



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060208

DOM
2015-02-25
Stockholm

Mål nr
F 7198-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-06-27 i mål nr F 346-12
(Lantmäterimyndighetens i Umeå kommun beslut 2012-01-05 i ärende nr AC106249),
se bilaga

KLAGANDE

1. OD

2. NEF

3. Täfteå och Söderby Byamän samfällighetsförening

Ombud för 1–3: Advokat ML

MOTPARTER

1. AE

2. AS

3. BS

4. BÅ

Ombud för 1–4: Advokaten JN

Dok.Id 1188326

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 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

5. Rovågerns vägsamfällighet

SAKEN

Rättegångskostnader i mål angående anläggningsförrättning

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår AEs, ASs, BSs och BÅs yrkande om avvisning.
 2. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att NEF och OD befrias från skyldigheten att ersätta AEs, ASs, BSs och BÅs rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.
 3. Parterna ska svara för sina egna rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.
-

BAKGRUND

Sedan Rovågerns vägsamfällighet (Rovågern) ansökt om omprövning enligt 35 § anläggningslagen (1973:1149) av gemensamhetsanläggningen Täfteå ga:6 meddelade Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun den 5 januari 2012 bl.a. beslut om gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter, byggnader och andra anläggningar samt andelstal.

AE, A och BS samt BÅ (gemensamt benämnda motparterna) överklagade Lantmäteriets beslut och yrkade att deras byggnader respektive fastighet inte skulle ingå i gemensamhetsanläggningen. Mark- och miljö-domstolen biföll överklagandet i dom den 27 juni 2014 och förordnade samtidigt att Täfteå och Söderby Byamän samfällighetsförening (Täfteå byamän), OD och NEF (gemensamt benämnda klagandena) solidariskt skulle ersätta motparterna för deras rättegångskostnader (punkt 2 i domslutet), att Täfteå byamän och OD skulle stå sina egna rättegångskostnader samt att Rovågerns yrkande om ersättning för rättegångskostnader skulle avvisas.

Mark- och miljödomstolens dom har överklagats endast vad avser beslutet om rättegångskostnader i punkten 2. Mark- och miljööverdomstolen har i beslut den 29 oktober 2014 avvisat Rovågerns överklagande och meddelat prövningstillstånd vad avser klagandenas överklaganden.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Täfteå byamän, OD och NEF har yrkat att Rovågern ska behandlas som part i målet hos såväl mark- och miljödomstolen som Mark- och miljööverdomstolen och därmed åläggas att solidariskt med Täfteå byamän ersätta motparternas rättegångskostnader.

OD och NEF har vidare yrkat att de ska befrias från skyldigheten att ersätta motparternas rättegångskostnader.

AE, BÅ samt AI och BS har motsatt sig ändringsyrkandena och för egen del yrkat att Täfteå byamäns, ODs och NEFs talan såvitt avser frågan om Rovågern ska förpliktas ersätta rättegångskostnader i första hand ska avvisas och i andra hand ogillas.

Täfteå byamän, OD och NEF har motsatt sig motparter-nas yrkande.

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

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Klagandena

Till stöd för sin talan har klagandena anfört bl.a. följande. Under handläggningen av målet i mark- och miljödomstolen har domstolen endast behandlat Täfteå byamän och Rovågern som motparter i målet. Detta framgår av att NEF och OD har förelagts att inkomma med behörighetshandlingar för Täfteå byamän respektive Rovågern och av att de inte har kallats personligen till sammanträdet i målet. De har inte heller uppgett att de har fört talan för egen del. NEF och OD har således inte ansetts föra talan i egenskap av fysiska personer utan endast i egenskap av företrädare för Täfteå byamän respektive Rovågern. Mark- och miljödomstolen har felaktigt antecknat i domen att OD framställt ett yrkande om ersättning för rättegångskostnader för egen del. Det yrkande som framställdes av OD avsåg Rovågerns yrkande om ersättning för kostnaden för ODs arbete såsom företrädare för föreningen, vilket också påpekades under sammanträdet. Såsom mark- och miljödomstolen konstaterar är det skäligt att endast de som fört talan i målet ska åläggas att ersätta motparternas rättegångskostnader. Mot bakgrund av att OD och NEF inte personligen fört talan i målet i mark- och miljödomstolen ska de således befrias från skyldigheten att ersätta motparternas rättegångskostnader.

Enligt 35 § fjärde stycket anläggningslagen får en samfällighetsförening föra medlemmarnas talan i vissa situationer. Mark- och miljödomstolens handläggning av målet tyder på att domstolen, fram till dess att dom meddelades, bedömt att Rovågern, såsom sakägare, var behörig att föra talan i målet. Mot bakgrund härav ska Rovågern, i enlighet med 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen (1970:988) förpliktas att utge ersättning till motparterna för rättegångskostnader. Om Rovågern inte anses vara sakägare, bör föreningen i vart fall i enlighet med 16 § samma kapitel förpliktas att utge ersättning för rättegångskostnader. Varken i mark- och miljödomstolens dom eller i den kostnadsräkning som ingavs av motparterna uttrycks att rättegångskostnader inte yrkas av Rovågern. Klagandena har uppfattat det som att rättegångskostnadsyrkandet som framställdes av motparterna riktades sig även mot Rovågern. Täfteå byamän har endast fört talan i målet under förutsättningen att Rovågern också fört talan och att de i händelse av att de förlorade målet skulle dela ansvaret för rättegångskostnader.

Motparterna

Motparterna har till stöd för sin inställning anfört sammanfattningsvis följande. Deras rättegångskostnadsyrkande i mark- och miljödomstolen riktade sig, förutom mot Täfteå byamän, mot alla övriga delägare i Rovågern. Såväl OD som NEF är, via sina fastigheter, andelsägare i Rovågern och därigenom motparter. Under handläggningen i mark- och miljödomstolen har OD och NEF, som framgår av sidan 10–11 i domen, utöver vad de angett i egenskap av företrädare för respektive juridisk person, agerat och yttrat sig för egen del.

I första hand bör yrkandet om att Rovågern ska behandlas som part i målet och åläggas att solidariskt ersätta motparternas rättegångskostnader avvisas och i andra bör det ogillas. Som rättegångskostnadsyrkandet slutligen formulerades i mark- och miljödomstolen framställdes aldrig något anspråk på att Rovågern skulle förpliktas att stå för några rättegångskostnader. Det torde saknas förutsättningar att nu, på talan av annan sakägare och efter överklagande till Mark- och miljööverdomstolen, pröva en sådan talan mot Rovågern som klagandena önskar driva. Klagandena borde ha framställt ett sådant yrkande redan under handläggningen i mark- och miljödomstolen.

Rovågern

Rovågern anser sig vara part i målet och ska förpliktas ersätta rättegångskostnader. Detta styrks av att samtlig korrespondens i målet har förts med Rovågern samt beslut på Rovågerns årsmöte i augusti 2014. OD och NEF ska där-för befrias från skyldigheten att ersätta motparternas rättegångskostnader.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**Frågan i målet**

Målet i Mark- och miljööverdomstolen gäller fördelning av rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen mellan klagandena och motparterna. Täfteå byamän har inte yrkat att befrias från skyldigheten att ersätta rättegångskostnader. Det står alltså klart att motparterna ska få sina rättegångskostnader ersatta av i vart fall Täfteå byamän. Fråga är nu dels om även Rovågern ska ersätta dessa kostnader, dels om OD och NEF ska befrias från skyldigheten att ersätta kostnaderna.

Vid fullföljd av talan mot anläggningsbeslut av Lantmäteriet ska enligt 31 § anläggningslagen bestämmelserna om rättegången i 16–18 kap. fastighetsbildningslagen tillämpas. Enligt 16 kap. 14 § första stycket nämnda lag får mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna. Bestämmelsen ska enligt 17 kap. 3 § fastighetsbildningslagen tillämpas även i fråga om rättegången i Mark- och miljööverdomstolen.

Avvisningsyrkandet

Fråga om Rovågerns partsställning i målet uppkom i ett sent skede av målets handläggning i mark- och miljödomstolen. Först genom mark- och miljödomstolens dom stod det klart att domstolen inte ansåg att Rovågern kunde förpliktas ersätta motparternas rättegångskostnader. Det får därför anses skäligt att klagandena först nu i Mark- och miljööverdomstolen tillåts framställa yrkande om att Rovågern ska behandlas som part i målet och åläggas att ersätta motparternas rättegångskostnader. För en part som förpliktas ersätta annan parts rättegångskostnader får det rent objektivt anses vara en

fördel att stå detta ansvar solidariskt med så många andra parter som möjligt. Klagandena uppfyller alltså kravet på klagointresse i 36 § lagen (1996:242) om domstolsärenden. Frågan om motparterna framställde yrkandet om rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen även mot Rovågern saknar betydelse för frågan om avvisning. Det saknas därmed också anledning att, som motparterna begärt, inhämta yttrande från tingsrätten i frågan. Av anförda skäl ska motparternas yrkande om avvisning avslås.

Kan Rovågern åläggas att ersätta rättegångskostnader?

En gemensamhetsanläggning är samfällid för de fastigheter som deltar i anläggningen. För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet (s.k. anläggningsamfällighet). Enligt 4 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter förvaltas en samfällighet antingen direkt av delägarna eller av särskilt bildad samfällighetsförening. Rovågerns vägsamfällighet är en sådan samfällighetsförening.

Vid förrättning enligt anläggningslagen tillämpas fastighetsbildningslagens regler om fastighetsbildningsförrättning (se 19 § anläggningslagen). I fastighetsbildningslagen saknas närmare definition av begreppet sakägare. I förarbetena till 4 kap. 11 § den lagen, som innehåller bestämmelser om lantmäterimyndighetens utredningsplikt om vem som är sakägare, har frågan berörts (se bl.a. prop. 1988/89:77 s. 82 f.). Där framgår att ägarna till de fastigheter som har del i en samfällighet är sakägare i en förrättning som angår den samfällida marken. Härifrån görs dock ett undantag beträffande samfälligheter som förvaltas av en samfällighetsförening. I sådant fall är föreningen enligt 4 kap. 11 § fjärde stycket sakägare i stället för delägarna. Rör förrättningen delaktigheten i samfälligheten, som i detta mål, är dock delägarna sakägare oavsett förvaltningsform.

Som mark- och miljödomstolen konstaterat har Rovågern alltså inte partsställning i målet i egenskap av sakägare. Frågan är då om Rovågern har kunnat företräda anläggningssamfällighetens delägare vid lantmäteriförrättningen och därigenom intagit ställning som part.

Högsta domstolen har i NJA 2008 s. 765 gjort vissa vägledande uttalanden när det gäller frågan om en samfällighetsförening som förvaltar en anläggningssamfällighet kan företräda samfällighetsföreningens delägare vid förrättning enligt anläggningslagen. I domen anges att åtgärder som kan hänföras till utförande och drift av anläggningen faller inom föreningens kompetensområde. Däremot betonas att frågor som gäller ändring av rättigheter och skyldigheter delägarna emellan inte är att hänföra till förvaltningsåtgärder. För att en samfällighetsförening ska kunna företräda delägarna i sådana frågor bör krävas uttryckliga bestämmelser härom.

Genom det överklagade beslutet har Lantmäteriet genomfört en omprövning av Rovågern med stöd av 35 § anläggningslagen. I bestämmelsens tredje stycke (tidigare fjärde stycket) föreskrivs att samfällighetsföreningen får företräda delägarna om det gäller en fråga av enklare slag angående en fastighets delaktighet i en samfällighet eller ändring av en fastighets andelstal. Förrättningar som avser större förändringar av andelstal, t.ex. beräkning av andelstal efter andra normer än de som användes i den grundläggande förrättningen är enligt förarbetena till bestämmelsen inte av enklare beskaffenhet (se prop. 1996/97:92 s. 80).

Av Lantmäteriets beslut framgår att fråga har varit bl.a. om ett förhållandevis stort antal fastigheters delaktighet i samfälligheten samt nya normer för andelsberäkningen. Förrättningen har alltså inte gällt fråga av enklare slag. Prövningen i mark- och miljödomstolen har visserligen inte varit av samma omfattning. Det skulle emellertid strida mot bestämmelsens ordalydelse att lägga endast den överklagade delen av förrättningen till grund för att avgöra om frågan är av enklare slag. Som mark- och miljödomstolen konstaterat är alltså 35 § tredje stycket anläggningslagen inte tillämplig i detta fall. Rovågern är därmed inte part i målet genom att företräda delägarna vid förrättningen. Eftersom Rovågern inte är sakägare och inte heller sådan annan enskild part som avses i 16 kap. 16 § fastighetsbildningslagen kan Rovågern därför inte förpliktas ersätta motparternas rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

Övriga sakägares rättegångskostnadsansvar i mark- och miljödomstolen

OD och NEF är sakägare i förrättningen. Mark- och miljödomstolen konstaterade att av övriga sakägare i förrättningen var det bara Täfteå

byamän, OD och NEF som fört talan i målet. Domstolen fann med tillämpning av 16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildningslagen skäligt att ålägga endast nämnda tre skyldighet att ersätta motparternas rättegångskostnader, som uppgick till 112 761 kr. Frågan är om det mot bakgrund av mark- och miljödomstolens handläggning av målet är skäligt att OD och NEF ska ersätta motparternas rättegångskostnader.

Av tingsrättens dagboksblad och akt framgår att tingsrätten kungjorde överklagandet för samtliga delägare i Rovågern. Yttranden inkom från Täfteå byamän och Rovågern undertecknade av NEF respektive OD i egenskap av ordförande. Även av efterkommande yttranden framgår att det är Täfteå byamän och Rovågern som yttrar sig. Mark- och miljödomstolen begärde och fick sedermera in behörighetshandlingar från NEF och OD. Sedan mark- och miljödomstolen hållit sammanträde och syn i målet skickade domstolen en underrättelse till Rovågern och Täfteå byamän. Tingsrätten konstaterade att endast motparterna (där var de klagande), Täfteå byamän och Rovågern men inte övriga delägare i vägsamfälligheten hade kallats till sammanträdet och synen. Fråga uppkom om Rovågern hade möjlighet att företräda delägarna i samfälligheten och därmed hur målet fortsättningsvis skulle handläggas.

Genom mark- och miljödomstolens handläggning av målet har OD och NEF haft fog för uppfattningen att domstolen endast behandlat Täfteå byamän och Rovågern som motparter. Mark- och miljödomstolens beslut att förplikta dem personligen att ersätta rättegångskostnader har därmed inte varit förutsägbart. Därtill kommer att det är fråga om ett betydande belopp särskilt för en enskild sak-ägare. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det såvitt framkommit av tingsrättens akt och dagboksblad inte finns stöd för att OD och NEF därtill fört talan i målet i egenskap av enskilda sakägare. Alldeles oavsett om de i något skede av målet yttrat sig i denna egenskap är det mot bakgrund av målets handläggning inte skäligt att förplikta dem att ersätta rättegångskostnader. Det saknas då anledning att som motparterna begärt inhämta yttrande från tingsrätten i denna fråga. Av anförda skäl finner Mark- och miljööverdomstolen att OD och

NEF ska befrias från skyldigheten att ersätta rättegångskostnader. Detta innebär att endast Täfteå byamän ska ersätta motparternas rättegångskostnader.

Rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen

Enligt huvudregeln i 18 kap. 1 § rättegångsbalken ska förlorande part ersätta motpartens rättegångskostnader. Av 18 kap. 4 § rättegångsbalken följer att om en parts yrkande vinner bifall endast till viss del så ska vardera parten bära sin egen kostnad eller erhålla jämkad ersättning.

I förevarande fall är OD och NEF vinnande i fråga om de ska befrias från skyldighet att ersätta rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen men tappande i fråga om Rovågern ska anses vara part. Täfteå byamän är tappande i fråga om Rovågern ska anses vara part. Motparterna är vinnande i fråga om Rovågern ska anses vara part men tappande i fråga om OD och NEF ska befrias från skyldighet att ersätta rättegångskostnader. Vid angivna förhållanden finner Mark- och miljööverdomstolen skäligt att vardera parten ska stå sin kostnad.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsrådet Roger Wikström, tekniska rådet Karina Liljeroos och tf. hovrättsassessorn Christoffer Sheats, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Hanna Hallonsten.



Rättelse/komplettering

Dom, 2014-06-27

Rättelse, 2014-07-22

Beslutat av: lagmannen Thomas Södermark

I partsbilagan som upptar övriga motparter har av förbiseende felaktigt upptagits, under nr 31 BGB och under nr 255 JEJ. Dessa motparter utgår följaktligen ur förteckningen över övriga motparter.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-06-27
meddelad i
Umeå

Mål nr F 346-12

KLAGANDE

1. AE,
 2. AS
 3. BS
 4. BÅ
- Ombud för 1-4: Advokat JN

MOTPARTER

1. Täfteå och Söderby Byamän samfällighetsförening

Ställföreträdare: NEF
Ombud: Advokat ML

2. NEF
3. OD
4. Övriga motparter, se **bilaga 1**

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndighetens i Umeå kommun beslut den 5 januari 2012 i dess ärende nr AC106249

SAKEN

Anläggningsförrättning berörande G i Umeå kommun (omprövning)

DOMSLUT

1. Med ändring av Lantmäterimyndighetens i Umeå kommun anläggningsbeslut den 5 januari 2012 fastställer domstolen att de byggnader som ägs av AE samt av AE och BS, i förrättningen betecknade byggnad nr 23 och byggnad 25, och fastigheten X som ägs av Barbro Åström, i förrättningen betecknad byggnad nr 24, inte ska ha del i G. Det ankommer på Lantmäterimyndigheten att på ett tydligt sätt föra in domstolens ändringar i förrättningsakten.

Dok.Id 210697

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

2. Täfteå och Söderby Byamän samfällighetsförening, NEF och OD ska solidariskt till klagandena utge ersättning för rättegångskostnader med etthundratolvtusensjuhundrasextioen (112 761) kr, varav 88 000 kr utgör ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) på det sammanlagda beloppet från dagen för domstolens dom tills betalning sker.

3. Täfteå och Söderby Byamän samfällighetsförening och OD ska stå sina egna rättegångskostnader.

4. Av Rovågerns vägsamfällighet framställt yrkande om ersättning för rättegångskostnader avvisas.

BAKGRUND

Vid Västerbottenskusten strax norr om Umeå ligger Täftefjärden. Längst in vid fjärden ligger byn Täfteå. Från allmän väg vid Täfteå längs Täftefjärden på dess östra sida går en enskild väg vanligen benämnd Rovågersvägen. För vägen inrättades år 1953 Rovågerns vägsamfällighet enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar (EVL), numera registrerad som gemensamhetsanläggningen G. Vägsamfälligheten omprövades åren 1959 och 1965. Enligt 9 § lagen (1997:620) om upphävande av EVL anses vägsamfälligheten efter utgången av år 1997 med bibehållen firma som en samfällighetsförening enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Sammanträde har hållits för ändring av vägsamfällighetens stadgar och firma, men ändringarna har ännu ej registrerats.

Rovågerns vägsamfällighet ansökte den 19 juli 2010 enligt 35 § anläggningslagen (AL) om omprövning av samfälligheten. Ansökan, som gavs in till Lantmäteriet, överlämnades till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun (KLM) för handläggning. Av ansökan framgår att föreningen ville få till stånd en breddning av väg och vägområde samt en viss översyn av andelstal.

Rovågersvägen är omkring 13 km lång. I gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheter, byggnader och andra anläggningar uppgår till drygt 460 stycken. Huvuddelen av dessa ligger på fastlandet. Några ligger på öar i fjärden, däribland av AE ägd byggnad på Stora Klippan, betecknad byggnad nr 23 på Y, av A och BS ägd byggnad på Lilla Klippan, betecknad byggnad nr 25 på Y och av BÅ ägd fastighet X på Stora Klippan, i förrättningen betecknad byggnad nr 24 på Y. Sistnämnda byggnad ligger alltså på en efter anläggningsförrättningen avstyckad fastighet. Den samfällda marken förvaltas av Täfteå och Söderby Byamän samfällighetsförening, i fortsättningen benämnd Täfteå byamän.

Stora Klippan ligger ungefär mitt i Täftefjärden uppskattningsvis närmare 8 km sjövägen från Täfteå. Omedelbart öster om Stora Klippan ligger Långrevskäret på

vars västra strand, strax norr om Stora Klippan, Lilla Klippan utgör en utlöpare. Nordost om Långrevskäret ligger Stora och Lilla Hällskär. I höjd med nordligaste delen av dessa skär ligger på Täftefjärdens östra strand en brygga vid den s.k. Bastuudden. Bryggan förvaltas av Bastuuddens väg- och bryggförening. På Täftefjärdens västra strand ungefär mitt emot Bastuudden ligger Ultervik.

KLM höll sammanträde med sakägarna den 19 december 2011. Vid sammanträdet yrkade AE, A och BS samt BÅ att deras byggnader skulle undantas från förrättningen eftersom de under lång tid, 50 år eller mer, nått sina stugor med båt från Täfteå by respektive Ultervik.

KLM meddelade den 5 januari 2012 anläggningsbeslut innefattande bl.a. beslut om gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter, byggnader och andra anläggningar samt andelstal. Beslutet innebar bl.a. att AE, A och BSs samt BÅs byggnader gavs delaktighet i gemensamhetsanläggningen och att envar av byggnaderna åsattes ett andelstal om 3990 motsvarande en procentuell andel om 0,107.

I sina skäl för anläggningsbeslutet anförde KLM i huvudsak: Sedan vägsamfälligheten bildades har en mängd fastigheter tillkommit utmed Rovågersvägen. Ett förhållandevis stort antal fastigheter utmed vägen och ända ner på Rovågern är numera bebodda året runt. Jordbruket spelar allt mindre roll för fastighetsägarna i området även om skogsbruk fortgår i normal omfattning. Trafiken på den en gång enkla vägen har ökat markant. Vägen består till stor del av raksträckor med hög hastighet som följd även om vägen är skyltad för 70 km/h. Ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan har således inträtt. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35 § AL). – Vägen är nödvändig för att överhuvudtaget ta sig till fastigheterna även om ett litet antal fastighetsägare/arrendatorer uteslutande tar sig till sina stugor med båt. Det är således av väsentlig betydelse för berörda fastigheter att gemensamhetsanläggningen inrättas (5 § AL). – Yrkandet om att arrendetomter på Klippan och Lillklippan helt ska undantas från båtnadsområdet har inte bifallits.

Förrättningsmannen bedömer det som en naturlig avgränsning av båtnadsområdet att dessa båda öar eller skär som båda tillhör Täfteå och som samfällda markområden faller inom båtnadsområdet. Det får anses lämpligt att arrendatorer på dessa öar ges möjlighet att nyttja Rovågersvägen för att nå sina stugor och att det är av väsentlig betydelse för dessa att ingå i anläggningen. De ska alltså delta i anläggningen. Att just dessa arrendatorer använder annat sätt (båt från bryggor på annat håll) får anses vara mer av personliga förhållanden eller vanor sedan lång tid. Eventuella andra ägare skulle sannolikt välja kortast möjliga sjöväg för att nå sina stugor t.ex. från den s.k. Bastuudden där gemensam båtplats finns. Det kan däremot vara rimligt att dessa får en reduktion av sina andelstal. Men detta främst beroende på dessas läge, relativt långt ute i Täftefjärden, vilket gör att möjligheten att ta sig dit under en stor del av året blir sämre än för arrendatorer på andra mer närbelägna öar. – Yrkande om att dessa arrendetomter ska ingå i anläggningen har framställts av såväl styrelsens ordförande OD som representanten för markägaren, byåldermannen NEF. Det läggs särskilt vikt vid att markägaren, bysamfälligheten, bedömer det som av väsentlig betydelse att samtliga arrendetomter på byns mark (öar) ska ingå i anläggningen.

YRKANDEN M.M.

AE, A och BS samt BÅ har överklagat KLM:s beslut och yrkat, i första hand att domstolen beslutar att deras byggnader respektive fastighet inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen, i andra hand att ärendet återförvisas till KLM för ny handläggning och i sista rummet att deras byggnader respektive fastighet inte åsätts ett andelstal som är högre än 0,003 procent.

Täfteå och Söderby byamäns samfällighetsförening, NEF och OD har bestritt ändring.

Övriga sakägare har inte yttrat sig.

Rovågerns vägsamfällighet har beretts tillfälle att yttra sig och bestritt ändring.

Klagandena har yrkat förpliktande för motparterna att solidariskt ersätta dem för rättegångskostnader.

Rovågerns vägsamfällighet, Täfteå byamän och OD har yrkat förpliktande för klagandena att solidariskt ersätta dem för rättegångskostnader.

DET PARTERNA ANFÖRT I DOMSTOLEN

Klagandena har som grund för och till utvecklande av sin talan anfört i huvudsak följande: Förstahandsyrkandet grundas på att väsentlighetsvillkoret i AL inte är uppfyllt. Av 5 § AL följer att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Enligt 2 § AL gäller därutöver att för byggnader på ofri grund, t.ex. sådana som klagandenas som vid förrättningen låg och beträffande AEs och makarna Ss fortfarande ligger på arrendetomter, ska bestämmelserna i AL bara tillämpas om det framstår som lämpligt. Det är inte lämpligt att klagandenas stugor ingår i gemensamhetsanläggningen. Vägen fyller inte något behov av väsentlig betydelse för deras nyttjande, oavsett vem som äger stugorna. Byggnaderna är ägnade uteslutande för sommarboende. För nyttjandet krävs båt. Stora Hällskär, Lilla Hällskär och Långrevskäret är betydligt bättre skyddade från väder och vind än vad som är fallet med Klippanöarna. De som har sitt fritidsboende på dessa öar tar dessutom i land på den östra sidan av öarna. De kan därför använda sig av mindre båtar. De båtar som krävs för en säker och ändamålsenlig transport ut till Klippanöarna tar sig inte in till fastlandet på Rovågernsidan eftersom vattnet på denna sida inte är tillräckligt djupt. Båtarna går helt enkelt på grund. Dessutom saknar de boende på Klippanöarna rättigheter att nyttja såväl de privata vägarna mellan vägen i G och stranden eller i strandlinjen belägna fastigheter för brygg- och båtupptagningsändamål.

Alltsedan de nu aktuella stugorna uppfördes har Täfteå byamän anvisat stugägarna att söka båtplatser inne i Täfteå hamn. I vart fall BÅs stuga fanns långt innan G inrättades. Den har funnits i hennes släkt sedan 1930-talet. AGs stuga uppfördes på 1950-talet. A och BS har haft sin stuga sedan 1962. AE och BÅ har båtplatser i Täfteå hamn. Senare har A och BS själva ordnat med båtplats i Ultervik, dels därför att vattnet på den västra sidan av fjärden är väsentligt djupare än på den östra sidan mot Rovågersvägen, dels därför detta innebär kortast möjliga båtresa. Täfteå hamn är väl utbyggd med rejält iordningsställda bryggor. Vidare är muddrat i hamnen till betryggande djup. Det går också att hyra båthus för förvaring av båt. Det är allmänt sett en säker plats för att förvara båtar. Genom medlemskap i hamnföreningen är man också medlem i den vägförening som förvaltar den enskilda vägen från allmän väg till hamnen. Längs Täftefjärdens östra strand finns inte något användbart alternativ till hamnen i Täfteå. Det är väl känt att Täftefjärden är förhållandevis grund, något som är dokumenterat i en översiktsplan för Umeå kommun, "Fördjupning vid kusten".

Vid Rovågersvägens slut längst ut mot havet vid Rovögern finns det visserligen en hamn, men där ute kan det gå grov sjö. En båtfärd till och från denna hamn är betydligt mer oskyddad än till och från Täfteå hamn. För att kunna använda den brygga som finns vid Bastuudden och kunna använda den väg som förbinder den med Rovågersvägen krävs medlemskap i den förening som förvaltar anläggningen. Det är inte säkert att det finns plats för ytterligare båtar utan att bryggan byggs ut. Klagandena kan inte ställa krav på medlemskap i föreningen. Vidare är det även här för grunt för båtar med det djupgående som klagandena behöver för att säkert komma till och från sina stugor. Bryggan är bara lämplig för de som har sina stugor i mer skyddade lägen och alltså kan klara sig med mindre båtar. Vattenståndet kan variera en halvmeter eller mer uppåt eller nedåt från normalvattenståndet. Klagandenas båtar har ett djupgående på omkring 40 cm. Därtill kommer en motor som sticker ner ytterligare omkring 40 cm. Vid mätning av vattendjupet vid bryggan den 2 augusti 2013 varierade detta mellan 50 och 80 cm. Vattenståndet låg då 5 cm under det normala. Det kan gå vid enstaka tillfällen att ta sig in till bryggan

vid Bastuudden, men klagandena vill inte vara beroende av vattenståndet för att komma till och från sina stugor.

Den enda möjligheten att gemensamhetsanläggningen skulle ha kunnat innebära någon som helst förbättring för klagandenas stugor hade varit om man samtidigt hade låtit denna omfatta även båtplats, båtförvaring och hamn samt låtit muddra en ränna från fastlandet och ut mot berörda öar. Det saknas således förutsättningar för att mot klagandenas bestridande tvångsvis ansluta deras stugor till gemensamhetsanläggningen. Klagandena har aldrig haft del i Rovågersvägen.

Andrahandsyrkandet, som alltså framställs för det fall domstolen inte finner att klagandenas stugor ska undantas från delaktighet i gemensamhetsanläggningen, grundas på att gemensamhetsanläggningen inte har utformats på ett sådant sätt att ändamålet med anläggningen kan uppnås. Om syftet med gemensamhetsanläggningen varit att tillgodose behovet av kommunikation till och från de ingående fastigheterna, även i de fall dessa var belägna på öar, så har det ålegat KLM att tillse att anläggningen även omfattade nödvändig hamn, båtplatser, muddring och andra anläggningar av avgörande betydelse för kommunikationen. KLM har inte ens utrett behovet av sådana anläggningar eller kostnader för dessa. Båtnadsutredningen har därigenom kommit att bli missvisande. Inte heller har KLM på något annat sätt säkerställt berörda fastigheters behov av sådana anläggningar. Gemensamhetsanläggningen uppfyller därför inte ändamålet beträffande de stugor som ligger på öar.

Det i sista hand framställda yrkandet om nedsättning av andelstalet grundas på vad som ovan anförts om stugägarnas begränsade möjlighet att nyttja anläggningen. Stugorna bör i vart fall inte åsättas ett andelstal som är högre än hälften av det lägsta andelstal som angetts för dem som är fast boende närmast vägens början, vilket skulle innebära ett andelstal motsvarande högst 0,003 procent.

Täfteå byamän har anfört i huvudsak följande: Klagandenas stugor har alltid ingått i båtnadsområdet för Rovågersvägen. För Täfteå byamän som jordägare och

upplåtare av ett flertal arrendeställen är det av största vikt att alla arrendeställen och fastigheter inom det fastställda båtadsområdet ges både rätt och skyldighet att vara delägare i G. Som markägare har byamännen ett stort intresse av att dessa arrendeplatser även i framtiden behåller sin attraktionskraft som platser som man kan nå på ett så bekvämt, snabbt och säkert sätt som möjligt. Vid en akut situation, t.ex. vid sjukdom, brand eller annan olyckshändelse måste utryckningsfordon kunna nå platsen så snabbt som möjligt. Rovågersvägen erbjuder den kortaste och snabbaste vägen. När el och vatten drogs ut till öarna inklusive Stora Klippan nyttjades vägen frekvent. Om inte vägen hade funnits hade det troligen inte varit ekonomiskt möjligt eller ens genomförbart att förse öarna med el och vatten. Dessa anläggningar kräver underhåll och service, vilket förutsätter att vägen används. Täfteå byamän har inte anvisat stugägare att söka båtplatser i Täfteå hamn utan endast informerat stugägarna att denna möjlighet finns. Bryggan vid Bastuudden nyttjas av bl.a. tre stugor på Långrevet och ytterligare omkring ett 10-tal andra stugägare på öarna. Förutom att de som önskar nyttja denna brygga måste använda vägen för att transportera sig dit så finns en rad viktiga funktioner vid denna brygga, bl.a. anslutningarna till vatten- och elledningar. Vidare använder sotaren Rovågersvägen för att ta sig till bryggan och sedan ut på öarna. Sophämtning finns vid bryggan och de sopbilar som hämtar avfall använder således Rovågersvägen. BÅ och AE har betalat för att nyttja bryggan vid Bastuudden åtminstone under åren 2008/09. De har nyttjat bryggan bl.a. för att hämta och lämna gäster och även för att lämna sopor vid bryggan. Mot bakgrund även av detta måste det anses vara av väsentlig betydelse för klagandenas stugor att ha del i gemensamhetsanläggningen.

Klagandenas påståenden att det fordras en båt av större modell, såsom en Fisherman 20, för att ta sig till deras stugor och att det är för grunt runt bryggan vid Bastuudden för att ta sig in med en sådan båt bestrids. En Fisherman 20 kräver ett minimidjup om ca 40 cm. Det är inte något problem att använda en sådan båt från bryggan vid Bastuudden. Vid normalvattenstånd är djupet vid bryggan omkring 140 cm. Delägarskapet i G möjliggör för alla fastighetsägare och arrendatorer att på kortaste och enklaste sätt nå sina fastigheter samtidigt som det också

möjliggör en rättvis fördelning av kostnaderna och en effektiv skötsel av vägen. Det är av stort värde för varje enskild fastighet att vara delägare i G och alla fastigheter som ligger inom båtnadsområde ska därför ingå.

Täfteå byamän har ägt strandlinjen under väldigt lång tid men aldrig motsatt sig att det byggts bryggor längs stranden eller motsatt sig andra åtgärder som varit nödvändiga för att stugägarna på de omkringliggande öarna skulle ges möjlighet att ta sig ut till öarna. Bastuuddens väg- och bryggförening är öppen för alla och nekar inte nya medlemmar inträde. Bryggan kommer att utökas så länge som det finns behov och nya medlemmar ansöker om inträde i föreningen. Skäl att utvidga gemensamhetsanläggningen på det sätt som klagandena gjort gällande saknas därför. Därmed saknas skäl för återförvisning.

Andelstalen har bestämts utifrån den s.k. tonkilometermetoden. Efter diskussioner med klagandena vid förrättningsammansammanträdet halverade förrättningsmannen det andelstal som föreslagits för klagandenas stugor. Det finns inte skäl att reducera andelstalen för dessa stugor ytterligare.

Vägsamfälligheten har till stöd för sin ståndpunkt anfört samma omständigheter som byamännen.

OD, tillika ordförande i vägsamfälligheten, och NEF, tillika ordförande för Täfteå byamän, har instämt med föreningarna.

NEF har för egen del tillagt: Han och hans hustru hade tidigare ett fritidshus på Långrevskärets norra udde och valde då att använda sig av båt från hamnen i Täfteå. De betalade ändå vägavgiften eftersom de insåg nyttan av att deras fastighet var delägare i vägsamfälligheten. De använde en 20 fots Fisherman. Ibland använde de sig av möjligheten att nyttja hamnen vid Bastuudden för olika transporter och åtkomstbehov. Djupet vid Bastuudden är mer än tillräckligt för den båt de använde liksom för de båtar som Ås och Es med flera nyttjar. De

har numera sålt sitt fritidsställe på Långrevskäret. De nya ägarna har gått med i Bastuuddens hamnförening och använder Rovågersvägen.

Klagandena har genmält: Det är i och för sig riktigt att vissa av klagandena under något år betalat avgifter till bryggföreningen vid Bastuudden. Eftersom djupet vid Bastuudden är för litet och anläggningarna för klen dimensionerade för att möjliggöra säker ankring har man dock funnit att detta inte utgör något fullgott alternativ. Klagandena har sin anslutningspunkt för el vid respektive stugas elmätare. Klagandena har inte någon anledning att för elens skull använda Rovågersvägen. Någon sopavlämningsplats finns inte på Bastuudden, däremot på t.ex. Fäbosands badplats, men även i Täfteå hamn. Klagandena har inte av kommunen anvisats någon viss plats för sin sopavlämning, varför de inte heller av den anledningen behöver nyttja Rovågersvägen. Ss är inte anslutna till någon gemensam vattenledning. Övriga är med i en vattenförening som till vissa delar har sitt ledningsnät vid Bastuudden. Klagandenas anslutningspunkter är dock inte belägna vid Rovågersvägen och något behov av att med anledning av vattenförsörjningen nyttja vägen kan man inte se. Sotning sker en gång vart tredje år. Det har flera gånger förekommit att sotaren hämtats upp på platser utanför Rovågersvägens båtnadsområde.

Klagandena har åberopat, som skriftlig bevisning utdrag ur översiktsplan för Umeå kommun och som muntlig bevisning partsförhör med BS samt vittnesförhör med COÅ, LS och SE. De har vidare åberopat syn på fotografi över Täftefjärden samt syn vid Täfteå hamn och på utvalda platser längs Rovågernvägen.

Täfteå byamän har som skriftlig bevisning åberopat handlingar avseende betalda avgifter till Bastuuddens väg- och bryggförening och som muntlig bevisning åberopat partsförhör med NEF, OD, HB, SEH och GA samt vittnesförhör med BK.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 21 maj 2014 hållit sammanträde med upptagning av muntlig bevisning samt syn vid Täfteå hamn och på utvalda platser längs Rovågersvägen.

Enligt 2 § AL ska lagens bestämmelser om fastighet tillämpas även på byggnad som inte hör till fastighet, om det är lämpligt. Rovågersvägen betjänar förutom fastigheter en hel del fritidsbostäder på arrenderad mark. Det är lämpligt att lagens bestämmelser tillämpas även på de senare. Det gäller även de fritidsbostäder som ägs av AE samt A och BS. Bestämmelsen i 2 § AL hindrar således inte i och för sig att deras byggnader har del i gemensamhetsanläggningen.

Enligt 5 § AL får en gemensamhetsanläggning inte inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen.

I målet är fråga om Rovågersvägens betydelse för klagandenas stugor som tillfartsväg. Klagandena är beroende av båt för att komma till och från sina stugor. Båtförbindelsen förutsätter tillgång till båtplats på fastlandet och rätt att landvägen ta sig till och från båtplatsen. Utredningen visar att klagandena sedan lång tid tillbaka har åtkomst till sina stugor ordnad oberoende av Rovågersvägen. Sålunda har AE och BÅ båtplats i Täfteå hamn medan A och BS har båtplats i Ultervik.

Frågan är om delaktighet i gemensamhetsanläggningen skulle innebära en sådan förbättring av åtkomsten av klagandenas stugor att det skulle vara av väsentlig betydelse för byggnaderna respektive fastigheten att vara delaktiga.

En svaghet med klagandenas nuvarande åtkomst till sina stugor är den, att de är beroende av avtal med ägare eller förvaltare av en båtplats på fastlandet. Delaktighet i gemensamhetsanläggningen ändrar emellertid inte på detta

förhållande. Ur denna aspekt innebär alltså delaktighet i gemensamhetsanläggningen rättsligt sett inte någon förbättring av åtkomsten till stugorna. Detta gäller varje ägare av stugorna. Varje ny ägare har att träffa eget avtal om båtplats.

Förhören med parter och vittnen har väsentligen handlat om hur väder och vind påverkar åtkomsten av klagandenas stugor, vilka krav det är befogat att ställa på de båtar med vilka man trafikerar Klippanskären och möjligheten att med dessa båtar begagna sig av bryggan vid Bastuudden. De uppgifter som olika personer lämnat om vattenstånd och grundförhållanden vid Bastuudden, liksom de bedömningar som gjorts angående möjligheten att använda sig av bryggan där har varit i hög grad motstridiga.

Domstolen gör den bedömningen att stugorna på Stora och Lilla Klippan ligger så till att de är mer utsatta för vind än stugorna på skären i mer skyddade lägen. Ägare av en stuga på någon av dessa skär får därför räkna med att hålla sig med en båt som klarar grövre sjö än vad de med stugor i mer skyddade lägen kan anses ha anledning till, om hänsyn bara tas till åtkomsten av stugan. Vidare finns det praktiskt sett bara ett alternativ som skulle kunna bli aktuellt för åtkomsten av klagandenas stugor från Rovågersvägen, nämligen från båtplats vid Bastuudden. Hamnen vid Rovögern kan anses utesluten på grund av avståndet och den sjögång som där kan förekomma och något annat ställe för en båtplats åtkomlig från Rovågersvägen har inte presenterats.

Det betyder att om dessa stugägare inte kan beredas båtplats vid Bastuudden är Rovågersvägen inte av någon nytta för deras stugor så länge inte något annat båtplatsläge finns tillgängligt. Klagandenas påstående att de båtar de av sjösäkerhetsskäl bör hålla sig med inte kan gå in till bryggan vid Bastuudden eftersom det är för grunt kan generellt sett inte anses ha letts i bevis, men tydligt är i vart fall att de vid lågvatten ibland kan få ett visst besvär med att gå in. Vid synen har domstolen haft möjlighet att jämföra förhållandena i Täfteå hamn med förhållandena vid bryggan på Bastuudden. Vattendjupet i hamnen är till skillnad

från vattendjupet vid Bastuudden betryggande och något problem med båtarnas djupgående finns uppenbarligen inte i hamnen. Även i övrigt utfaller jämförelsen mellan hamnen och bryggan vid Bastuudden till hamnens fördel. Hamnen är väl utrustad med stabila bryggor och förtöjningsbojar. Vidare finns båthus där båtägarna kan förvara sina båtar. Bryggan vid Bastuudden är enklare och saknar förtöjningsbojar. Bryggan vid Bastuudden skulle alltså inte ge stugägare på Klippanskären någon mer fördel i förhållande till båtplats i hamnen i Täfteå än kortare avstånd sjövägen, men väl en del märkbara nackdelar. Hur den båtplats som A och BS nyttjar skulle stå sig vid en jämförelse med Bastuudden är okänt, men i vart fall har inte visats att Bastuudden skulle innebära någon fördel för deras stuga, inte ens kortare avstånd till fastlandet.

På grund av det anförda och då det inte heller i övrigt kommit fram någon omständighet på grund av vilken det skulle vara av väsentlig betydelse för de byggnader som AE samt A och BS äger och för den fastighet som BÅ äger att ha del i gemensamhetsanläggningen är inte väsentlighetsvillkoret i 5 § A1 uppfyllt för att kunna ansluta dem till G. Domstolen bifaller därför överklagandet och fastställer att byggnaderna nr 23 och 25 samt byggnad nr 24, numera X, inte ska vara delägare i G.

Beträffande rättegångskostnaderna upptar domstolen följande.

Vägsamfälligheten har yrkat ersättning av klagandena för rättegångskostnader. Vägsamfälligheten som sådan är emellertid inte sakägare och kan därför inte inta ställning som part. Samfällighetsförening kan i vissa fall på grund av lagstiftning vid förrättning företräda delägare i samfälligheten mot andra delägare, såsom t.ex. anges i 35 § 4 st. AL, men så är inte fallet i detta mål. Domstolen kan följaktligen inte pröva yrkandet.

Med hänsyn till utgången i sakfrågan bör klagandena tillerkännas ersättning för sina rättegångskostnader. Klagandenas motparter består av övriga sakägare i förrättningen. Av dessa är det endast Täfteå byamän, OD och NEF

som fört talan i målet medan övriga sakägare inte har yttrat sig. Med tillämpning av 16 kap. 14 § 1 st. fastighetsbildningslagen finner domstolen skäligt att ålägga endast dem som fört talan i målet skyldighet att ersätta klagandena för deras rättegångskostnader. Tvist råder inte om skäligheten i och för sig.

Täfteå byamän och OD ska stå sina egna kostnader i målet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se **bilaga 2** (DV 427)

Överklagande senast den 18 juli 2014. Prövningstillstånd krävs.

Thomas Södermark

I domstolens avgörande har deltagit f.d. lagmannen Thomas Södermark och tekniska rådet Mats Andersson. Beredningsjuristen Ida Nyberg har varit föredragande.

**ÖVRIGA MOTPARTER**

Nr 1 - 627.