



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060202

**DOM**  
2022-09-19  
Stockholm

Mål nr  
F 10864-21

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-08-31 i mål nr F 8843-19,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. G.H.

Ombud: Advokaterna J.O. och C.J.

2. A.P.

3. J.P.

Ombud för 2 och 3: Advokat J.L.

### Motparter

1. Löparö Tomtägarförening

Ombud: Advokat U.J.

2. J.H.

Dok.Id 1813922

**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

3. B.J.

4. C-G.J.

5. G.J.

6. A.L.

7. B.N.

8. H.W.

9. J.W.

10. L.W.

Ombud för 2-10: M.E.

**SAKEN**

Rättegångskostnad i mål om anläggningsförrättning berörande A m.fl.  
fastigheter i Norrtälje kommun  
(Lantmäterimyndighetens ärendenr AB172430)

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Se nästa sida.

1. Med ändring av punkterna 5 och 6 i mark- och miljödomstolens dom förordnar Mark- och miljööverdomstolen att varje part ska stå för sin egen rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen.
  2. Varje part ska stå för sin egen rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen.
-

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**G.H.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria henne från skyldigheten att ersätta Löparö Tomtägarförening samt J.H., B.J., C-G.J., G.J., A.L., B.N., H.W., J.W. och L.W. (fortsättningsvis J.H. m.fl.) för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Hon har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förplikta Löparö Tomtägarförening och J.H.

m.fl. att ersätta henne för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

**A.P.** och **J.P.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria dem från skyldigheten att ersätta Löparö Tomtägarförening och J.H.

m.fl. för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt förplikta Löparö Tomtägarförening och J.H. m.fl. att ersätta dem för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. För den händelse de inte får bifall till sin talan har de yrkat att den andel av rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen som de förpliktats att ersätta Löparö Tomtägarförening och J.H. m.fl. ska bestämmas till sammanlagt hälften av den totala kostnaden i stället för en tredjedel vardera.

**Löparö Tomtägarförening** och **J.H. m.fl.** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

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

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**G.H.** har anfört i huvudsak följande. Hon har inte förlorat målet i mark- och miljödomstolen. Ingen sakprövning har skett som har gått henne emot. Det rör sig om en ren återförvisning efter processuella felaktigheter som endast lantmäterimyndigheten kan lastas för. Det är de parter som yrkat att gemensamhetsanläggningen ska upphävas eller inte få inrättas alls som har förlorat målet.

**A.P.** och **J.P.** har anfört i huvudsak följande. De är inte tappande parter. De var missnöjda med det antal parkeringsplatser som deras fastighet tilldelats samt med andelstalet för deras fastighet. Ingen av de övriga parterna i målet har vunnit framgång med sina yrkanden och därtill åberopade grunder för talan. Förrättningen har inte ställts in. De bör därför inte åläggas att betala ersättning för några motparters rättegångskostnader. Om de inte befrias från skyldigheten att ersätta Löparö Tomtägarförening och J.H. m.fl. för rättegångskostnader är det i vart fall oskäligt att de ska svara för två tredjedelar av kostnaderna eftersom de har fört talan tillsammans.

**Löparö Tomtägarförening** har anfört i huvudsak följande. Mark- och miljödomstolens beslut om rättegångskostnader (punkten 5 i domslutet) är korrekt. Det föreligger en klar motsatsställning i målet mellan å ena sidan föreningen och å andra sidan A.P. och J.P. samt G.H.. I mark- och miljödomstolen motsatte sig respektive part varandras yrkanden i målets huvudfrågor. Som framgår av domskälen upphävdes de av föreningen överklagade besluten på samma grunder som föreningen anfört som stöd för sitt överklagande; brister i uppfyllelse av såväl väsentlighetsvillkoret som båtnadsvillkoret, eller i vart fall beträffande det senare, bristande utredning om att villkoret är uppfyllt.

**J.H. m.fl.** har anfört i huvudsak följande. De har framställt yrkanden som helt överensstämmer med vad mark- och miljödomstolen kommit fram till. A.P., J.P. och G.H. har stått i klart motsatsförhållande till dem och är förlorande parter som ska svara för deras rättegångskostnader.

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

Efter ansökan av A.P., J.P. och G.H., ägare till fastigheterna C respektive E – D, beslutade lantmäterimyndigheten om bl.a. inrättande av gemensamhetsanläggning för bryggor och parkering. För anläggningarna uppläts utrymme på fastigheterna A och B. Fastigheten B ägs av Löparö Tomtägarförening. A.P.s, J.P.s, G.H.s och J.H.s fastigheter liksom ytterligare 112

fastigheter (totalt 116 deltagande fastigheter) skulle enligt anläggningsbeslutet vara delägare i anläggningen.

Mark- och miljödomstolen har upphävt beslutet om inrättande av gemensamhetsanläggning och återförvisat målet i den delen till lantmäterimyndigheten för förnyad handläggning. Mark- och miljödomstolen har vidare förordnat att A.P., J.P. och G.H. solidariskt ska ersätta Löparö Tomtägarförening och J.H. m.fl. för deras rättegångskostnader där. Av mark- och miljödomstolens domskäl framgår att det främst var brister i utredningen och lantmäterimyndighetens hantering av ärendet som var grund för beslutet om upphävande och återförvisning.

Frågan i Mark- och miljööverdomstolen är hur rättegångskostnaderna ska fördelas mellan sakägarna i mål om inrättande av gemensamhetsanläggning vid återförvisning till en lantmäterimyndighet.

När ett mål återförvisas ska frågan om rättegångskostnad i den högre rätten prövas i samband med målet efter dess återupptagande (18 kap. 15 § tredje stycket rättegångsbalken). Vid återförvisning till en lantmäterimyndighet måste frågan emellertid prövas av den högre rätten i samband med återförvisningsbeslutet, eftersom en lantmäterimyndighet inte har behörighet att pröva frågor om rättegångskostnad.

Enligt 16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) får mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna.

Enligt förarbetena till fastighetsbildningslagen medför fastighetsbildningsmålens särdrag att det är önskvärt att domstolen får något friare händer än i tvistemål att vid utdömandet av ersättning för rättegångskostnad besluta efter vad som i det enskilda fallet blir mest skäligt. Som exempel på omständigheter som kan medföra avsteg från bestämmelserna om rättegångskostnad i tvistemål nämns det stora antalet sakägare som ibland förekommer och att partsställningen inte alltid framträder så tydligt. Om vissa parter står i klart motsatsförhållande till varandra, och om omständigheterna inte

föranleder annat, anses en fördelning enligt principerna i 18 kap. rättegångsbalken som den mest skäligen. (Se prop. 1969:128 del B s. 913 f. och 920.)

Högsta domstolen har för vissa situationer beslutat om rättegångskostnadernas fördelning utifrån vad som framstår som skäligt i det enskilda fallet även när parterna har stått i klart motsatsförhållande till varandra. Så har skett när starka skäl talat för att avvika från huvudregeln i 18 kap. 1 § rättegångsbalken om förlorande parts skyldighet att ersätta motparten för rättegångskostnader. Det har då handlat om att avgörandet i realiteten inneburit framgång för den tappande parten eller att något motsatsförhållande inte funnits mellan parterna i den rättsfråga som blivit avgörande för målets utgång. (Se NJA 1983 s. 292 och NJA 1992 s. 47.)

I detta fall har mark- och miljödomstolen avgjort målet utan att ta ställning i den fråga där parterna står emot varandra. Det är därför skäligt att varje part svarar för sin egen rättegångskostnad. Punkterna 5 och 6 i mark- och miljödomstolens dom ska ändras i enlighet med detta.

Ingen part är vinnande i Mark- och miljööverdomstolen. Varje part bör därför svara för sin rättegångskostnad även här.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv, Ingrid Åhman, referent, och Marianne Wikman Ahlberg samt f.d. tekniska rådet Karina Liljeroos.

Föredragande har varit Richard Bexelius.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2021-08-31  
meddelad i  
Nacka

Mål nr F 8843-19

## PARTER

### Klagande och motpart

1. Löparö Tomtägarförening *B*  
Ombud: Advokat U.J.
  
2. J.H. *M*
  
3. B.J. *andel i A*
  
4. G.J. *G samt andel i A*
  
5. C-G.J. *F samt andel i A*
  
6. A.L. *H samt andel i A*
  
7. B.N. *I*
  
8. H.W. *andel i N*
  
9. J.W. *andel i N*

Dok.Id 624289

**Postadress**  
Box 69  
131 07 Nacka

**Besöksadress**  
Sicklastråket 1

**Telefon**  
08-561 656 30  
**E-post:** mmd.nacka.avdelning3@dom.se  
www.nackatingsratt.domstol.se

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:30



10. L.W. *andel i A*

Ombud för 2-10: M.E.

Ombud för 3: K.J.

11. G.D. *andel i V*

12. R.D. *andel i V*

13. K.J. *andel i J*

14. P.J.E. *andel i J*

Ombud för 11-14: T.C. .

15. G.H. *C-E*

Ombud: Advokat J.O. och biträdande jurist C.J.

16. A.P. *andel i D*

17. J.P. *andel i D*

Ombud för 16 och 17: Advokat J.L.

18. A.G.

*K*

**Motpart**

1. B.P.

*andel i L*

2. Ägare av övriga fastigheter som enligt det överklagade beslutet ska delta i  
U

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut den 28 november 2019 i ärende nr AB172430

**SAKEN**

Anläggningsförrättning berörande A m.fl. i Norrtälje kommun

---

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avvisar yrkandena från K.J. och P.J.E. att mark- och miljödomstolen ska upphäva dels Lantmäteriets beslut om att dela upp handläggningen på mer än en förrättning, dels Lantmäteriets beslut om att anordna föreningsförvaltning för den beslutade gemensamhetsanläggningen, dels beslutet om tillträde, fördelning av förrättningskostnader och avslutande av förrättningen.
2. Mark- och miljödomstolen upphäver anläggningsbeslutet i den del det avser inrättande av gemensamhetsanläggning (men inte den icke överklagade delen av anläggningsbeslutet som innebär avslag på yrkandet om gemensamhetsanläggning eller servitut för bro).
3. Mark- och miljödomstolen upphäver övriga förrättningsbeslut den 28 november 2019 med dels undantag för beslutet om avvisning av ansökan om fastighetsbestämning, dels undantag för beslutet att dela upp ärendet i flera ärenden.

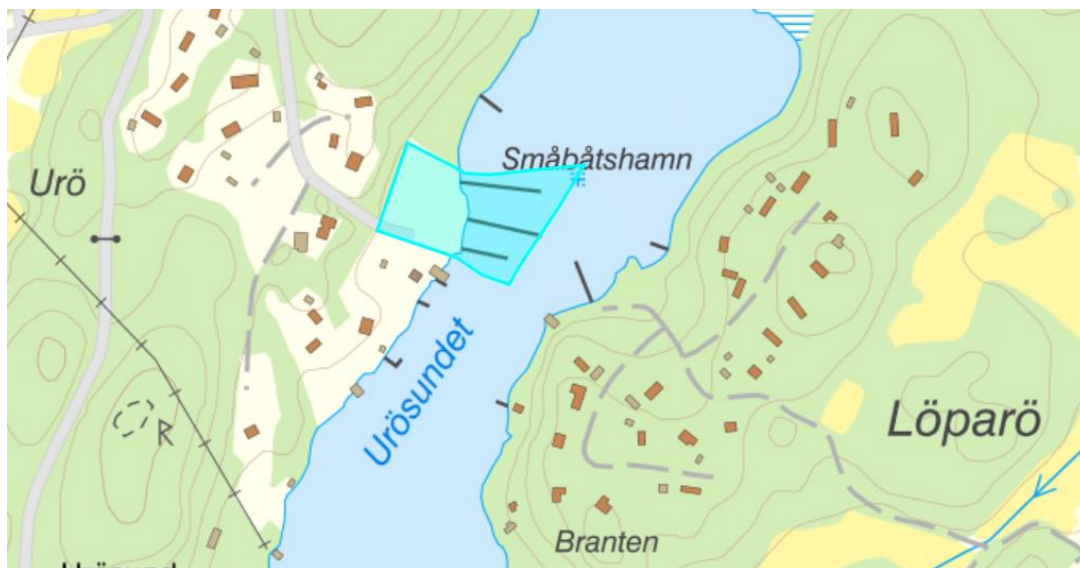
4. Mark- och miljödomstolen återförvisar förrättningen till Lantmäteriet för förnyad handläggning.
  5. A.P., J.P. och G.H. ska solidariskt ersätta Löparö tomtägareförenings rättegångskostnad med totalt 199 000 kr, varav 161 250 kr avseende U.J.s ombudsarvode och 27 750 kr avseende S:B.s arvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för dom tills betalning sker.
  6. A.P., J.P. och G.H. ska solidariskt ersätta J.H., B.J., C-G.J., G.J., A.L., B.N., H.W., L.W. och J.W. med vardera 15 497 kr, totalt 139 473 kr, varav 137 813 kr avseende M.E.s ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för dom tills betalning sker.
-

## BAKGRUND

A.P. och J.P., ägare av D i Norrtälje kommun, och G.H., ägare av C-E har ansökt hos Lantmäteriet, LM, om anläggningsförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149), AL, för parkering och bryggor på Urö.

Syftet med ansökningarna var i korthet att inrätta en gemensamhetsanläggning som ska omfatta

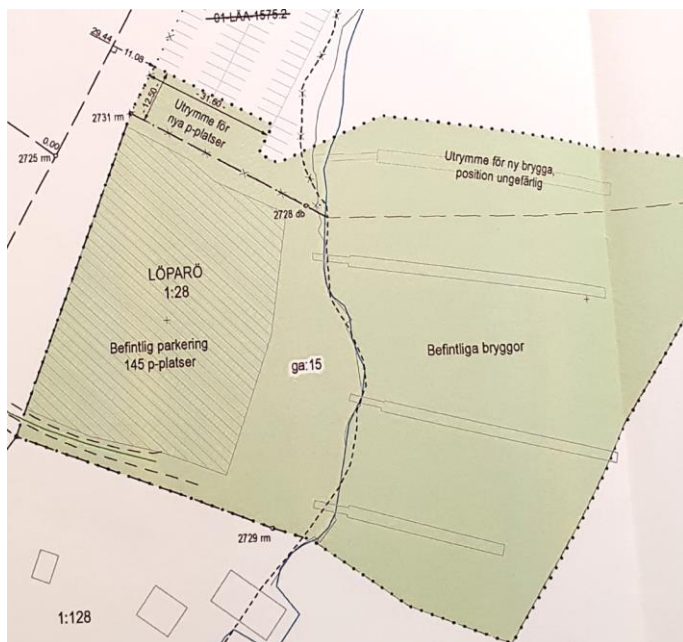
- befintliga parkeringsplatser inom B
- nya parkeringsplatser som ska anläggas inom A och B
- tre befintliga bryggor inom B
- ny brygga som ska anläggas inom vattenområde på A och B.



*Översiktskarta med B markerad. A angränsar norr om denna.*

LM beslutade den 28 november 2019 om inrättande av en ny gemensamhetsanläggning, blivande U, för parkering och bryggor för småbåtar på A och B. Anläggningen delades in i två sektioner och LM beslutade om deltagande fastigheter och andelstal för respektive sektion. Av beslutet framgår att andelstalen i sektion II, fördelade på 26 fastigheter, avser fördelning av kostnader för anläggande av nya parkeringsplatser och en ny brygga samt betalning av ersättning för upplåtet utrymme. För anläggningen upplåts utrymme inom A

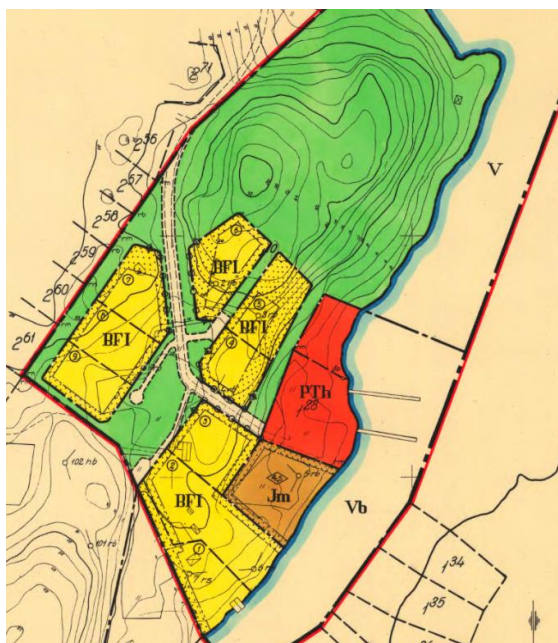
och B enligt en förrättningskarta. LM meddelade samma dag fastighetsbildningsbeslut som innebar att ett officialservitut med nummer 01-LÄA-1575.2 och ett antal avtalservitut upphävdes.



*Utsnitt ur förrättningskartan*

Vidare beslutade LM om tillträde, ersättning till ägarna av A och B och fördelning av förrättningskostnaderna. Förrättningen avslutades.

I LM:s skäl hänvisades bl.a. till att parkeringsplatsen och bryggorna har uttryckligt stöd i gällande byggnadsplan från år 1971 (lantmäteriarxivets akt Länna 1518).



*Ur gällande byggnadsplan från år 1971*

**YRKANDEN M.M.**

**Löparö tomtägareförening**, ägare av X och B, har yrkat att mark- och miljödomstolen i första hand ska upphäva anläggningsbeslutet och ställa in förrättningen. Föreningen har i andra hand, som talan slutligen bestämts, yrkat att ersättningen som anläggningssamfälligheten ska betala till föreningen som ägare av B, ska bestämmas till minst marknadsvärdeminskningen, 18 702 502 kr.

A.P., J.P. och G.H. har motsatt sig yrkandena. G.D., R.D., K.J. och P.J.E. har medgett yrkandena. M.E.s huvudmän har motsatt sig yrkandena.

Vidare har föreningen yrkat ersättning för rättegångskostnader i målet.

**J.H.**, ägare av M, **B.J.**, delägare av A, **C-G.J.**, delägare av A och ägare av F, **G.J.**, delägare av A och ägare av G, **A.L.**, delägare av A och ägare av H, **B.N.**, ägare av I, samt **H.W.**, **L.W.** och **J.W.**, delägare av A och ägare av N (kallas i det följande M.E.s huvudmän) har yrkat enligt följande.

1. I första hand ska domstolen upphäva samtliga LM:s beslut som rör bildande av U i materiellt hänseende och ställa in förrättningen.
2. I andra hand ska domstolen
  - a. ändra LM:s beslut avseende U så att A inte till någon del ska upplåta utrymme för anläggningen
  - b. upphäva LM:s beslut att upphäva servitut avseende parkerings- och hamnområde (01-LÄA-1575.2).
3. I tredje hand att domstolen ska upphäva LM:s beslut avseende U och återförvisa ärendet till LM för förnyad prövning i samtliga delar med undantag av beslutet som avser bro över Urösundet.
4. Domstolen ska vidare besluta att ersättningen för det utrymme som tas i anspråk på A för den nybildade gemensamhetsanläggningen U ändras till 3 380 000 kr.

5. Ägarna till GG ska ersättas för upphävt servitut med 6 000 000 kr.
6. Ägarna till GG ska ersättas för marknadsvärdeminskning på grund av förlorad badbrygga, påverkan på utsikt, påverkan på byggrätter m.m. med 2 450 000 kr.

Löparö tomtägareförening, G.D., R.D., K.J. och P.J.E. har inte haft någon synpunkt på yrkandena. A.P., J.P. och G.H. har motsatt sig yrkandena.

Vidare har M.E.s huvudmän yrkat ersättning för rättegångskostnader.

**G.D. och R.D.**, ägare av V, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva LM:s beslut om att inrätta en gemensamhetsanläggning på A och B.

Löparö tomtägareförening och M.E.s huvudmän har inte haft någon synpunkt på yrkandet. A.P., J.P. och G.H. har motsatt sig yrkandet.

**K.J. och P.J.E.**, ägare av J, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska undanröja LM:s beslut

1. att inrätta en gemensamhetsanläggning för bryggor och parkering på A och B
2. att upphäva officialservitutet 01-LÄA-1575.2
3. att anordna föreningsförvaltning för den inrättade gemensamhetsanläggningen
4. om tillträde, fördelning av förrättningskostnader och avslutande av förrättningen.

Löparö tomtägareförening och M.E.s huvudmän har inte haft någon synpunkt på yrkandena. A.P., J.P. och G.H. har motsatt sig yrkandena.

K.J. och P.J.E. har även, i förhållande till Löparö tomtägareförenings överklagande, medgett att, för det fall beslutet om att inrätta gemensamhetsanläggning står fast, ersättningen till ägarna av A och B ska bestämmas till högre belopp.

**G.H.**, ägare av C och E, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska

1. bestämma ersättningen som anläggningssamfälligheten ska betala till ägarna av A till 500 000 kr och till ägarna av B till 650 000 kr
2. bestämma andelstal i sektion II till 0,75 i första hand för fastigheterna på Löparö, dvs. Y-Z (18 fastigheter), och i andra hand för C och E
3. besluta att ersättning ska betalas för hennes rättegångskostnader.

Löparö tomtägareförening har motsatt sig yrkandet om ändrad ersättning till B men i övrigt inte haft någon synpunkt på yrkandena. M.E.s huvudmän har motsatt sig yrkandet om ändrad ersättning men i övrigt inte haft någon synpunkt på yrkandena. G.D., R.D., K.J. och P.J.E. har motsatt sig yrkandena. A.P. och J.P. har medgett yrkandet om ändrad ersättning men i övrigt inte haft någon synpunkt på yrkandena.

**A.P. och J.P.**, ägare av D, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalet för D från två till fyra för att tillgodose behov av parkerings- och båtplats på fastlandet, eftersom det är en större jordbruksfastighet med behov av transporter och tillgänglighet året runt. De har även yrkat ändring av beslutet om fördelning av förrättningskostnader

- i första hand så att kostnaderna för hela förrättningen ska betalas av ägarna till de deltagande fastigheterna i blivande U med belopp som står i direkt proportion till varje fastighets andelstal
- i andra hand så att kostnaderna fördelas med lika delar på samtliga som ingår i U



Löparö tomtägarförening har inte haft någon synpunkt på yrkandet om ändrat andelstal. M.E.s huvudmän, G.D., R.D., K.J. och P.J.E. har motsatt sig yrkandena. G.H. har inte haft någon synpunkt vad gäller ändrat andelstal men motsatt sig yrkandet om ändrad fördelning av förrättningskostnader.

Vidare har A.P. och J.P. yrkat ersättning för rättegångskostnader i målet.

**A.G.**, ägare av K, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra beslutet om fördelning av förrättningskostnaden så att K inte ska stå för någon andel i denna.

**B.P.**, hälftenägare av L, har under målets handläggning gett in ett yttrande i sak.

Det antecknas att mark- och miljödomstolen, med anledning av återkallelser av överklaganden, har avskrivit målet i de delar som avser E.S.s, A.S.s, L.P.s, V.C.E.s, K.J.s, P.J.s, N.F. och A.F. M.s överklaganden. Domstolen har också, med anledning av återkallelser, avskrivit målet i de delar som avser B.B.s, L.B.s, H.L.s och K.O. L.s samt C. L-T.s överklaganden. Domstolen har vidare avskrivit målet i den del som avser A.P. och J.P.s överklagande rörande debitering av förrättningskostnad (faktura).

Beträffande B.B. och H.L. antecknas även att de, efter beslut om avskrivning efter återkallelser, gett in yttrande med synpunkter i sak. De har dock vid sammanträde den 2 juni 2021 återtagit yttrandet i sak.

Av fastighetsregistret framgår det att D.J., som överklagat LM:s beslut, inte längre är delägare i A. M.E. har uppgett att D.J.s andel i A har överlåtits till A.L.. D.J är således inte part i målet.

## UTVECKLING AV TALAN

Parterna har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande.

### **Löparö tomtägareförening**

#### Grunder för överklagandet och utveckling av talan

Föreningen är lagfaren ägare av B och tillhandahåller för sina medlemmar samt genom uthyrning till andra intressenter plats för parkering och tillgång till bryggor på fastigheten B. För ytterligare några fastigheter finns därtill servitutsrättigheter för parkering. Verksamheten är i enlighet med de i byggnadsplanen givna förutsättningarna. Inte för någon av fastigheterna med servitutsrättigheter till parkering eller för fastighetsägarna som är medlemmar i föreningen (Å-Ä, Ö-AA, BB och CC) föreligger objektivt behov av deltagande i en gemensamhetsanläggning för parkering inom B. För dessa fastigheter är sålunda villkoret i 5 § AL inte uppfyllt.

Båtnadsbedömning (6 § AL) av fastigheters marknadsvärdeökningar och minskningar ska göras utan hänsynstagande till vem som de facto äger dem vid tillfället för prövningen. Denna ska således göras efter helt objektiva utgångspunkter, både såvitt avser de fastigheter som kan komma att avstå utrymme för gemensamhetsanläggningen som för fastigheter som kan komma att delta i densamma.

När det gäller föreningens innehav av B har förrättningslantmätaren med tydlighet i sin utredning inte kunnat frigöra sig från vad föreningens medlemmar må ha för nytta eller fördel av inrättande av en gemensamhetsanläggning för parkering på fastigheten, medan den vid en objektiv prövning av det förekommande intrånget och marknadsvärdeminskningen istället borde ha hanterats som vilken kommersiell parkerings- och båtplatsfastighet som helst. Därmed bör vid prövningen hela det upplåtta utrymmet för gemensamhetsanläggningen vid värderingen anses som en kommersiell yta för parkering och båtplatser, dvs. *även de områden som idag disponeras av föreningens medlemmar ska beaktas*. Och förutom kapitalisering av framtida förlust av driftnetto får anses skäligt att ersättning också ska utgå för den

befintliga brygganläggningen på fastigheten i nivå med anläggningens tekniska nuvärde.

Såvitt avser de fastigheter som enligt förrättningsbeslutet ska tvingas delta i anläggningen, bör följande beaktas vad gäller marknadspåverkan för dem.

Vad gäller de *fastigheter vars ägare* är medlemmar i föreningen ska en värderingsberäkning på goda grunder också hanteras så objektivt det går, varvid deras respektive relation till föreningen och möjligheter till att nyttja parkeringsplats bör värderas som ett pågående hyresförhållande. För dessa fastigheter blir det därmed, som ett mått för bedömd värdeökning, en värdeökning som uppstår i ett scenario där medlemmarna innan inrättande av gemensamhetsanläggningen innehar sina platser med hyresavtal under rimligt säkra förhållanden och genom inrättande av anläggningen istället erhåller ett andelstal i densamma. Objektivt är andel i en gemensamhetsanläggning säkrare och därmed mer värd, men med tanke på den rådande konstruktionen med ett mycket säkert förhållande för den enskilde föreningsmedlemmens rätt till parkeringsplats, bör värdeökning anses som marginell, eller 1/10 av en evighetskapitalisering av en hyresplats.

Vad beträffar *servitutsinnehavare* så innehar dessa redan en säkrad rätt till en plats, vilket gör att det inte kan påvisas någon marknadsvärdeökning för dem genom inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Men i de fall det blir ytterligare parkeringsplatser uppstår en värdeökning när de erhåller ytterligare en halv plats, vilket får beaktas. För övriga fastigheter, dvs. de som tillkommer, är det rimligt att anamma förrättningslantmätarens synsätt, dvs. att marknadsvärdeökningen svarar mot alternativkostnaden att hyra en bil- och båtplats för evigt.

Utifrån ovan angivna utgångspunkter kan en kalkyl göras, som i övrigt tar sin utgångspunkt i den utredning som förrättningslantmätaren gjort. Men för kalkylräntan bör hänsyn tas för att diskontera det årliga driftnettoöverskottet samt restvärdet som uppkommer under kalkylperioden. Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek,

läge och alternativa användningsmöjligheter. I detta fall har de utgått ifrån en ”riskfri” ränta (cirka 0,5 procent för närvarande) för att sedan göra ett påslag för en fastighets- och en marknadsrisk vilket här bedöms till slut till skäliga 4 procent. Som förrättningslantmätaren också konstaterar är den framtida vakansrisken obefintlig, då det råder en stor efterfrågan på såväl bil- som båtplatser, därför kan kalkylräntan sättas förhållande vis lågt i detta fall.

Föreningen har uppdragit åt S.B., Svefa, att gå igenom den värderingsutredning som gjorts i förrättningen och därefter göra en självständig bedömning av saken med en ny båtnadskalkyl. Som framgår av den redovisade kalkylen visas en kraftigt negativ båtnad och mot bakgrund av det ovan anförda och på grund av det resultat kalkylen ger, kan konstateras att båtnadsvillkoret i 6 § AL inte är uppfyllt, varvid förutsättningar för inrättande av en tvingande gemensamhetsanläggning med tvångsvis ianspråktagande av föreningens fastighet inte föreligger. Förrättningen bör därmed ställas in.

### **M.E.s huvudmän**

#### Gemensamhetsanläggningens omfattning m.m.

Ärendet är omfattande och komplicerat. För att få en uppfattning om vilka som utöver ägarna till D, C och E yrkat att få del i anläggningen behöver en systematisk, omsorgsfull och strukturerad inventering genomföras.

Det behöver inledningsvis klarläggas vad som kan anslutas till en gemensamhetsanläggning. Inom förrättningen framförs att det föreligger ett behov av parkeringsplatser till bl.a. ägare av fastigheter på Löparö, servitutshavare, arrendatorer och hyresgäster. Slutligen har detta resulterat i det så kallade minsta alternativet som omfattar 1,5 parkeringsplats per delägarfastighet. Detta innebär att LM anser att utrymme med tvång kan tas i anspråk för att tillgodose 1,5 platser per delägarfastighet.

Det ifrågasätts om väsentlighetsvillkoret i 5 § anläggningslagen (1973:1149), AL, för att anses vara uppfyllt ställer krav på åtminstone 174 parkeringsplatser och åtminstone 116 båtplatser. Det ska finnas ett påtagligt behov för fastigheten att ha

del i en gemensamhetsanläggning. Om en fastighet har tillgång till en separat fungerande anläggning som fyller samma funktion bör tvångsanslutning i regel inte kunna ske. Flera rättsfall visar också att det endast rör sig om tillgång till en parkerings- och båtplats per delägarfastighet för att väsentlighetsvillkoret ska vara uppfyllt och för att tvångsvis kunna ta mark eller utrymme i anspråk, 12 § AL.

Det är i vart fall tydligt enligt 1–2 §§ AL att endast fastighet, byggnad eller anläggning på ofri grund, naturreservat m.m. kan anslutas till en gemensamhetsanläggning. Av utredning, aktbilaga UT1, framgår att det som i förrättningen kallas hyresgäster i själva verket utgör arrendatorer då deras rättigheter endast avser mark och inte byggnad. Det är enbart deltagande fastigheters behov och i förekommande fall t.ex. byggnad eller anläggning som inte hör till fastigheten som ska vara avgörande för dimensioneringen av anläggningen. Dimensionering utifrån att vissa fastigheter har flera ägare, flera bilar eller tillfälliga besök saknar relevans i detta sammanhang, se UT1 s. 2. Sådana behov får lösas genom t.ex. hyresavtal och inte genom en fastighetsanknuten rättighet. Detta torde innebära att ett icke oväsentligt antal platser därmed inte behöver omfattas av gemensamhetsanläggningen.

Det måste noga klargöras vilka fastigheter som överhuvudtaget ska vara delägare i anläggningen och respektive fastighets behov. Detta är i dagsläget inte utrett. Innan utrymme utan överenskommelse kan tas i anspråk måste väsentlighetsvillkoret noga utredas.

Genom att arrendatorer, eller – som de kallas – hyresgäster, inte ska läggas till grund för delägarfastigheternas behov av anläggningen, kan antas att utrymme inte behöver ianspråk tas inom A.

De fastigheter som medtagits i gemensamhetsanläggningen i sektion II berörs av byggnadsplan avseende Södra Löparö. Av denna framgår att gemensamhetsanläggningen DD är avsedd för de fastigheter som är belägna på södra halvan av Löparö. Det innebär att sannolikt ett antal fastigheter kan antas redan ha löst sina behov av parkering och båtplats.

Frågan om placering av eventuell brygga eller bryggor inom B och HH måste utredas ytterligare liksom utformningen av platserna.

Sammanfattningsvis kan konstateras att gemensamhetsanläggningens lokalisering, utförande samt omfattning ytterligare behöver utredas. Framför allt måste behovet av platser ytterligare utredas.

#### Upphävande av servitut

Servitut avseende parkering och hamnområde (01-LÄA-1575.2) ska inte upphävas, utan ska vara kvar oförändrade. Servituten har bildats vid avstyckning 1972 till förmån för I134 belastande A.

A.P. och J.P., ägare till D har yrkat att servituten ska upphävas. LM har bifallit sökandenas yrkande grundat på bedömningen att servituten är övergivna. B.J. m.fl., ägarna till fastigheter som berörs av servitutet, dvs. ägarna till såväl härskande fastigheter som till tjänande fastighet, är förvånade över LM:s bedömning. Servitutet används alltjämt sedan det bildades, av ägarna till samtliga härskande fastigheter. Ägarna till de härskande fastigheterna använder servitutet i enlighet med vad som var avsett vid dess tillkomst. De använder området även för båtuppläggning i enlighet med planbestämmelserna. Likaså används området för timmeruppdugning och vinterväg. Om utrymme ska upplåtas inom A kommer det också att uppstå svårigheter när det gäller åtkomst av den skogsmark som hör till fastigheten. I sådant fall måste ny väg anläggas. Idag sker transporter över den mark där parkeringen beslutats förläggas. Terrängen är kuperad, vilket medför att lokalisering och kostnaderna i sådant fall måste utredas. Ändrade förhållanden har inte heller inträtt. För att ett servitut ska anses vara övergivet ska det inte ha använts under avsevärd tid. Servitutet används och det saknas förutsättningar för ett upphävande.

Dessutom ifrågasätts om ägarna till D äger befogenhet att yrka om servitutets upphörande. De är inte sakägare i den frågan. Förutom att det måste finnas ett yrkande i enlighet med 5 kap. 3 § fastighetsbildningslagen (1970:988),

FBL, så ska därutöver ett antal andra villkor vara uppfyllda för att upphäva servitutet. Det är bl.a. båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL, dvs. att nyttan ska vara större än kostnaderna och olägenheterna och förbättringsvillkoret i 5 kap. 5 § FBL, dvs. att sökandens fastighet ska förbättras. Dessa villkor är inte prövade. En prövning skulle visa att bl. a dessa villkor inte är uppfyllda.

Trots att berörda sakägare, dvs. ägarna till härskande och tjänande fastigheter, motsatt sig ett upphävande av servitutet har någon prövning enligt FBL:s regler inte skett. Servitutet har upphävts enbart med stöd av ett yrkande som saknar grund.

Genom att utrymme sannolikt inte behöver ianspråktagas inom A kommer inte heller servitutet att beröras.

#### Ersättning för ianspråktaget utrymme

Enligt utredning, aktbil. UT2 ska, i det s k alternativ 1, 15 båtplatser och 19 hela parkeringsplatser anläggas inom fastigheten A samt fem hela parkeringsplatser anläggas inom B. Enligt utredning aktbil. UT2 framgår vidare att 29 parkeringsplatser ska anläggas. Det innebär att fem parkeringsplatser inte tagits med i båtnadsberäkningen. Dessa fem platser ska lämpligen fördelas mellan A och B.

Med antagandet att två av platserna ska anläggas inom A leder detta till att utrymme inom EE behöver tas i anspråk för 21 parkeringsplatser.

Med förutsättningen att 15 båtplatser ska anläggas inom A för gemensamhetsanläggningen Löparö U, kommer 49 båtplatser att blockeras för uthyrning för ägarna till A. Antalet 49 båtplatser har bedömts utifrån skalmätning på förrättningskarta och jämförelse med befintliga bryggors kapacitet att inrymma båtplatser. En brygga med maximal längd inom det vatten som tillhör A och som ingår i Wb-området torde kunna rymma 64 båtplatser.

Detta leder till att 64 platser minus 15 platser d v s 49 båtplatser kommer att blockeras för uthyrning för ägarna till A.

Enligt utredning, UT2 sid. 5 bedöms att nettointäkten per parkeringsplats uppgår till 2 650 kronor. Nettointäkten per båtplats bedöms till 3 050 kronor.

Enligt utredning, UT2 sid 5 bedöms anläggningskostnaden per parkeringsplats till 10 000 kronor. Anläggningskostnaden per båtplats bedöms till 22 700 kronor.

Frågan om kalkylränta för att erhålla ett nuvärde av framtida nettointäkter kan diskuteras. Det torde vara ett säkert antagande att ca 15 - 20 båtplatser kan hyras ut i en skyddad hamn i Urösundet. Därför borde 4 % kalkylränta vara skälig.

Kalkylräntan för resterande båtplatser d v s för 49 st. blockerade båtplatser bör sannolikt sättas något högre, förslagsvis 7 %. Det är något högre risk.

Med antaganden enligt ovan uppkommer en marknadsvärdeminskning för A om ca 3 170 000 kronor, (3 170 593 kr). Detta är oaktat att värdet av att ev. kunna samlokalisera två båtplatser i samma hamn samt att ev. kunna bygga platser för större båtar än vad Löparö Tomtägarförening kan erbjuda.

Det föreligger ett stort behov av parkeringsplatser. Under midsommarhelgen står det ofta bilar tätt parkerade i vägrenen från vägbommen på B och upp till korsningen och ibland t o m förbi korsningen för den tredje avtagsvägen från Urövägen. Detta är på en sträcka om ca 300 meter. Med antagandet att en bilplats kräver fem meter innebär detta att ca 60 bilar är parkerade utmed vägen under en midsommarhelg.

Detta stora behov av parkeringsplatser medför att det borde antas vara rimligt att anta det finns goda möjligheter att hyra ut parkeringsplatser. Det kan anses skäligt att kunna ta ut ca 500 kronor per dygn. Med antagandet att 20 platser kan hyras ut uppgår nettointäkten till 500 000 kronor. Detta med antagandet att uthyrning sker under två dygn samt med en kalkylränta om 4 %.

Nettovinsten per parkeringsplats uppgår inkl. anläggningskostnad om ca 10 000 kr per plats därmed till ca 15 000 kronor.

Förutom uthyrning under midsommarhelgen torde uthyrning kunna ske under vanliga sommarhelger samt påsk- och Kristi himmelsfärdshelg. Med antagandet att



10 platser kan hyras ut, kanske för halverad taxa dvs. 250 kronor per plats samt med anläggningskostnaden ca 10 000 kr per plats bedöms total nettovinst uppgå till ca 92 500 kronor.

Sammanfattningsvis kan konstateras att det är lönsamt att tio av parkeringsplatserna används för korttidsuthyrning i stället för långtidsuthyrning. Men man får då inte försumma att de femton båtplatserna, som ska anläggas enligt det s k alternativet 1, kräver en permanent parkeringsplats. Det medför att sex parkeringsplatser tillfälligt kan hyras ut. Det leder till en ytterligare värdeminskning på ca 217 500 kronor. (92 500 kr minus 56 250 kr) multiplicerat med sex platser = 217 500 kronor.

Ägarna till A yrkar därför ersättning med 3 338 000 kronor, (3 170 000 kr plus 217 500 kr).

#### Ersättning med anledning av upphävda servitut

Fastigheterna I — M har som tidigare nämnts förlorat sina servitut, vilket leder till avsevärda minskningar på fastigheternas marknadsvärden.

Fastigheterna har ett sammanlagt taxeringsvärde om 13 480 000 kronor. Taxeringsvärdet skall motsvara 75 % av det sannolika marknadsvärdet i värdeområdet, två år före taxeringsåret. Det torde motsvara ett marknadsvärde om ca 20 – 25 miljoner kronor.

Med anledning av att servituten upphävts kommer dessa fastigheter att förlora alla sina rättigheter på den tjänande fastigheten A, såsom båtplatser, båtuppläggningsplatser och badbrygga. Därutöver kommer fastigheterna att förlora byggrätter och ev. exploateringspotential.

Fastigheterna I – M är mycket attraktiva pga. sina lägen nära Stockholm/Norrtälje med bra tillgänglighet och nära havet. Det är sannolikt kapitalstarka köpare som är intresserade av sådana fastigheter. Då förutsätts också att fastigheten har tillgång till en eller flera båtplatser på ett nära avstånd. Genom att båtplatserna tagits bort så har också fastigheternas attraktionskraft försvunnit. Hur mycket detta exakt påverkar marknadsvärdena negativt är svårt att bedöma men det

torde vara väsentligt negativa förändringar. Det är inte orealistiskt att anta att marknadsvärdeminskningen uppgår till åtminstone en miljon per fastighet.

Även möjligheterna till bad försämras väsentligt. Den befintliga båtbyggnaden inom A används också som badbyggnad för fastigheterna I M.

Detta är följande enda plats inom rimligt avstånd för bad för de sex härskande fastigheterna.

#### Övriga värdepåverkande effekter på fastigheterna I — M.

Genom bildandet av gemensamhetsanläggningen O i enlighet med det skilsmålsalternativet 1, ska ny byggnad anläggas inom A. Det medför att trafik med båtar kommer att komma mycket nära det område där bad idag sker. Som exempel kan nämnas att Y-bommarna kommer att placeras endast 32 meter från badbyggnaden och däremellan ska båtar passera för att komma till den nya byggnaden. Situationen blir direkt livsfarlig för de badande.

Förlusten av badplats på rimligt avstånd har självfallet stor värdepåverkan på en kustnära fritidsfastighet. Sannolikt torde minskningen kunna uppgå till åtminstone ca 200 000 kronor per fastighet.

För N är marknadsvärdeminskningen ännu högre eftersom fastigheten är direkt angränsande till badbyggnaden och har en kort privat väg till byggnaden. En värdering skulle med stor säkerhet komma till minst 300 000 kronor i marknadsvärdeminskning. Förutom denna påverkan har ägaren till N sin bastu i den nordöstra gränsen i direkt anslutning till den glänta från vilken den befintliga bad- och båtbyggnaden utgår. Genom att ny byggnad ska anläggas kommer fastigheten N dessutom att drabbas av en mycket tråkig utsikt från bastun. Utsikten kommer att bestå av en parkering, som medfört att ett stort antal träd behövt avverkas. Även från bostadshuset kommer utsikten att påverkas negativt genom att man kommer att se ut mot parkeringen och den nyanlagda byggnaden. Fastigheten N drabbas avsevärt. Därutöver kommer möjligheterna att uppföra någon byggnad t e x ett Attefallshus att försämrats. Stora delar av marken tillhörande N är belägen mot det tänkta utbyggnadsområdet och fastighetens

attraktionskraft sjunker väsentligt. Sammantaget bedöms värdeminskningen för N med anledning av påverkan på bastu med utsikt och möjligheterna till byggande till ca 800 000 kronor.

Även fastigheten M påverkas negativt värdemässigt. Det blir en påverkan på utsikten. Den utökade parkeringen kommer enligt lantmäterimyndighetens beslut att vara 52,9 meter bred. Värdepåverkan enbart av denna anledning bedöms kunna uppgå till ca 450 000 kronor.

#### Sammanfattning beträffande ersättning

I det fall att gemensamhetsanläggning ska inrättas enligt nuvarande beslut yrkar M.E.s huvudmän på sammantagen ersättning med ca 12 miljoner kronor.

#### Handläggningen hos LM

LM gör gällande att inrättande av gemensamhetsanläggning är det enda alternativet för berörda fastighetsägare att förvalta en gemensam anläggning. En sådan tolkning kan leda till att myndigheten bidrar till att upplåta och befästa lösningar som ur andra perspektiv framstår som uppenbart olämpliga. Det finns inget som anger att ett gemensamt nyttjande måste hanteras genom ett beslut från LM. Med den felaktiga uppfattningen att ett reglerat nyttjande i alla lägen måste kunna hanteras genom AL tillämpar myndigheten lagens bestämmelser utan att på ett tydligt sätt redogöra för prövningen av dessa. Det finns exempelvis ingen bestämmelse i AL som medger att även om prövningen av lagens övriga villkor leder till att anläggningen inte bör inrättas, så ska så ske med hänvisning till att några andra alternativ inte står fastighetsägarna till buds. Ett alternativ kan vara att nuvarande förhållanden kvarstår men att ny upplåtelse sker för anläggande av båt- och parkeringsplatser för dem som enligt AL:s regler har ett uppenbart behov.

Inom förrättningen har framförts ett flertal yrkanden som sedan ändrats eller återtagits. Det är svårt att av förrättningshandlingarna få överblick över de yrkanden som de facto finns och som slutligen lagts till grund för LM:s beslut.

Vid det sista förrättningsammansträdet den 27 september 2019 framfördes ett antal frågor angående ansökan, vilka yrkanden som finns m.m. Det hade enligt LM vid dagen för sammanträdet inkommit mer än 250 skrivelser med anledning av förrättningen. Det gick enligt uppgift i protokoll inte att med utgångspunkt från dessa skrivelser för LM att ta ställning till vilka som tagit ställning för och emot i frågan om inrättande av gemensamhetsanläggning, se PR3 s. 6.

Vid sammanträdet den 27 september 2019 utfördes ingen närvarokontroll. Det är därmed ytterst svårt att få en klar uppfattning om vad som är respektive berörd sakägares slutliga yrkande. Av 8 § 1 fastighetsbildningskungörelsen (1971:762) framgår vad som ska redovisas i ett protokoll. Det ska bl. a redovisas närvarande samt deras ombud eller biträden med angivande av sakägares anknytning till fastighet.

Sammanträdet den 27 september 2019 var det sista innan beslut i ärendet meddelades. Det är bl.a. mot bakgrund av vad som framkommit vid detta sista sammanträde som anläggningsbeslutet ska grundas. Det är oklart vilka yrkanden som beaktats vid LM:s slutliga prövning samt vilka yrkanden som återtagits eller avvisats t.ex. på grund av formella grunder såsom att de som inkommit skriftligen t.ex. inte varit korrekt undertecknade, se PR 4 sid. 2.

Det finns därför en starkt befogad anledning att det omsorgsfullt och strukturerat utreds vilka yrkanden som slutligen finns, så att beslutet grundas på korrekta omständigheter. Likaså är det av yttersta vikt att utreda vilka som i egenskap av sakägare äger rätt att föra talan i ärendet såsom bl.a. att framföra, ändra och återta yrkanden. Ärendet bör återförvisas till LM för förnyad handläggning varvid handläggningsreglerna vid lantmäteriförrättningar noga efterföljs.

#### Sammanfattning

Ärendet bör – om inte ändring enligt förstahandsyrkandet blir aktuell – återförvisas till myndigheten för kompletterande utredning samt förtydliganden i fråga om bl.a. utformning, omfattning, lokalisering, upplåtelse eller sakrätter och ersättningar.

Detta utgör en direkt förutsättning för att någon bedömning ska kunna göras huruvida inrättande av U överhuvudtaget passerar villkoren i AL.

### **G.D. och R.D.**

#### Väsentlighetsvillkoret

Väsentlighetsvillkoret är inte uppfyllt. Visserligen måste innehavare av en fastighet på en ö anses ha ett väsentligt behov av parkering och båtplats på fastlandet. Men samtliga fastighetsägare på Löparö har redan tillgång till sådana platser. Att det enligt LM finns ytterligare 24 intresseanmälningar betyder inte att dessa är utan tillgång, utan de har hyresavtal eller servitut vid Urö (B) eller Vetershaga bro. De 20 intresseanmälningar vi tagit del av har önskat fast p- och båtplats på fastlandet och inte inrättande av en gemensamhetsanläggning. Flera av de som skriftligen anmält intresse har tydligt noterat att de gärna har fast p-plats/båtplats vid Vetershaga. Andra skriver att det inte spelar någon roll var på fastlandet en fast p-plats inrättas. Alternativet fasta p-platser genom utvidgning av gemensamhetsanläggning vid Vetershaga bro har LM inte utrett eftersom det inte funnits något formellt yrkande. Detta torde bero på att något väsentligt behov inte finns för dem.

LM har felaktigt och utan närmare utredning eller analys bedömt att en intresseanmälan är liktydig med ett väsentligt behov och att en gemensamhetsanläggning med utvidgning av p-platser vid Urö måste inrättas.

#### Båtnadsvillkoret

Båtnadsvillkoret kan inte anses uppfyllt.

LM anser sig ha räknat ut att Löparö tomtägarförening kommer få en ekonomisk båtнад av att det bildas en gemensamhetsanläggning. Medlemmar i nuvarande tomtägarförening kommer dock i realiteten tvingas investera i ett, i de flestas åsikt, onödigt köp av tomtmark och nybyggnation för nya intressenter som kanske kommer att vilja betala för att få en fast bil- och båtplats vid Urö istället för den lösning de redan har. Nuvarande hyresgäster betalar för närvarande 3 000 kr per år för bilplats respektive 3 500 kr per år för båtplats. Enligt LM:s uträkning uppskattas

de fastigheter som inte tillhör tomtägarföreningen att få betala vardera 116 941 kr för kostnader som uppkommer till följd av förrättningen, en kostnad som troligen kommer att avskräcka flera nuvarande hyresgäster liksom många nya intressenter. Det är uppenbart att tomtägarföreningens medlemmar, tillika innehavare av p- och båtplats på B, inte bara blir av med sitt gemensamma ägande utan tvingas ta en inte obetydlig ekonomisk risk. Nuvarande årliga avgift för p- och båtplats för medlemmarna i tomtägarföreningen är cirka 400 kr. Med stor sannolikhet kommer den årliga kostnaden öka om förrättningen genomförs.

De har i snart 50 år varit medlemmar i tomtägarföreningen och varit mycket nöjda med förvaltningen av föreningens angelägenheter. I föreningen finns också en stark gemenskap när det gäller att tillsammans underhålla de föreningsägda ytorna. Givetvis har det vid föreningsstämmor ibland förekommit olika åsikter men dessa har alltid utretts och lösts på ett rättvist och korrekt sätt. De finner det osannolikt att inrättande av en ny och sannolikt större och dyrare administration i form av en gemensamhetsanläggning, skulle innebära någon fördel för den absolut största majoriteten av såväl tomtägarföreningens medlemmar som för dess hyresgäster och servitutsinnehavare.

#### Opinionsvillkoret

Oavsett olika sätt att bedöma opinionen står det klart att en övervägande majoritet, med goda argument, är negativa till en gemensamhetsanläggning med utbyggnad.

Vid två sammanträden har LM medgett att det föreligger en starkt negativ opinion, som dock utan vidare avfärdats genom att framhålla att en enda fastighetsägars väsentliga intresse räcker för att en förrättning kan genomföras. Vid senaste sammanträdet kunde han inte redogöra för hur denna opinion ser ut. De har därför i slutet av september begärt ut och granskat alla handlingar inklusive mejlkorrespondens som inte lagts ut på LM:s hemsida. Per mitten av oktober 2019 erhöll de totalt 190 inlägg i ärendet varav 162 uttryckligen är negativa till en gemensamhetsanläggning, vilket motsvarar 84 fastigheter av 119 berörda fastigheter. Vid den tidpunkten var sex fastigheter uttryckligen positiva, medan 20 endast uttryckte ett intresse för fast parkerings- och båtplats. Av dessa har ingen stått helt utan p- och båtplats på

fastlandet och inte heller angett att de står inför hot om uppsägning av hyreskontrakt. LM uppger i beslutet att sammanlagt 26 fastigheter är för inrättande av gemensamhetsanläggning. Två har yrkat på gemensamhetsanläggning, resten torde endast vara intresseanmälningar för p-plats.

#### Lokaliseringsvillkoret

Lokaliseringsvillkoret är inte uppfyllt. Det är visserligen riktigt att anläggning av parkering och bryggor på B har stöd i nuvarande byggnadsplan, men en avverkning av skog på A liksom nya båtbyggor i strandlinjen, innebär ett ingrepp i den känsliga skärgårdsnaturen. Just denna strandlinje är också ett välbesökt promenadstråk (enligt skrivelse från ägarna av A) och har av Norrtälje kommun markerats som ett område med höga naturvärden.

#### Avvägning.

LM har lagt stor tyngd vid rättssäkerheten för medlemmar i en gemensamhetsanläggning och påpekat värdet av rätten att ha, till fastigheten knuten, p- och båtplats på fastlandet. De 84 medlemmarna i tomtägarföreningen har redan i realiteten rätt att disponera minst en p- och båtplats på B. För nuvarande hyresgäster skulle inrättande av en gemensamhetsanläggning innebära tillkomst av en sådan anknytningsrättighet men också en stor kostnad. Nuvarande servitutsinnehavare blir tvingade att avstå sina servitut och ägarna av A tvingas avstå del av sin fastighet. Tomtägarföreningen tvingas avstå sin äganderätt av B.

De två som yrkat på en gemensamhetsanläggning disponerar redan genom hyresavtal vardera två p- och båtplatser. En av dem önskar dessutom mer genomgripande förändringar såsom en större lastplats invid p-platsen och särskild lastbrygga samt fyra p-platser. Dessa önskemål har tomtägarföreningen inte sett sig kunna tillgodose. LM anser att en ny förvaltning kommer att kunna lösa konflikter på ett rättsäkert sätt. De finner detta osannolikt.

Sammantaget har LM lagt alltför stor tyngd vid värdet av en ny förvaltningsform och bedömningarna av väsentlighetsvillkoret, liksom att prövningarna av båtnads- och opinionsvillkoren är svepande och illa underbyggda.

Miljöaspekter och äganderätt har föga beaktats i LM:s avvägning. Ett angeläget allmänintresse föreligger inte. Eftersom inrättande av en gemensamhetsanläggning, emot en stark opinion och med tvångsövertagande av mark, endast bör ske för att tillgodose angelägna allmänna intressen är LM:s avvägning felaktig.

### **K.J. och P.J.E.**

#### Grunder

LM har begått formella fel och besluten ska därför undanröjas. LM har brustit i sin utredningsplikt, otydligt redovisat handlingar och underlåtit att kalla rätt sakägare.

#### Bakgrund

Under 1960-talet såldes 84 tomter på Löparö och Arnö av M.I. AB. Vid köpet ingick till varje fastighet en bilplats och en båtplats på Urö, B. Även på Löparö och Arnö ingick en båtplats vid brygga för dem som inte hade sjötomt. Platserna hade och har fortfarande samma nummer som tomtnumret vilket visar att platserna är fastighetsanknutna. B och ö-bryggorna har sedan dess förvaltats på ett klanderfritt sätt av Löparö tomtägarförening.

Ska verkligen 84 fastigheter, dvs. hela Löparö tomtägarförening, tvingas in i en gemensamhetsanläggning när de redan har säkrat bil- och båtplats på grund av att två fastighetsägare ansökt om en gemensamhetsanläggning, trots att de redan säkrat sina platser genom servitut och hyresrätt under mer än 50 år? Hyresgästen har dessutom tidigare erbjudits servitut men avböjt. Orsaken till klagomålen om bristande förvaltning från sökandena av en gemensamhetsanläggning hänger samman med att Löparö tomtägarförening inte kunnat tillgodose de två fastigheternas ytterligare önskemål om mera utrymme och flera parkeringsplatser för egen del.



### Formella fel

Trots att administrationen har skötts klanderfritt, till en låg kostnad, och tack vare gemensamma insatser främst på föreningens arbetsdagar vår och höst, har de sökande klagat på förvaltningen av olika skäl. Det förtjänas att nämnas att ägarna till fastigheten D klagat på i stort sätt allt som Löparö tomtägareförening hanterat från det att de övertog sin fastighet för ca 5 år sedan. LM har brustit i utredningsplikt genom att flera gånger under förrättningen hänvisa till bristande förvaltning av parkering och bryggor på B utan att ta reda på fakta.

På sammanträdet den 27 september 2019 har sökanden i aktbilaga A11 del 1, som inkom till LM den 20 september 2019, ytterligare en gång ändrat sitt yrkande och dragit tillbaka yrkandet om gemensamhetsanläggning för B. Sökanden har uttryckt t.ex. att en utökad parkering och hamnanläggning skulle vara skadligt för miljön. Därmed finns inte yrkandet att inrätta gemensamhetsanläggning för B kvar. Trots detta har LM genomfört sammanträdet. Sökanden har efter detta avgörande sammanträde återigen ändrat sin ansökan. Det hade varit mer korrekt att ställa in mötet och avsluta förrättningen eftersom LM tidigare avslagit yrkandet om en bro.

Det fanns ingen möjlighet för sakägarna att bemöta de sökandes nya yrkanden efter sammanträdet. Dessutom fanns inget yrkande om utbyggnad av parkering och nya bryggor vid sammanträdet för att bereda plats åt ytterligare 24 fastigheter, ändå har LM tvingat igenom detta. Det yrkande som kvarstod var den andra sökanden G.H.s yrkande om gemensamhetsanläggning. Då närvarolista inte upprättades på detta avgörande sammanträde den 27 september 2019, kan LM inte med säkerhet säga att G.H. eller ombud var närvarande. LM har härvid brustit i utredningsplikt.

Det innebär att båtnadsberäkningen måste ogillas då LM inte kunde avgöra hur många av ”intressenterna” som önskade medverka. Dessutom går det inte att redovisa eventuell värdeökning då denna är redovisad i båtnadsberäkningen.

I aktbilaga 11, kallelse till lantmäterisammanträde 2019-08-26, framgår målet med sammanträdet på sid 3. Där står att LM önskar behandla följande frågor.

- Önskar alla som uttryckt intresse fortfarande delta?
- Vilka förordar vilka alternativ?
- Hur stort är egentligen behovet av nya platser?
- Finns det förutsättningar att enas om några delar av förrättningen?

Ingen av dessa målsättningar gavs svar under mötet.

Detta kan bara tolkas som att:

- Det finns inte tillräckligt behov av nya platser.
- Intresset för en ny gemensamhetsanläggning är mycket svalt.
- Rimligen är endast ett fåtal av de som uttryckt intresse fortfarande villiga att delta.
- Ingen på mötet kunde förorda något alternativ.
- Eventuella förutsättningar klargjordes inte för att enas om några delar av förrättningen.

Eftersom ingen av dessa målsättningar uppfylldes har lantmätaren själv tagit beslutet att skapa en gemensamhetsanläggning med ny utökad parkering och ny brygga trots att ingen yrkat på detta. Eftersom det inte ens kan fastställas att ”intressenterna” var närvarande på sammanträdet och de heller inte yrkat på gemensamhetsanläggning måste deras önskan vara betydelselös i detta sammanhang.

Lantmätaren ville uppenbarligen att någon skulle yrka på upphävande av officialservitut 01-LÄA-1575.2 på A som innehas av J. trots att ingen yrkat på detta. Vid sista sammanträdet ställde lantmätaren en direkt fråga till auditoriet om man var villig att yrka på upphävande av detta servitut. Det var utan bifall från sökanden, först när lantmätaren upprepat frågan på uppmaning direkt till sökanden J.P. för tredje gången, svarade J.P. ja. Detta är ett märkligt förfaringsätt och borde inte ingå i LM:s uppgift.

Underlag till avgörande sammanträde nr 2 var bl.a. LM:s utredning UT1. Denna utredning visade sig under sammanträdet vara felaktig och ofullständig varför den omarbetades inför LM:s beslut. Den omarbetade utredningen UT2 offentliggjordes samma dag som beslutet från LM blev tillgängligt. Detta innebar att sakägarna saknade möjlighet att bestrida UT2. Dessutom borde kostnaderna för sakägarna redovisats tidigare och bättre.

LM har inte tagit hänsyn till den känsliga miljön som mycket liknar den närbelägna nationalparken Ängsö. LM har inte beaktat att Norrtälje kommun skriver att det är direkt olämpligt att anlägga ytterligare bryggor och bygga flera parkeringsplatser i Urösundet. Se kommunstyrelsens diarienummer 19-918 och yttrande den 24 oktober 2019.

LM har härvid brustit i sin utredningsplikt. LM har på eget initiativ skapat ett behov för de fastigheter som varken yrkat eller ansökt om parkering och båtplats vid B. Detta genom att uppmana fastighetsägare runt omkring Löparö att anmäla intresse av parkering och båtplats vid Urösundet senast den 18 april 2019. Intresseanmälan anses sedan ha varit bindande trots att t.ex. T, aktbilaga SK200, inkommit med intresseanmälan för sent den 4 maj 2019. LM räknar trots detta dessa som sakägare. Några har uttryckt att de hellre önskar en bil- och båtplats vid Vetershaga brygga eller Vetershaga bro och först i tredje hand i Urösundet, men LM betraktar även i dessa fall dessa som sakägare, t.ex. P SK182, och R-S, SK169. Någon har inget behov Q, SK191, som också tvingats in som delägare i kommande U.

Löparö tomtägareförening har påtalat för LM att en ny gemensamhetsanläggning vid Urösundet kommer att öka kostnaderna för förvaltningen. Detta för att underhåll tidigare skett på frivillig basis. En större parkering och hamnanläggning leder sannolikt till förvaltning med extern hjälp samt minskar möjligheterna och viljan till frivilliga insatser.

Huvudvägen mellan Åkersberga och Norrtälje heter 276. Från denna leder Urövägen till parkering och bryggor i Urösundet. Denna väg förvaltas av Vattskärs vägsamfällighet, där bl.a. samtliga Löparö tomtägareförenings medlemmar ingår,

och kommer vid utökad trafik belastas väsentligt hårdare vilket sannolikt kommer att leda till ökade kostnader för samtliga medlemmar. LM har underlåtit att kalla Vattskärs vägsamfällighet till sammanträden.

## **G.H.**

### Ersättningar

Hon accepterar att en ersättning beräknas genom en nettoberäkningsmodell men att den i så fall endast ska beakta de utrymmen som ianspråktas av de 24 fastigheter som inte har servitut eller är medlemmar i tomtägarföreningen.

Genomsnittsvärdeprincipen bör tillämpas. Genomsnittsvärdet bör beräknas med utgångspunkt från de fastigheter som ingår i sektion II samt med beaktande av den areal dessa ianspråktar av A och B.

Med utgångspunkt från ett genomsnittsvärde om 950 kr/kvm blir ersättningen beräknad enligt genomsnittsvärdemetoden 1 105 000 kr för totalt 24 fastigheter, fördelat på 500 000 kr till A och 550 000 kr till B.

Marknadsvärdeminskningen för A kan bedömas till 400 000 kr.

Marknadsvärdeminskningen för B kan bedömas till 650 000 kr. LM har vid beräkning avseende B blandat in övriga delägare, vilket ger ett felaktigt resultat.

Efter omräkning blir de totala värdeökningarna för fastigheterna i sektion II, fördelat i relation till de upplåtta fastigheternas areal, 927 000 kr för A och 1 573 000 kr för B.

En tillämpning av genomsnittsvärdemetoden ger för A ett resultat som understiger marknadsvärdeminskningen. Ersättningen bör därför uppjusteras till just värdeminskningen och således bestämmas till 500 000 kr.

Vid tillämpning av genomsnittsvärdeometoden rörande ersättningen till B erhålls resultatet 650 000 kr. Detta belopp ligger mellan marknadsvärdeominsknningen och marknadsvärdeökningen och skäl att justera resultatet från genomsnittsvärdeometoden saknas därför. Ersättningen till B bör således bestämmas till 650 000 kr.

#### Andelstal i sektion II

Värdeökningen för fastigheterna på själva Löparö är lägre än för fastigheter på andra öar. Detta med hänsyn till förväntningarna om en kommande broförbindelse. Detta bör även avspegla sig i andelstalen i sektion II och dessa bör därmed bestämmas till 0,75 jämfört med andelstalen 1,0 för fastigheterna belägna på andra öar.

Till stöd för vad som anförts åberopas ett sakkunnigutlåtande av civilingenjör Rolf Simón angående intrångsersättning vid bildande av gemensamhetsanläggning U, till styrkande av att ersättning till A och B ska bestämmas enligt yrkande och att andelstal i sektion II avseende fastigheter på själva Löparö ska bestämmas till 0,75.

#### **A.P. och J.P.**

#### Lantmäteriförrättningen

Under första mötet informerades det om att kostnad om cirka 150 000 kr för broutredning skulle fördelas på sökande och även andra bofasta som yrkat på bro men sedan dragit tillbaka yrkandet. Det var en preliminär bedömning av lantmätaren att väg inklusive bro var av väsentlig betydelse för en fastighet att fungera. Det blev även väldigt uppenbart i samband med stormen Alfrida då Löparö var utan el i sju dagar och reparationsfordon inte kunde komma ut.

De valde att återigen yrka på bro efter nära dialog med Norrtälje kommun och Trafikverket, då utredningen sades vara klar. Det andra lantmäterimötet ägnade 2 timmar 50 minuter åt att dividera om parkering och båtplatser samt mycket annat

märkligt men enbart 5 minuter åt en bro som avfärdades som alternativ väldigt snabbt utan att utredning presenterades.

I beslutet från LM visar det sig att utredningen kring bro består i en enskild handläggare från Trafikverket som på lantmätarens begäran uttalar sig om brons konstruktion och krav på över tolv meters segelfri höjd. Underlag saknas för detta utlåtande och det verkar inte finnas några formella utlåtanden. Det är därtill ett påfallande magert underlag. Tilläggas kan att de har fått helt andra besked från Sjöfartsverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Trafikverket och Norrtälje kommun. Men ett samtal med en handläggare som inte är insatt i ärendet förefaller vara hela utredningen. Även Skatteverket har annorlunda värdering för fastigheter utan landförbindelse där taxeringsvärdet är lägre, så givetvis skapar en bro mycket högre fastighetsvärderingar och värde för skog inklusive lägre driftskostnader. Detta har ingetts i ärendet men saknas i LM:s beslut. Även deras utredning om tonnage saknas i beslutet.

Någon utredning verkar inte ha skett och LM har varken utrett frågan sakligt och objektivt eller försökt minska lantmäterikostnaderna under pågående förrättning, det har varit vagt och svävande vilket bidragit till många skrivelser som ser ungefär likadana ut.

#### Andelstal

De var under hela förrättningen tydliga med att de hade behov av utrymme på fastlandet för omlastning men även uppställning av fordon. Detta har tydligt angetts som en förutsättning för att bedriva ett hållbart lantbruk på ön. Innan fritidshus-exploateringen kom till på ön har detta inte varit några problem, men när dessa exploaterades har lant- och skogsbruken levt på nåder och haft stora problem med transporter. Även ett flertal andra fastigheter, inklusive fritidsfastigheter, har haft stora problem med dagens lösning i form av föreningsförvaltning då denna genom styrelsen har gett vissa fastigheter fördelar framför andra.

Till exempel är bristen på platser stor och ändå har inga nya platser tillkommit och vissa fastigheter tillåts inte vara medlemmar i föreningen utan måste hyra plats på

osäkra villkor. Vidare tillåts numera inte heller gäster parkera och inte heller har behov om tillfällig uppställning av gods vid leveranser uppmärksammas. Tvärtom har detta helt ignorerats och gäster har getts arga lappar på rutan på bilen och leveranser har inte släppts in på området genom den bom som satts upp för att förhindra detta. Av dessa anledningar har LM helt korrekt fattat behov om förvaltning av områdena enligt AL.

De yrkade dock i förrättningen att D skulle erhålla ett andelstal som var fyra gånger det som en fritidsfastighet hade. LM har utgått från att varje fritidshus-fastighet typiskt sett har behov av en parkeringsplats. De har tilldelats ett dubbelt så stort andelstal, dvs. de kan erhålla två platser. Det motsvarar dock vad de genom avtal idag har tillåtits parkera på och som fastboende är det förvisso tillräckligt (och nödvändigt med två platser). Dock bedriver de lantbruk och har därför behov av en yta motsvarande minst två platser till, dvs. fyra platser.

#### Kostnadernas fördelning

Med hänsyn till vad som ovan redovisats kring hur ärendet handlagts och parternas agerande är det oskäligt att dels lägga 45 procent av dessa kostnader på dem som enskilda fastighetsägare i ett ärende som berör ett flertal och som utgör en fortsättning på tidigare exploatering av ett större antal fritidshus, vilka idag är själva anledningen till att såväl vägar som bro behövs på ön och vilka idag gör anspråk på utökad rätt till transporter med motorfordon över deras mark. Förvisso har de själva planer på att genomföra en mindre utökning av byggnationen på ön i form av 28 nya fastigheter för åretruntboende, men detta har lantmätaren inte alls beaktat i beslutet och har således inte getts den betydelse det har till stöd för bro, således ska inte heller kostnaden för förrättningen fördelas på dem som om de fastigheterna skulle ha varit del av vägande argument för en bro.

Det är istället rimligt att kostnaden för förrättningen fördelas jämnt över alla de delägare som finns avseende U då brofrågan rör samtliga på ön. Det är därtill skäligt då en stor del av kostnaden kan antas bestå i genomgång av den enorma mängd handlingar som delägarna i U ingett under förrättningens gång. Dessa synes inte ha begränsat sig alls i omfattning eller vad de anser vara relevant. Mer

eller mindre skönlitterära skrifter har ingetts gång på gång och därtill har många skrifter förefallit vara rena mallar som delägarna borde ha insett varit överflödiga då de getts in av andra men som ändå kräver lantmätarens översyn individuellt. Genom detta har förrättningskostnaderna i väsentlig grad ökat genom delägarnas agerande, vilket inte heller kan uteslutas ha varit den direkta avsikten. Därmed är det skäligt att kostnaden för förrättningen i dess helhet fördelas jämnt mellan delägarna i U (se bilaga "Sakägar- och delgivningsförteckning" med fastighetsbeteckningar). Det kan noteras att motsvarande agerande även verkar gälla i domstolen med tanke på det väldigt stora antalet överklaganden som getts in.

Under alla omständigheter ska de 45 procent som nu lagts på dem fördelas jämnt över de fastighetsägare som yrkat på bro, dvs. II, JJ, KK, LL och MM. Grund för avvikelse från grundprincipen om likadelning saknas. Vidare är det tydligt att bofasta på ön (fastigheterna enligt ovan) definitivt har sådant intresse av en broförbindelse att de ska dela på kostnaderna för förrättningen i lika del med dem.

### **B.P.**

Hon ser positivt på utbyggnaden av parkeringsplatser och båtplatser i Urösundet. Tillgången på parkeringsplatser är starkt begränsad. För att vardagen ska fungera krävs att varje fastighet har tillgång till två parkeringsplatser och att det dessutom finns tillgång till gästparkeringar. För att parkeringssituationen ska bli rimlig under en period om 30–40 år framöver krävs två parkeringsplatser per fastighet och 15–20 gästplatser.

### **DOMSKÄL**

#### **Målets handläggning**

Sammanträde har hållits i målet den 2 juni 2021, vid vilket tidigare framställda yrkanden om syn återkallades. Samtliga parter har getts tillfälle att slutföra sin talan.



### **Formalia hos LM**

K.J. och P.J.E. har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva dels LM:s beslut att dela upp handläggandet på mer än en förrättning, dels LM:s beslut att anordna föreningsförvaltning för den beslutade gemensamhetsanläggningen, dels LM:s beslut om tillträde, fördelning av förrättningskostnader och avslutande av förrättningen. De har, trots domstolens föreläggande, inte angett några grunder och omständigheter till stöd för sin talan. Överklagandet uppfyller därmed inte de grundläggande kraven på ett överklagande i 7 § lagen (1996:242) om domstolsärenden. Dessa yrkanden ska därför avvisas enligt 10 § första stycket 1 samma lag.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det i förrättningsprotokoll inte har lämnats en tillräcklig redovisning av närvaro på sammanträde och inte heller av yrkanden och medgivanden till yrkanden på det sätt som avses i 9 § första stycket 2 fastighetsbildningskungörelsen. Med beaktande av att sakägare vid sammanträdet framförde att utredningen inte är tillräckligt noggrann anser domstolen att det inte heller har varit tillräckligt att i protokollet hänvisa till den publicerade sakägarförteckningen. Protokollsredovisningen av yrkanden och medgivanden har således varit bristfällig.

Enligt mark- och miljödomstolens mening utgör bristerna i protokollet inte i sig ett sådant allvarligt fel att det finns skäl att undanröja LM:s beslut och återförvisa förrättningen för förnyad handläggning. Domstolen anser dock, såsom M.E.s huvudmän lyft fram, att det finns ett problem vid överprövningen av beslutet om inrättande av en gemensamhetsanläggning. Förrättningen omfattar ett mycket stort antal sakägare och det gavs också in ett mycket stort antal skrivelser till LM. Vid genomgång av förrättningshandlingarna och beslutsprotokollet är det svårt att förstå förutsättningarna för olika fastigheter att delta i den nybildade gemensamhetsanläggningen. Exempelvis kan det visserligen inte krävas att LM uttryckligen för varje fastighet redovisar skälen för att väsentlighetsvillkoret i 5 § AL är uppfyllt, men domstolen kan inte se att det finns en tillräcklig redovisning av vilka omständigheter som lagts till grund för bedömningen att det för respektive

fastighet – utifrån dess läge, behov och eventuella tillgång till båt- och parkeringsplats på annan plats – finns ett påtagligt behov att delta i anläggningen.

Mark- och miljödomstolen bedömer att utredningen i förrättningen, så som den redovisats i bl.a. beslutsprotokollet, inte haft den omfattning och tydlighet som krävs för att tvångsvis, mot markägares vilja, ta i anspråk mark, jfr 4 kap. 17 § andra stycket FBL och 32 § förvaltningslagen (2017:900). Se vidare om det nyss nämnda nedan under rubriken Prövningen i sak.

K.J. och P.J.E. har anfört att LM beslutade om gemensamhetsanläggning trots att ingen hade yrkat detta. Mark- och miljödomstolen finner att så inte har varit fallet och avslår därför överklagandet från K.J. och P.J.E. i denna del. A.P. och J.P. har tre dagar innan LM fattade sitt beslut inkommit till myndigheten med vad som i förrättningen betecknas som aktbilaga A13. De har rubricerat denna handling att avse tillägg och förtydligande, vilket visar att deras tidigare yrkande om inrättande av gemensamhetsanläggning skulle fortsätta gälla. Även skrivelsens innehåll bekräftar detta, eftersom där till stor del avhandlas hur de anser att andelstalen i gemensamhetsanläggningen ska bestämmas.

Beträffande att K.J. och P.J.E. noterat att Norrtälje kommun skrivit att det är direkt olämpligt att anlägga ytterligare bryggor och bygga flera parkeringsplatser i Urösundet, konstaterar mark- och miljödomstolen att varken Norrtälje kommun eller länsstyrelsen, som båda har till uppgift att bevaka allmänna intressen, har överklagat förrättningen.

### **Prövningen i sak**

#### *Väsentlighetsvillkoret*

Om det görs en ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning, har LM att pröva om det är fråga om ett stadigvarande ändamål enligt 1 § AL och om villkoren i 5–12 §§ AL är uppfyllda. Om det inte finns något hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggningen, har LM enligt 24 § AL skyldighet att meddela anläggningsbeslut. Dessa förutsättningar gäller även vid mark- och miljödomstolens prövning.

Mark- och miljödomstolen anser att det inte fullt ut framgår av förrättningshandlingarna hur LM har kommit fram till att det behövs minst 174 parkeringsplatser och 116 båtplatser i gemensamhetsanläggningen.

En central fråga i målet är om det för respektive deltagande fritidsbostadsfastighet är tillgång till 1 eller 1,5 parkeringsplats som ska anses vara av väsentlig betydelse. Enligt förarbetena till AL (prop 1973:160 s. 87) är något av väsentlig betydelse för en fastighet om det tillgodoser ett *påtagligt behov*.

Det följer av rättspraxis att det uppenbart är av väsentlig betydelse med en parkeringsplats per fritidsbostadsfastighet, vilket LM också konstaterat i beslutsprotokollet. LM har dock, utan att hänvisa till någon praxis för detta, istället använt 1,5 parkeringsplats per fastighet som norm vid beräkningen av antalet parkeringsplatser i gemensamhetsanläggningen och därmed det utrymme som behöver tas i anspråk. Enligt mark- och miljödomstolens mening måste det dock ifrågasättas om det för varje ö-fastighet finns ett påtagligt behov av 1,5 parkeringsplatser. Domstolen har inte funnit något vägledande avgörande där frågan om antal parkeringsplatser per fastighet varit en huvudfråga i en anläggningsförrättning som gäller ö-fastigheter.

Väsentlighetsvillkoret är kopplat till möjligheterna enligt 12 § AL att tvångsvis ta i anspråk mark på fastighet som ska delta i anläggningen eller på annan fastighet. Mark- och miljödomstolen har, i avsaknad av direkt relevanta rättsfall, tagit intryck av att rättspraxis innebär att väsentlighetsvillkoret ska tolkas restriktivt i ljuset av egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen. Exempelvis anses det i rättspraxis inte vara av väsentlig betydelse med den eftertraktansvärda tillgången till brygga och båtplats för en kust- och strandnära fritidsbostadsfastighet om det finns möjlighet att ta sig till och från denna via det allmänna vägnätet. På motsvarande sätt bedömer domstolen att det generellt inte är av väsentlig betydelse (ett påtagligt behov) för de berörda fritidsbostadsfastigheterna att ha mer än en parkeringsplats per fastighet.

Det finns visserligen sommartid ett stort behov av ytterligare parkeringsplatser, men fritidsbostadsfastigheterna kan trots allt fungera för sitt ändamål utan sådana extra-platser. Behovet av extra parkeringsplatser är med andra ord inte av den styrkan att det motiverar ett ianspråktagande av annans egendom genom tvång. Med utgångspunkt från egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen kan extra parkeringsplatser inte anses utgöra ett angeläget allmänt intresse. Inrättande av en gemensamhetsanläggning med mer än en parkeringsplats per fritidsbostadsfastighet kan således endast ske med stöd i överenskommelser mellan alla inblandade fastighetsägare – både ägare av fastigheter som avses belastas av intrång och ägare av de fastigheter som avses delta – och inte med tvång såsom nu skett.

LM:s beslut om gemensamhetsanläggning för parkering uppfyller alltså inte väsentlighetsvillkoret i 5 § AL och är inte förenligt med egendomsskyddet enligt 2 kap. 15 § regeringsformen.

LM borde alltså ha meddelat sökandena i förrättningen att det fanns hinder mot att bifalla yrkandet om en gemensamhetsanläggning med mer än en parkeringsplats per deltagande fritidsbostadsfastighet och även i övrigt förfarit enligt 4 kap. 31 § FBL (som 19 § AL hänvisar till). LM:s beslut innebär att en gemensamhetsanläggning bildas för både parkering och bryggor. Det saknas förutsättningar att upphäva beslutet om gemensamhetsanläggning enbart avseende parkering. På grund av det anförda bedömer mark- och miljödomstolen att anläggningsbeslutet ska upphävas i den del det avser inrättande av gemensamhetsanläggning för parkering och bryggor.

Mark- och miljödomstolen har inte förutsättningar att läka bristen på förfarande enligt 4 kap. 31 § FBL. Med stöd av 16 kap. 12 § FBL finns det skäl att upphäva även övriga förrättningsbeslut den 28 november 2019, med undantag för dels den icke överklagade delen av anläggningsbeslutet som innebär avslag på yrkandet om gemensamhetsanläggning eller servitut för bro, dels beslutet om avvisning av ansökan om fastighetsbestämning, dels beslutet att dela upp ärendet i flera ärenden. Det finns vidare skäl att återförvisa förrättningen till LM för förnyad handläggning.

*Båtnad m.m.*

Parterna i målet har haft olika uppfattningar även om båtnad, opinionsvillkor, ersättning m.m. Eftersom det inte är aktuellt med en gemensamhetsanläggning med den omfattning som LM beslutat om, har mark- och miljödomstolen inte anledning att närmare beräkna båtnad och ersättningar för en gemensamhetsanläggning med denna utsträckning. Domstolen bedömer dock att det finns brister i utredningen och redovisningen hos LM även beträffande grunderna för bedömningen av övriga villkor och ersättningsbeslutet. Det har i målet framkommit att vissa faktorer glömts bort eller blivit felaktigt antagna av LM. Exempel på detta är karterat läge på fastighetsgräns, behövlig respektive befintlig bredd på parkeringsplatser, värdet hos anläggningarna som ska lösas in såsom fastighetstillbehör m.m. Sammantaget finns det sådana osäkerheter i underlaget att domstolen inte har förutsättningar att på ett tillräckligt tillförlitligt sätt bedöma om t.ex. båtnadsvillkoret är uppfyllt. Även detta utgör skäl att återförvisa förrättningen till LM för fortsatt handläggning enligt vad som sagts ovan.

*Övriga yrkanden i målet*

På grund av bedömningen ovan har mark- och miljödomstolen inte anledning att pröva övriga yrkanden i målet.

**Ersättning för rättegångskostnader**

Enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, mark- och miljödomstolen besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna.

De parter som i huvudsak vunnit detta mål är Löparö tomtägareförening, M.E.s huvudmän, G.D. och R.D. samt K.J. och P.J.E.. Av dessa har Löparö tomtägareförening och M.E.s huvudmän yrkat ersättning för rättegångskostnader, att betalas av de parter som förlorat målet.

A.P. och J.P. samt G.H. har förlorat målet och ska därmed förpliktas betala de rättegångskostnader som Löparö tomtägareförening och M.E.s huvudmän haft. Vid den bedömningen beaktas att parterna står i ett klart motsatsförhållande till varandra i domstolen och att det därför är skäligt att tillämpa 16 kap. 14 § första stycket FBL enligt huvudprincipen i 18 kap. 1 § rättegångsbalken. Enligt domstolens uppfattning är det inte skäligt att låta B.P., som gett in ett kort yttrande i målet, stå för de vinnande parternas rättegångskostnader. Samma bedömning görs beträffande A.G., vars yrkande i målet domstolen inte haft anledning att pröva i sak.

Mark- och miljödomstolen har också att bedöma skäligheten av de rättegångskostnader som Löparö tomtägareförening och M.E.s huvudmän yrkat ersättning för.

Löparö tomtägareförening har yrkat ersättning med totalt 199 000 kr, varav 161 250 kr inklusive mervärdesskatt avseende ombudsarvode för 43 timmars arbete, 27 750 kr avseende arvode för partssakkunnige S.B. och 10 000 kr avseende föreningsföreträdaren T.C.s eget arbete och inställelse vid huvudförhandling.

Mark- och miljödomstolen bedömer, med hänsyn till målets art och omfattning, att den av U.J. redovisade kostnaden för ombudsarvode har varit skäligen påkallad för att tillvarata tomtägareföreningens rätt. Domstolen har inte heller anledning att ifrågasätta skäligheten av S.B.s arvode. T.C.s ersättning för eget arbete bedöms också vara skälig med hänsyn till att han deltagit i sammanträdet för föreningens räkning och tillhandahållit ombudet med handlingar och annat material för att kunna tillvarata föreningens intressen i målet.

M.E.s huvudmän har yrkat ersättning med totalt 139 472 kr 50 öre (avrundat till 139 473 kr), varav 137 812 kr 50 öre avseende ombudsarvode inklusive mervärdesskatt och 1 660 kr avseende reseersättning. M.E. har i en bilaga till sin kostnadsräkning närmare redovisat vilka arbetsuppgifter som

utförts och tidsåtgången för dessa. Totalt har 49 timmars arbete lagts ned. Vid likadelning mellan de nio huvudmännen uppgår ersättning per huvudman till 15 497 kr.

Mark- och miljödomstolen bedömer, med hänsyn till målets art och omfattning, att den av M.E. redovisade kostnaden för ombudsarvode har varit skäligen påkallad för att tillvara ta tomtägareföreningens rätt. Det finns inte heller anledning att ifrågasätta skäligheten av yrkad reseersättning.

Mark- och miljödomstolen bedömer att skyldigheten att ersätta vinnande parterers rättegångskostnader ska fördelas enligt följande. Både A.P. och J.P. som ägare av FF och G.H. som ägare av C och E har fört talan mot Löparö tomtägareförening och M.E.s huvudmän. I rättspraxis synes fastighet inte ha lagts till grund för fördelning av betalningsskyldighet enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL. Lagtexten utgår också från att ersättningsskyldigheten ska fördelas mellan sakägarna. Domstolen anser därför att det är skäligt att rättegångskostnaderna ska ersättas solidariskt av A.P., J.P. och G.H. på det sätt som framgår av domslutet.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 1](#) (MMD-02)

Överklagande kan ske senast den 21 september 2021.

Anders Lillienau

Björn Rossipal

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Lillienau och tekniska rådet Björn Rossipal.



## Hur man överklagar

MMD-02

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

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

### Så här gör du

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

### Vad händer sedan?

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

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

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

### Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

### Vill du veta mer?

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

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).