstämmer med detaljplanen.

En fråga i målet är om nämnda förrättningar innebär att frågan om fastigheten B ska anslutas till A har behandlats och slutligt avgjorts på det sätt som avses i 35 § AL. Mark- och miljööverdomstolen gör i den frågan följande bedömning:

Som framgår ovan avsåg omprövningsförrättningen 2010 frågan om det fanns förutsättningar att avföra ett grön- och vägområde från A med hänvisning till att området hade kommit att omfattas av en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap och delvis skulle bebyggas. Det var alltså inte fråga om omprövning av deltagande fastigheter. Vad som nu ska prövas är dock om den i en senare förrättning bildade och sedermera bebyggda bostadsfastigheten B ska anslutas till A. Ansökan om omprövning gäller således utökning av kretsen deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen. Förrättningen 2010 avsåg en annan fråga och utgör därmed inget hinder mot den nu aktuella omprövningen.

Närlunda vägförening var inte sakägare i förrättningen 2011 då fastigheten B bildades. Föreningen kunde följaktligen inte framställa något yrkande om anslutning till gemensamhetsanläggningen. Förrättningslantmätaren var dock oförhindrad att även utan yrkande ta upp frågan om anslutning till gemensamhetsanläggningen. Av förrättningsakten framgår inte uttryckligen att så skedde. Det saknar i detta avseende betydelse huruvida förrättningssökandens avsikt

var att den blivande fastigheten B inte skulle anslutas till A. Frågan om anslutning till en gemensamhetsanläggning kan alltså inte anses ha behandlats och slutligt avgjorts vid en fastighetsbildningsförrättning. Mark- och miljööverdomstolen anser därför att inte heller förrättningen 2011 utgör något hinder mot att nu pröva ansökan om omprövning.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer därmed i mark- och miljödomstolens bedömning att bildandet av B innebär att förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på frågan varför förutsättningar för omprövning enligt 35 § AL föreligger.

#### *Anslutning av B till A*

Beträffande frågan om fastigheten B ska anslutas till A instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens bedömning att väsentlighetsvillkoret i 5 § AL inte är uppfyllt i detta fall. Överklagandet ska alltså avslås.

#### *Rättegångskostnader*

Vid denna utgång ska vägföreningen ersätta bostadsrättsföreningens rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Med hänsyn till målets art och omfattning får den yrkade ersättningen anses skälig.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Christina Ericson, tekniska rådet Börje Nordström (skiljaktig) och tf. hovrättsassessorn Anders Wallin, referent.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

### SKILJAKTIG MENING

Tekniska rådet Börje Nordström är skiljaktig och anför följande:

I frågan om förutsättningar för omprövning gör jag följande bedömning:

Kommunens ansökan 2008 avsåg bildandet av en bostadsfastighet för genomförande av en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap. Den påbörjade förrättningen kom sedermera att delas upp i två skilda förrättningar. Något formellt hinder mot att handlägga fastighetsregleringen och avstyckningen respektive omprövningen av gemensamhetsanläggningen i samma förrättning förelåg inte (17 § andra stycket AL).

I fastighetsbildningsärenden åligger det lantmäterimyndigheten att utreda vilka som är sakägare (4 kap. 11 § fastighetsbildningslagen [1970:988], FBL). Förrättningslantmätaren kan i sådana ärenden även utan yrkande ta upp frågan om anslutning till gemensamhetsanläggning. Enligt 3 kap. 1 § FBL krävs att en nybildad fastighet blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, varvid särskilt ska beaktas att den får tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Enligt 5 § AL får en fastighet dock inte anslutas till en gemensamhetsanläggning annat än om det är av väsentlig betydelse för fastigheten att ha del i anläggningen.

I samband med uppdelningen i skilda förrättningar förklarade förrättningslantmätaren att fastighetsregleringen och avstyckningen *inte berörde* vägföreningen. Vid bildandet av B anges det inte uttryckligen att fastigheten inte ska anslutas till A. Detta är inte samma sak som att frågan inte har övervägts eller att den har förbisetts av förrättningslantmätaren.

Enligt min mening måste frågan om markområdet som avsågs att bildas som B skulle delta i gemensamhetsanläggningen ses i sitt sammanhang och mot bakgrund av att det rörde sig om genomförande av en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap. Frågan om deltagande i gemensamhetsanläggningen måste alltså anses ha behandlats och slutligt avgjorts inom ramen för de aktuella förrättningarna. Av detaljplanen följer att den nya bostadsfastigheten skulle ha utfart mot kommunal

gata och att behov att nyttja till gemensamhetsanläggningen hörande gator för att nå det allmänna vägnätet därmed inte förelåg. Detta hade förrättningslantmätaren att följa i sin prövning av fastighetens lämplighet och huruvida den hade ”tillgång till behövliga vägar utanför sitt område” (3 kap. 1 § FBL).

Att det senare konstaterats, av vägföreningen eller annan, att B verkligen hade bildats kan i den situationen inte anses utgöra ett sådant ändrat förhållande som väsentligen inverkat på frågan om deltagande i gemensamhetsanläggningen (35 § första stycket 1 AL). Förhållandena är inte heller sådana att det på annat sätt framkommit något klart behov av omprövning i den mening som avses i 35 § första stycket 3 AL.

Förutsättningar för omprövning enligt 35 § första stycket 1 eller 3 AL föreligger därmed inte. Redan av detta skäl ska överklagandet avslås.

I frågan om rättegångskostnader är jag ense med majoriteten.





NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-05-14  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr F 4101-17

**KLAGANDE**

Bostadsrättsföreningen Ekebyhov, org. nr.  
769623-9008 c/o PAR

Ombud: EG  
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB  
Box 1353  
111 83 Stockholm

**MOTPART**

Närlunda vägförening, org. nr. 717909-4045  
Box 177  
178 23 Ekerö

Ombud: Advokat HW

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut den 15 juni 2017 i ärende nr AB142649

**SAKEN**

Anläggningsåtgärd berörande A och B \_\_\_\_\_

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen undanröjer samtliga förrättningsbeslut i överklagat ärende och ersätter dessa med dels ett nytt beslut om fördelning av förrättningskostnaden, innebärande att förrättningsökande Närlunda vägförening förpliktas att betala hela förrättningskostnaden, dels ett beslut att förrättningen ställs in.

2. Närlunda vägförening ska ersätta Bostadsrättsföreningen Ekebyhov för rättegångskostnader med ett belopp om 200 000 kr, plus mervärdesskatt, avseende ombudsarvode. På beloppet utgår ränta enligt 6 § räntelagen från den 14 maj 2018 till dess betalning sker.

Dok.Id 539499

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 <b>E-post:</b> mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00–16:30

**BAKGRUND**

På ansökan av Närlunda vägförening beslutade Lantmäteriet, LM, den 15 juni 2017 i en förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149), AL, att fastigheten B skulle anslutas till A. LM beslutade samtidigt att bestämma andelstalet för fastigheten till 17,2 samt inträdesersättningen till 250 000 kr plus fastighetens andel i föreningens ekonomiska tillgångar.

**YRKANDEN M.M.**

**Bostadsrättsföreningen Ekebyhov** (bostadsrättsföreningen) har yrkat att

- (i) beslutet att ansluta fastigheten till gemensamhetsanläggningen ska upphävas
- (ii) om beslutet inte upphävs, domstolen bestämmer inträdesersättningen för fastigheten till 0 kr och andelstalet till 4,6 (0,1132 x 41).
- (iii) samtliga förrättningskostnader ska fördelas på Närlunda vägförening.

**Närlunda vägförening** (vägföreningen) har bestritt bostadsrättsföreningens yrkanden.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

**UTVECKLING AV TALAN****Bostadsrättsföreningen***Sammanfattande grunder*

Fråga om fastighetens anslutning till gemensamhetsanläggningen avgjordes vid prövning i samband med dess bildande. Fastigheten anslöts inte till gemensamhetsanläggningen eftersom den skulle hysa ett äldreboende och inte hade anledning att nyttja vägföreningens anläggning.

En fråga om anslutning av en fastighet till en gemensamhetsanläggning får bara prövas vid en ny förrättning om förhållandena har ändrats väsentligt, om det tidigare avgörandet innehåller en bestämmelse att omprövning får göras efter viss

tid eller om det i annat fall har framkommit ett klart behov av omprövning. Inget av dessa tre rekvisit är uppfyllda i det aktuella ärendet.

Anslutning får bara göras av en fastighet till en gemensamhetsanläggning om det är av väsentlig betydelse för fastigheten att tillhöra gemensamhetsanläggningen. Väsentlighet och båtnad måste vara uppfyllt för fastigheten ifråga. Vad som gäller för fastigheter i närheten har ingen betydelse. Närheten till en gemensamhetsanläggning är i sig inget skäl till anslutning.

Om en frivillig anslutning hade kunnat komma till stånd, vilket inte var fallet då detta skulle stå i strid med 43 § AL, hade avgiften bestämts till 96 000 kr. Dessutom fick vägföreningen och en del av dess medlemmar ersättning när platsen som sedan blev fastigheten avfördes från vägföreningen, belopp som rimligen borde räknas av från fastighetens anslutningsavgift. Det var ersättning som gavs för att de tvingades avstå utrymme. Summan av beloppen är 1 110 000 kr, varav 500 000 kr gick direkt till vägföreningen. Det överstiger den anslutningsavgift om 250 000 kr som LM beslutat. Medlemmarna i vägföreningen kommer dock inte ha samma tillgång till marken som innan fastigheten exploaterades. Bostadsrättsföreningen kan därför vitsorda en anslutningsavgift om 0 kr.

Fastighetens andelstal ska reduceras jämfört med andra till gemensamhetsanläggningen anslutna flerbostadsfastigheter som inte gränsar till densamma, dels eftersom den är för äldreboende, dels för att de som bor på fastigheten inte kommer att använda anläggningen. Transporter till och från fastigheten sker över huvud taget inte längs gemensamhetsanläggningens vägar. Dess del av kostnaderna för driften är 0 kr.

LM hänvisar i sitt beslut till ett ärende där LM tog ställning till andelstalet för ett annat äldreboende, Ekgårdens pensionärshem, som anslutits till gemensamhetsanläggningen. Ekgården ligger på fastigheten D och har 60 lägenheter. D har utfart till gemensamhetsanläggningens vägar och har därför inte någon reduceringsfaktor för utfart till kommunal väg på det sätt som B har. D tilldelades andelstalet 9,7, dvs. 0,1617 andelar per lägenhet. Motvarande beräkning för B med tillägg för

reduceringsfaktorn 0,7 för utfart till kommunal väg, ger andelstal 0,1132 per lägenhet och 4,6398 för hela fastigheten.

*Fastighetens bildande och vad som då beslöts*

Fastigheten B bildades år 2011. Året innan hade det grönområde som fastigheten kom att bildas av avskilts från gemensamhetsanläggningen i en förrättning i ärende nr AB082911, till vilket hänvisades i nyssnämnda beslut då fastigheten bildades. Det är uppenbart att utrymmet avfördes från gemensamhets-anläggningen, och vägföreningen kompensades för detta, eftersom fastigheten inte skulle vara ansluten till gemensamhetsanläggningen.

Frågan om fastighetens anslutning till gemensamhetsanläggningen avgjordes således vid prövning i samband med dess bildande. Som framgår av förrättningen (AB 082911, den 26 april 2010, ”Omprövning av A) hade sökanden (Ekerö kommun) följande särskilda yrkande: ”Sökanden har vid sammanträde förtydligat sin ansökan till att A:s rättigheter ska upphävas inom hela den nya detaljplanen för äldreboende”. När fastighetsbildningen fastställdes 2011 (AB08997) upprättades därför en ny lantmäterikarta för området.

Fastigheten skapades med avsikt att det skulle bli ett äldreboende/trygghetsboende på platsen, som alltså bara skulle höra till det kommunala vägnätet och inte vara ansluten till gemensamhetsanläggningen. Så blev det också. Bostadsrättsföreningen är en så kallad 55+-förening, ett trygghetsboende för äldre i bostadsrättsform. Egenskapen av äldreboende är fastslagen i detaljplanen för fastigheten och som äldreboende är fastighetens bebyggelse inte en bostad av normalt slag och kan därför inte utan vidare jämföras med andra bostadsfastigheter. De boende i bostadsrättsföreningen har olika behov av hjälp, men vilka som f.n. bor på fastigheten ska inte ha någon betydelse i en prövning som denna, utan det är fastighetens själva karaktär av äldreboende som är en bestående egenskap och som har betydelse. Bostadsrättsföreningens stadgar är av sedvanligt slag för denna typ av äldreboende och det görs alltid en prövning av om nya boende tillhör målgruppen, innan de godkänns som medlemmar i bostadsrättsföreningen och kan flytta in.

LM skriver i sitt protokoll från den 9 november 2016, att B bildades genom avstyckning 2011 och därvid inte anslöts till gemensamhetsanläggningen, samt att anledningen till det är oklar. Redan i nästa mening i protokollet konstateras däremot att B har direktutfart mot Ekebyhovsvägen, som är en kommunal väg. Syftet för fastighetens bildande är också känt för LM.

Det finns detaljplaner för Ekebyhovsvägen och för fastigheten, som säger att kommunalt huvudmannaskap ska gälla, både för vägen, för naturområdet bakom och för äldreboendet. Det har funnits en praxis att bostadsfastigheter med direktutfart mot kommunal väg får ett halvt andelstal, men denna princip är enligt kommunen förlegad och överspelad. Som framgår enligt ovan och av handlingarna hade kommunen som särskilt yrkande krävt att "A:s rättigheter ska upphävas inom hela den nya detaljplanen för äldreboende". Kommunen anser precis som bostadsrättsföreningen, att det för aktuell fastighet har gjorts en förrättning och LM redan har prövat frågan.

Detaljplanen tillkom som en del av det område i Ekerö kommun som i översiktsplanen kallas "centrum med butiker och bostäder" och utgjorde ett utvecklingsområde. Fastigheten räknades alltså till Ekerö centrumbebyggelse snarare än till något rent bostadsområde. Enligt planbeskrivning/antagandehandling från maj 2005, laga kraft i februari 2008, medför bebyggelsen en begränsad trafikökning på Bryggavägen och Ekebyhovsvägen, två vägar som har kommunalt huvudmannaskap. Eventuell trafik på gemensamhetsanläggningens vägar är alltså så pass försumbar att den över huvud taget inte bedömdes värd att nämnas. Sådan trafik skulle naturligtvis ha nämnts av de erfarna arkitekterna som låg bakom handlingen om sådan trafik kunde förutses.

#### *Vägföreningens agerande*

Skälet till att bostadsrättsföreningen i november 2016 tackade nej till en överenskommelse berodde på överväganden av rättslig natur (5, 9 och 43 §§ AL) och på vägföreningens arroganta inställning i frågan.

Det förslag till överenskommelse som vägföreningen har presenterat i målet har inte kommit bostadsrättsföreningen tillhanda. Av brevet framgår att vägföreningen inte hade någon avsikt att diskutera en överenskommelse då det inleds med en mening som påstår att bostadsrättsföreningen *ska* ingå i gemensamhetsanläggningen.

Vägföreningen hävdar också att LM "glömde" att ansluta fastigheten till gemensamhetsanläggningen, trots att inga som helst bevis har förebragts för att styrka att det skulle ha rört sig om någon form av förbiseende.

#### *LM:s agerande*

LM har genom det nu överklagande beslutet, på oklara grunder underkänt sitt eget förrättningsbeslut från 2011 då fastigheten bildades. Såvitt får förstås, menar LM att om avsikten hade varit att fastigheten inte skulle anslutas till gemensamhetsanläggningen, så skulle LM i sitt förrättningsbeslut 2011 uttryckligen ha skrivit att förrättningsbeslutet innebar att fastigheten inte anslöts till gemensamhetsanläggningen, för att avsaknaden av anslutning skulle vara giltig.

#### *Inträdesersättningen storlek*

B har ingen nytta av gemensamhetsanläggningen och medlemmarna i bostadsrättsföreningen använder den inte. Transporter till och från fastigheten sker över huvud taget inte längs gemensamhetsanläggningens vägar. Dess del av kostnaderna - avseende såväl utförande som drift - är faktiskt 0.

Även om en avgift av något belopp skulle fastställas är det i vart fall inte skäligt att sätta en högre avgift än den som skulle ha blivit om det hade varit fråga om en frivillig överenskommelse om anslutning, nämligen 96 000 kr, eftersom frågan jämlikt 43 § AL är av sådant slag att frivillig överenskommelse inte kunde slutas om saken.

Vägföreningen erhöll kompensation för att det utrymme som nu utgör fastigheten avfördes från gemensamhetsanläggningen. Om avsikten hade varit att fastigheten skulle tillhöra gemensamhetsanläggningen, skulle vägföreningen inte ha erhållit denna kompensation, eftersom fastighetens inträde dels skulle ha medfört en

engångsinkomst för föreningen, dels en årlig inkomst avseende fastighetens fortsatta medlemskap i vägföreningen.

Enskilda villafastigheter i närheten har fått ersättning för att deras marknadsvärde anses ha försämrats genom åtgärden, men värdet för vägföreningen av en ny betalande medlem av den omfattning som fastigheten utgör, skulle snarare öka gemensamhetsanläggningens värde eftersom en betalande medlem skulle tillkomma utan att egentligen bidra till anläggningens förslitning. Eftersom det är nettoskadan som ska ersättas ska eventuell nytta till följd av expropriation och liknande åtgärd beaktas vid en ersättningsberäkning.

LM anför beträffande kostnadsfördelningen att den stora nyttan är för sökandens fastighet som erhåller en byggrätt och att hela kostnaden för förrättningen därför ska läggas på fastighetsägaren. Hade avsikten varit att fastigheten skulle vara ansluten till gemensamhetsanläggningen skulle ersättningen till vägföreningen ha jämkats nedåt, sannolikt till 0 kr, eftersom gemensamhetsanläggningens värde skulle ha ökat.

#### *Andelstalet*

Det är vidare rimligt, om fastigheten ska vara ansluten till gemensamhetsanläggningen och ett andelstal därför trots allt skulle fastställas till något mer än 0, att fastighetens andelstal reduceras jämfört med andra till gemensamhetsanläggningen anslutna flerbostadshusfastigheter som inte gränsar till densamma, eftersom den är till för äldreboende. Förrättningslantmätarens beräkning av andelstal till 17,2 kan alltså inte vitsordas.

Reglerna för andelstal i samfälligheter av det slag som gemensamhetsanläggningen är utgår ifrån att äldreboenden ska ha ett reducerat andelstal jämfört med andra bostadsfastigheter, och så är fallet även med gemensamhetsanläggningen. Det har inte presenterats något skäl till varför fastigheten skulle behandlas annorlunda än andra äldreboenden. Det enda skälet till att denna reduktion inte har räknats in måste antas vara att LM vid sitt beslut inte hade klart för sig att fastigheten hyser ett äldreboende.

*Förrättningskostnaderna*

Bostadsrättsföreningen har inte ansökt om förrättning eller orsakat att handläggningen har dragit ut på tiden. Det är därför orimligt att bostadsrättsföreningen skulle stå för förrättningskostnaderna.

**Vägföreningen***Sammanfattande grunder*

LM:s beslut att ansluta bostadsrättsföreningens fastighet B till gemensamhetsansläggningen var av väsentlig och i det sammanhanget påtaglig betydelse för fastigheten och beslutet är således förenligt med AL:s bestämmelser. För området gällande planbestämmelser motsäger inte en anslutning.

Myndighetens beslut om andelstal och inträdesersättning för fastigheten är fattat i enlighet med AL:s bestämmelser och ska inte sättas ned.

Myndighetens beslut om fördelning av förrättningskostnader är högst skäligt mot bakgrund av att bostadsrättsföreningens agerande framtvingat en ansökan om förrättning från föreningens sida.

*Anslutningen*

Frågan rörande anslutning av fastigheten B till A hanterades inte vid av bostadsrättsföreningen åberopad förrättning (AB082911). Beslutet i det ärendet avsåg endast att lyfta bort det aktuella grönområdet ur ga:4 och ekonomiskt kompensera gemensamhetsansläggningens medlemmar för förlust av grönområdet. När omprövningen hade vunnit laga kraft var det möjligt att genomföra avstyckningen och fastighetsregleringen för att bilda B. I det ärendet har inte vägföreningen tagits upp som sakägare och kan alltså inte föra talan om anslutning av den nybildade fastigheten till gemensamhetsansläggningen. Frågan rörande anslutning av fastigheten till gemensamhetsansläggningen är alltså inte tidigare prövad. Allt tyder således på, som LM också slagit fast, att frågan blivit ”förbisedd” vid den tidigare förrättningen. Mot bakgrund härav har ett klart behov av ny förrättning uppkommit.



Det saknas anledning att generellt betrakta en bostadsrättsförening för 55+-boende på annat sätt än en gängse äkta bostadsrättsförening. Något stöd i lag eller praxis för att ett sådant boende, där de boende äger sina egna lägenheter i en bostadsrättsförening, ska betraktas på särskilt sätt finns inte.

Det får anses vara allmänt veterligt att 55+-personer i alla avseenden är nog så aktiva som personer under 55 år. I egentlig mening är det som skiljer ett 55+-boende att där bor som utgångspunkt inte personer under 55 år, jämväl stadgarna för bostadsrättsföreningen faktiskt föreskriver en sådan möjlighet.

Det som är utgångspunkten för förrättningsbeslutet är det faktiska förhållandet, i detta fall ett 55+-boende i bostadsrättsform; att planbestämmelserna anger ”trygghetsboende” och att det kanske var avsikten från kommunens sida att inrätta ett mer institutionellt äldreboende saknar rättslig relevans. Ett äldreboende är enligt föreningens mening ett boende för den som på grund av demens, annan sjukdom eller ålderdom är i behov av vård och omsorg dygnet runt. Fråga är inte om ett äldreboende, utan om en så kallad äkta bostadsrättsförening med begränsningen att endast personer så kallat 55+ bereds möjlighet att bli medlemmar.

Stadgarna för bostadsrättsföreningen ger alltså att föreningen är en äkta bostadsrättsförening med 41 lägenheter. Enligt stadgarna räcker det dessutom att endast en av de boende som delar lägenhet är 55+. Stadgarna för föreningen gör det möjligt för bostadsrättsföreningen att tillhandahålla service och trygghetservice för befrämjande av medlemmarnas trygghet, gemenskap och välbefinnande. Just trygghetsdelen är inget som går att finna information om på föreningens hemsida eller i stadgarna, däremot synes bostadsrättsföreningen vara ytterst vital vad avser pubkvällar och matlagning. Parkeringsplatserna tillhandahålls för endast 200 kr/mån (finns även med el); gästparkering finns. Försäljningsprospektet ”Ekebyhovsbacken” för en lägenhet inom bostadsrättsföreningen, Ekebyhovsbacken 9, visar att vägföreningen synes ha visst fog för sin uppfattning att här är i stort och kanske till och med fullt ut fråga om en gängse äkta bostadsrättsförening. Prospektet slår initialt fast att lägenheten har närhet till det mesta.

Den tidigare förrättningen, AB082911, handlade inte om anslutningen av fastigheten till gemensamhetsanläggningen, utan om det av vägföreningen då förvaltade grönområdet som omfattades av planområdet som skulle få kommunalt huvudmannaskap.

Det är mer än sannolikt att föreningens boende på olika sätt kommer att nyttja gemensamhetsanläggningen. Det är som LM konstaterat, att 95 procent av den allmänna platsmarken i tätorten förvaltas av vägföreningen, och precis som LM slagit fast kommer de boende på fastigheten ifråga att behöva och vilja nyttja föreningens vägar för att komma till vårdinrättningar, badplatser, skolor, sportanläggningar, kommersiella lokaler, bensinstationer, grönområden med mera. I föreningens vägnät ingår även upplysta gång- och cykelvägar, som kan ta bostadsrättsföreningens medlemmar till och från tätorten, vilket även det beskrivs i förrättningen.

Det är mot bakgrund av denna nytta rimligt att fastigheten åsätts andelstal och bidrar till kostnaderna. LM:s tillämpning av principerna för andelstalsberäkningen har inte landat i ett oskäligt resultat.

De fastigheter med direktutfart mot kommunal väg som inte är anslutna till gemensamhetsanläggningen är brandstationen och något enstaka icke jämförbart undantag.

#### *Inträdesersättningen*

Vägföreningen föreslog en inträdesersättning om 96 000 kr vid det första sammanträdet. Detta avfärdades vid sammanträdet av bostadsrättsföreningens representant. Vid det andra sammanträdet yrkade vägföreningen på en ersättning om 307 880 kr. Det bud som lades vid det första sammanträdet är inte i något som helst avseende rättsligt förpliktande och ska inte heller på annat sätt läggas till grund för bedömningen om ersättning, då vägföreningen och bostadsrättsföreningen inte kommit överens.

Noteras bör att vid beräkningen av inträdesersättningen saknades värdet av kassa- och banktillgodohavandena som hade medfört att inträdesersättningen skulle ha

kommit att sättas högre, men vägföreningen har av olika skäl återkallat sitt överklagande och anför det endast omständighetsvis.

Att inträdesersättningen ska reduceras med belopp som, såvitt för förstås, vägföreningen erhållit i samband med förrättningen år 2010, AB08291, saknar lagstöd och är heller inte skäligt i och för sig.

Vägföreningen delar inte bostadsrättsföreningens uppfattning att en överenskommelse enligt 43 § AL, inte hade kunnat ske. Det har således inte alls förelegat skäl för bostadsrättsföreningen att undandra sig diskussioner med vägföreningen om frivillig anslutning till A. AL ställer inte upp hinder för en §43-överenskommelse.

#### *Andelstal*

Skäl finns inte att frångå det av LM beslutade andelstalet för B. LM:s bedömning har stöd i såväl lag som praxis. LM anger som andelstalsprincip rörande anslutning till A det som framgår av aktbilaga BE2 i akt 0125-05/55, och tillhörande avgörande i Svea Hovrätt, 200411-26, mål nr Ö 10380-02. Det av LM anförda är relevant för prövningen av bostadsrättsföreningens förhållanden. Det är enligt vägföreningen fel att jämföra ett så kallat 55+-boende med ett institutionaliserat äldreboende/pensionärshem, varför bostadsrättsföreningens jämförelse med fastigheten D inte är rimlig.

Att LM:s rekommendationer 2010-08-18, Dnr 401/2010-2015, skulle innebära att 55+-boenden ska ges lägre andelstal är enligt vägföreningen fel.

#### *Förrättningskostnader*

Mot bakgrund av att bostadsrättsföreningen obstruerat möjligheterna till att träffa en framförallt för bostadsrättsföreningen högst rimlig överenskommelse, är vägföreningen av uppfattningen att det åtminstone inte finns anledning att fördela förrättningskostnaderna på så sätt att bostadsrättsföreningens andel därav minskas.

Vägföreningen har vid upprepade tillfällen telefonledes sökt nå en överenskommelse enligt 43 § AL med företrädare för bostadsrättsföreningen. Bostadsrätts-

föreningens påstående om att vägföreningen inte varit intresserad av att förhandla om en sådan är alltså inkorrekt och bestrids, det är istället tvärtom.

Vägföreningen har till bostadsrättsföreningen översänt ett förslag till överenskommelse enligt 43 § AL med tillhörande missiv. Vägföreningen föreslog redan då andelstal 17,2 enligt gängse beräkningsgrund, och att, för att stimulera till en överenskommelse enligt 43 § AL istället för en kostsam förrättning, ingen inträdesersättning skulle utgå. Förslaget skickades med rekommenderat brev som kom i retur, dvs. bostadsrättsföreningen har valt att inte lösa ut brevet.

## **DOMSKÄL**

### **Omprövningens tillåtlighet**

Fastigheten B bildades genom en lantmäteriförrättning år 2011. I den förrättningen framställdes inte något yrkande om att fastigheten skulle anslutas till A. Inte heller tog LM upp frågan på eget initiativ, vilket förrättningslantmätaren hade kunnat göra som ett led i sin bedömning av om den blivande fastigheten kunde anses lämplig. I förrättningen vidtogs alltså inte någon omprövning av A eller träffades någon överenskommelse om den nya fastighetens inträde i A.

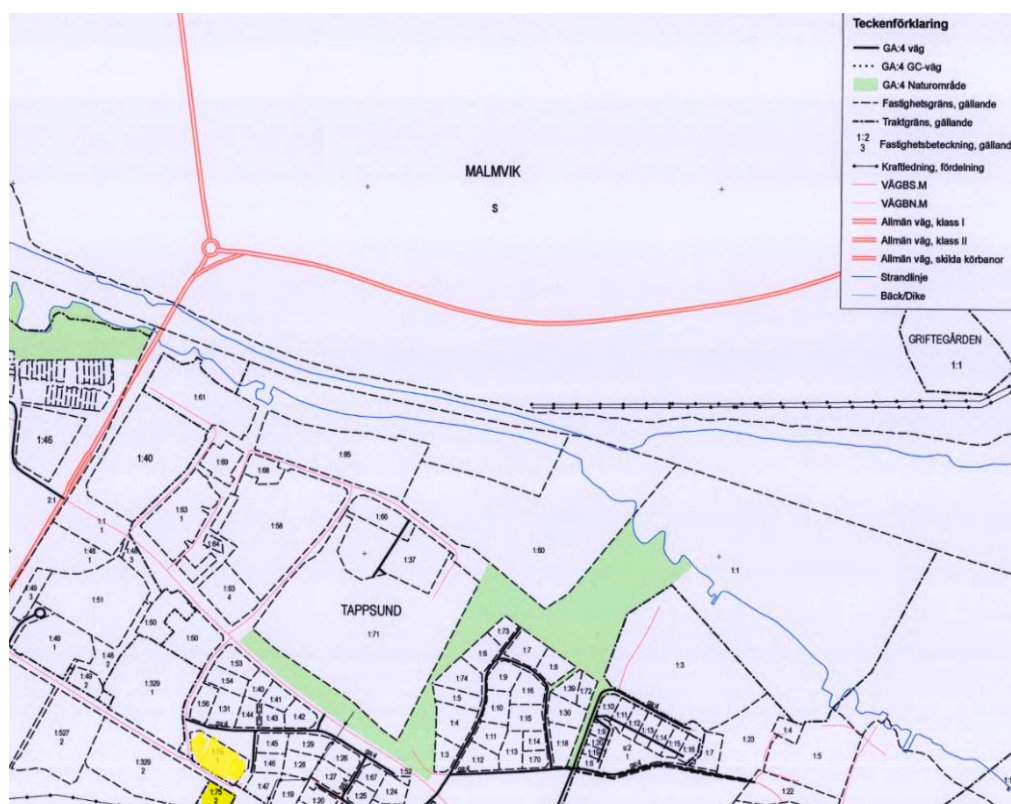
Strax innan B bildades hade, i en annan förrättning, skett en omprövning av A, avseende att det för gemensamhetsanläggningen ianspråk-tagna området inte längre skulle omfatta bl.a. den mark som sedan blev B. Den prövningen omfattade inte någon bedömning av vilka fastigheter som skulle delta i A eller av dessas andelstal. Av naturliga skäl framställdes inte heller vid denna förrättning något yrkande om att B skulle anslutas till A; den fastigheten fanns ju inte ännu vid det beslutstillfället, utan bildades först vid den senare förrättningen.

Sedan tidpunkten för bildandet av B har det, enligt uppgifterna om A i fastighetsregistret, skett omprövning av gemensamhets-anläggningen två gånger; år 2014 (akt 0125-13/4) och år 2016 (akt 0125-15/63).

Det framgår av förrättningsakterna att fastigheters delaktighet och andelstal inte vid något av dessa tillfällen var del av vad som omprövades.

Det har alltså inte innan det nu överklagade beslutet skett någon omprövning av A avseende huruvida B ska delta i A och således inte heller vilket andelstal B ska ha i gemensamhets-anläggningen. Det var alltså i och för sig rätt av LM att i den nu överklagade förrättningen ta upp ansökan om dessa saker till prövning, med hänvisning till att förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på frågan (jfr 35 § AL) i och med en ny fastighet, B, tillkommit sedan kretsen deltagande fastigheter i A senast prövades. Det saknar enligt domstolen betydelse huruvida vägföreningen - vid tidpunkten för när fastigheten bildades - var av uppfattningen att fastigheten inte skulle anslutas till gemensamhetsanläggningen. Inte heller vad bostadsrättsföreningen i övrigt har anfört i denna fråga föranleder någon annan bedömning.

### Frågan om B ska delta i A

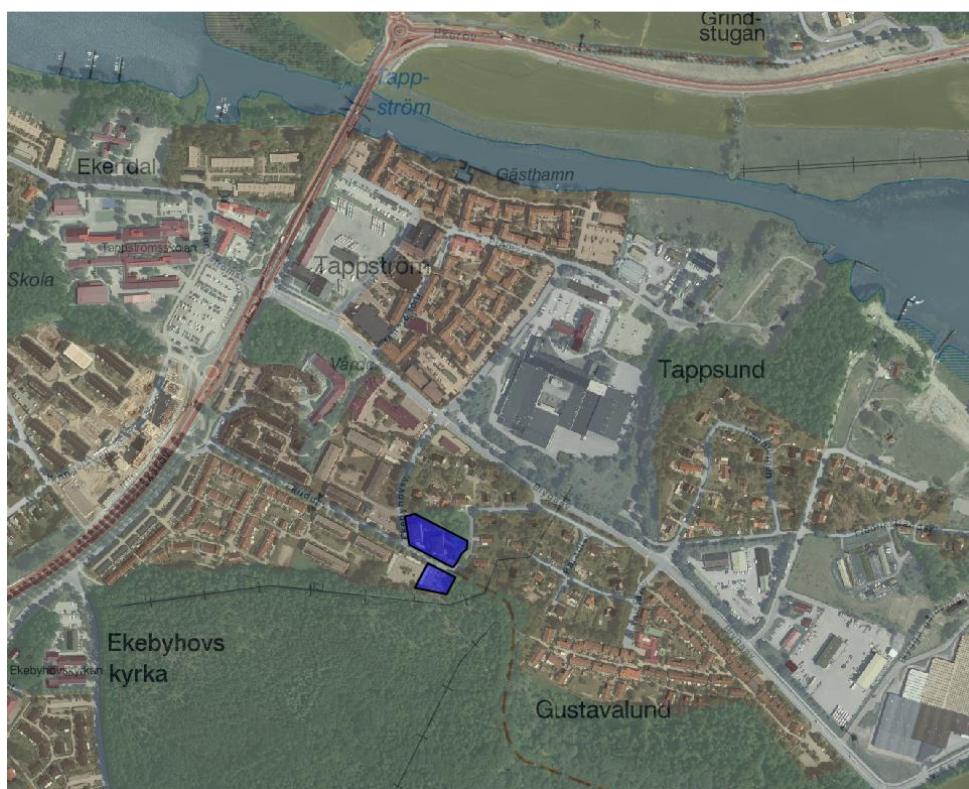


Utsnitt ur en av förrättningskartorna från omprövningen av A år 2014 (akt 0125-13/4), på vilken B har markerats med gul färg av domstolen.

Det följer av 5 § AL att anslutning till en gemensamhetsanläggning inte får ske av annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Enligt förarbetena till AL är en fastighets deltagande inte av väsentlig betydelse om det inte för fastighetens ändamålsenliga användning finns ett påtagligt behov av anläggningen (prop. 1973:160 s.87).

B kan nås från allmänna vägar utan att de vägar som ingår i A används. Det finns visserligen intill B en liten del av det vägnät som ingår i A – friliggande från övriga delar av gemensamhetsanläggningen – men denna utgör vägar till bostadsfastigheter längre bort från allmänna vägen än B. Domstolen kan inte se något påtagligt behov av dessa vägar för B. Inte heller bedömer domstolen att det finns något påtagligt behov för B av det grönområde som ligger en halv kilometer åt nordost bortom nämnda bostadsfastigheter eller av de övriga delarna av A, vilka är belägna mer än en halv kilometers färd bort, på andra sidan av den allmänna vägen Ekerövägen. När det gäller rekreation finns ett mycket stort obebyggt skogsområde omedelbart söder om fastigheten, vilket inte ingår i A.

När det gäller vårdinrättningar, skolor, sportanläggningar, bensinstationer etc., förutsätter domstolen att dessa deltar i A med andelstal framförallt kopplade till den trafik besökarna till dessa alstrar. Den omständigheten att boende i bostadsrättsföreningen skulle ha ett behov av att besöka sådana inrättningar betyder däremot inte att det är av väsentlig betydelse för bostadsrättsföreningens fastighet att vara ansluten till gemensamhetsanläggningen.



Mark- och miljödomstolen finner mot bakgrund av det ovan nämnda att väsentlighetsvillkoret i 5 § AL inte är uppfyllt för ett tvångsvis anslutande av B till A. LM:s beslut om detta ska därför undanröjas och förrättningen ställas in. Som en följd av detta – och med stöd i 31 § AL och 16 kap. 11 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, – undanröjs samtliga förrättningsbeslut och ersätts av dels ett nytt beslut om fördelning av förrättningskostnaden, innebärande att förrättningssökande Närlunda vägförening förpliktas att betala hela förrättningskostnaden i enlighet med huvudregeln i 2 kap. 6 § andra stycket FBL, dit 29 § AL hänvisar, dels ett beslut att förrättningen ställs in.

### **Rättegångskostnader**

Mark- och miljödomstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad, 16 kap. 14 § FBL. Då parterna i målet står i ett klart motsatsförhållande till varandra, ska enligt domstolen deras kostnader fördelas med stöd av nämnda bestämmelse. Med den bedömning i sak som domstolen har

gjort, innebär det att vägföreningen ska ersätta bostadsrättsföreningen för dess rättegångskostnader.

Enligt 18 kap. 8 § rättegångsbalken, som 16 kap. 14 § FBL hänvisar till, ska ersättning för rättegångskostnader fullt motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande samt arvode till ombud, om kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt. En kostnad som inte har medgivits av motparten kan alltså inte ersättas utan att den anses skälig med hänsyn till vad den avser. Vad gäller kostnad för ombudsarvode ska denna inte i första hand bestämmas efter den tid som lagts ned, utan med hänsyn till målets beskaffenhet och omfattning och den omsorg och skicklighet med vilken arbetet har utförts, jfr NJA 1997 s. 854.

Målet är enligt domstolens uppfattning inte av helt enkel beskaffenhet. Att målet har blivit relativt omfattande beror dock främst på att parterna, och då i huvudsak bostadsrättsföreningen, har gjort gällande omständigheter utan relevans för prövningen. Exempelvis har bostadsrättsföreningen uppehållit sig vid frågan om vägföreningens agerande i tiden före det överklagade beslutet, och omständigheter hänförliga till den tidigare omprövningen av gemensamhetsanläggningens fysiska omfattning. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning ska ersättningsbeloppet bestämmas till 200 000 kr, plus mervärdesskatt.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 1](#) (DV 427).

Överklagande kan ske senast den 4 juni 2018.

Karin Röckert

Björn Rossipal

---

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





# SVERIGES DOMSTOLAR

## ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:**

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

**Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.