



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060212

**DOM**  
2024-02-26  
Stockholm

Mål nr  
F 2158-23

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-02-03 i mål nr F 4585-22,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

J.T

### Motparter

1. K.A
2. I.C
3. L.C
4. F.C
5. A.E
6. A.E2
7. L.E
8. A.F
9. S.F
10. J.G
11. K.H
12. Å.H
13. S.J

Dok.Id 2032425

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.avd6@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

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

14. B.J
15. K.J
16. G.K
17. M.K
18. A.L
19. M.L
20. E.L
21. T.L
22. A.N
23. M.N
24. Nordkalk Aktiebolag, 556073-4054
25. I.O
26. E.P
27. Region Gotland
28. Slite Stenhuggeri Aktiebolag, 556268-4315

**SAKEN**

Inrättande av gemensamhetsanläggning för avloppsledning berörande fastigheten A m.fl. i Gotlands kommun  
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer I20100)

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut den 30 maj 2022 om inrättande av gemensamhetsanläggning, andelstal, tillträde och ersättning och ställer in förrättningen även i den delen.

Beslutet om fördelning av förrättningskostnader ska stå fast.

---

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**J.T** har yrkat att mark- och miljödomstolens dom ska ändras så att avloppsledningen inte ska belasta hans fastighet B utan i stället ska förläggas längs befintlig väg.

**K.A** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och begärt att anläggningsbeslutet ska fastställas.

**E.P** (delägare i C och fastighetsägare av D) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

**Region Gotland** (fastighetsägare av E) har anfört att en viss justering av anläggningens förläggning kan accepteras. Däremot motsätter sig Region Gotland en ändring som skulle innebära att gemensamhetsanläggningen i sin helhet placeras längs befintlig väg.

**Nordkalk AB** har meddelat att bolaget inte har något att invända i målet.

Övriga motparter har beretts tillfälle att yttra sig.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSSTOLEN

**J.T** har vidhållit vad han anfört tidigare och bl.a. tillagt följande. Det stämmer inte att anläggningen skulle vara av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna eftersom F, A, G och H inte får bebyggas. För fastigheterna G och H finns negativa förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus med hänvisning till att marken utgör brukningsvärd jordbruksmark. Miljö- och byggnämnden har även gjort bedömningen att det inte är förenligt med gällande översiktsplan att bebygga jordbruksmark.

**K.A** har i huvudsak anfört följande. Den 21 december 2023 beviljades bygglov för nybyggnad av bostadshus på fastigheten F. Fastigheten A är bebyggd med en ekonomibygnad som kommer anslutas till elnät samt kommunalt vatten och avlopp genom anläggningen. Ytterligare byggnader avses tillkomma på fastigheten. Fastigheterna G och H nybildades för bostadsändamål 2007/2008. Det stämmer att det i juli 2020 för fastigheterna meddelades negativa förhandsbesked med hänsyn till att de utgörs av brukningsvärd jordbruksmark och att de ansökta åtgärderna bedöms medföra en negativ inverkan på befintligt jordbruk. Skälen för dessa negativa förhandsbesked har nu upphört eftersom jordbruksmarken efter ansökan och genom beslut av länsstyrelsen tagits ur produktion. Sammanfattningsvis är samtliga deltagande fastigheter antingen bebyggda, har pågående lovprövning alternativt syftar till att bebyggas och har därför ett väsentligt behov av att anslutas till gemensamhetsanläggningen.

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

Lantmäterimyndigheten har beslutat att inrätta en gemensamhetsanläggning för avloppsledning samt att ställa in förrättningen i den del som avsåg fastighetsreglering. Mark- och miljööverdomstolen har meddelat partiellt prövningstillstånd, varför endast frågan om inrättandet av gemensamhetsanläggningen och därtill hänförliga beslut är föremål för prövning.

Klaganden har gjort gällande att gemensamhetsanläggningen inte är av väsentlig betydelse för de fyra deltagande fastigheterna. Den fråga som Mark- och miljööverdomstolen har att bedöma är om de grundläggande förutsättningarna för att inrätta gemensamhetsanläggningen föreligger.

En anläggning som är gemensam för flera fastigheter kan inrättas som gemensamhetsanläggning under förutsättning att anläggningen tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna (1 § anläggningslagen [1973:1149], AL). Det måste vara fråga om minst två fastigheter. Att anläggningen ska tillgodose ett ändamål av stadigvarande betydelse innefattar en bedömning av fastigheternas långsiktiga behov

av anläggningen (se NJA 2009 s. 656 och Svea hovrätts avgörande den 17 november 2004 i mål nr Ö 7243-02). Bedömningen av en fastighets behov av anläggningen ska göras utifrån förutsättningarna vid tidpunkten för prövningen.

Lantmäterimyndigheten har genom sitt beslut inrättat en ny gemensamhetsanläggning för avloppsledning i syfte att de deltagande fastigheterna ska kunna anslutas till det kommunala avloppsnätet. En avloppsledning som inte ingår i en allmän avloppsanläggning är typiskt sett något som kan inrättas som gemensamhetsanläggning (jfr 1 § andra stycket sista meningen AL). Som angetts ovan förutsätter det emellertid att fastigheterna har ett behov av anläggningen.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den omständigheten att en fastighet utanför detaljplanelagt område vid dess tillkomst angetts som lämplig för bostadsändamål inte utgör en garanti för att den kommer att kunna användas för det ändamålet vid en senare tillstånds- eller lovprövning. Vad gäller fastigheterna G och H har besluten om att få ändra markanvändningen till bostadsändamål resulterat i negativa förhandsbesked med anledning av att de utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Gällande fastigheten A, som enligt uppgift från sökanden för närvarande enbart är bebyggd med en ekonomibyggnad, har det inte framkommit att det finns några konkreta planer på eller tillstånd till ytterligare bebyggelse. Eftersom dessa fastigheter i nuläget inte får bebyggas för bostadsändamål bedömer Mark- och miljööverdomstolen att det inte framkommit att anläggningen behövs eller inom en överskådlig tid kommer att behövas.

Vidare bedömer Mark- och miljööverdomstolen att även om beslutet om bygglov för fastigheten F skulle få laga kraft är det enbart fråga om en fastighet för vilken anläggningen utifrån den tillåtna markanvändningen skulle kunna anses uppfylla ett behov. Eftersom de grundläggande förutsättningarna i 1 § AL således inte är uppfyllda föreligger hinder mot att inrätta anläggningen. Lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut och därtill hänförliga beslut om andelstal, tillträde och ersättning ska därför upphävas och förrättningen ska även i den delen ställas in.

Eftersom förrättningen ställs in och K.A är sökande och ensam ägare till samtliga deltagarfastigheter föranleder detta inte någon annan fördelning av förrättningskostnaderna än den lantmäterimyndigheten beslutat om. Kostnadsfördelningsbeslutet ska därför stå fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Henrik Jonsson, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs samt tf. hovrättsassessorn Maria Hemmingsson Edwards, referent.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2023-02-03  
meddelad i  
Nacka

Mål nr F 4585-22

## PARTER

### Klagande

1. K.A
2. J.T

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 30 maj 2022 i ärende nr I20100, se bilaga 1

## SAKEN

Fastighetsreglering samt gemensamhetsanläggning för avloppsledning berörande fastigheten A m.fl. i Gotlands kommun

---

## DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar K.As yrkanden om *att*
  - servitut för utfart över samfällighet C för fastighet A ska bildas,
  - bevattningssamfällighet för damm och bevattningssystem ska bildas för ingående fastigheter angivna i dom VA31/80,
  - det ska klargöras huruvida A äger rätt till vattenverksamhet inom samfällighet C,
  - Flenvikers-Snäckersmyrs dikesföretag 3 ska upphävas, samt
  - ersättning för handläggning ska nedsättas till den nivå som angavs för förenklat förfarande hos lantmäteriet.
2. Mark- och miljödomstolen avslår K.As överklagande i övrigt samt avslår J.Ts överklagande i dess helhet.

---

Dok.Id 775021

**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



### BAKGRUND

K.A, ägare till A, F, G och H, Gotlands kommun, ansökte den 5 mars 2020 om lantmåteriförrättning. Hans yrkanden kom under för-rättningsens gång att preciseras till att avse 1) överföring av samfälligheten C till A och F och, under förutsättning att fastighetsregleringen berörande C m.fl. genomförs, 2) att gränsen mellan A och F ändras så att den går ca 10 meter längre söderut samt 3) inrättande av en gemensamhetsanläggning för avloppsledning m.m.

Lantmäteriet (LM) beslutade den 30 maj 2022 om anläggningsåtgärd, inrättande av en ny gemensamhetsanläggning, blivande I, med ändamålet avlopps-ledning, fördelarbrunnar, avloppspump med tillhörande elanordningar samt kulvert. Syftet med gemensamhetsanläggningen är att deltagande fastigheter, A, F, G och H, ska anslutas till det kommunala avlopps nätet. Samtidigt beslutade LM att inte genomföra fastighetsregleringen berörande samfälligheten C. Därmed genomfördes inte heller den yrkade fastighetsregleringen berörande A och F.

Sökanden K.A har överklagat beslutet till mark- och miljödomstolen. Även J.T, ägare till B, som enligt beslutet ska belastas av den nya gemensamhetsanläggningen, har överklagat beslutet.

### YRKANDEN M.M.

**K.A** har yrkat att domstolen ska ändra LM:s beslut enligt följande.

*I första hand:*

- att inlösen av samfällighet C medges då syftet med samfälligheten upphört,
- att samfällighet C uppgår i fastighet A,
- att bevattningssamfällighet för damm och bevattningssystem bildas för ingående fastigheter angivna i dom VA31/80,

- att ersättning nedsättes till den nivå som angavs för förenklat förfarande då detta ursprungligen angetts och ytterligare handläggning synes helt avhängig enskild lantmätarens inställning i ärendet.

*I andra hand:*

- att servitut för utfart över samfällighet C för fastighet A bildas,
- att domstolen klargör huruvida A äger rätt till vattenverksamhet inom samfällighet C så som delägare genom 1880 års vattenstadga alternativt så som strömfallsfastighet.

*I tredje hand:*

- att domstolen upphäver Flenvikers-Snäckersmyrs dikningsföretag 3 då det inte kan anses skäligt att fastighet A berövas utfart till allmän väg.

Till stöd för sina yrkanden har han i huvudsak fört fram följande.

LM har muntligen tillstyrkt inlösen av samfälligheten med motiveringen att det bidrar till en förbättrad fastighetsindelning. Efter att ärendet fått ny handläggare har LM:s inställning i frågan svängt helt varför ärendets utgång synes individberoende. Efter att ärendet bytt handläggare har, i stället för förenklat förfarande, handläggare skickat ut information om ärendet till delägare i samfälligheten där man helt utelämnat skrivelser om vattenverksamhet och det på Gotland mycket trängande allmänna intresset av ökad mängd tillgängligt grundvatten. Det har även framkommit att handläggare varit behjälplig med att instruera delägare hur inlagor ska formuleras. Då kallelse vinklats och de syften som innefattar allmänna intressen helt har utelämnats har 11 av 27 delägare haft invändningar mot inlösen på den grunden att inlösen skulle inskränka det rörliga friluftslivet. Trots att sökande inte finner någon motsättning mellan det rörliga friluftslivet och enskilt ägande då det rörliga friluftslivet genom allemansrätten är reglerat i regeringsformen, föreslogs vid sammanträde att Region Gotland kunde begära inlösen varvid frågan om huvudmannaskap för skogsbruk, vattenverksamhet och eventuellt oro för friluftslivet kunde lösas, motsatte sig flertalet delägare sådan lösning. Vidare fann LM att 11 delägare

representerande 14 av 30 fastigheter skulle utgöra en majoritet av delägarna vilket inte tycks stämma rent matematiskt.

LM gör bedömningen att framledande av kommunalt vatten samt bortledande av avloppsvatten till kommunalt reningsverk utgör ett allmänt intresse. Däremot anser LM att anläggande av våtmark för bildande av grundvatten vid kommunal vattentäkt är ett rent personligt intresse. Detta trots att Region Gotland tillstyrkt att grundvattentillgången kan öka samt att region Gotland beställt rapporten ”Våtmarker och grundvattenbildning på Gotland ” från SGU. I denna rapport framhålls att möjligheten för ökad grundvattentillgång i Kappelshamn är god om dämning av dike åstadkoms. Samfällighet C bildades vid laga skifte år 1893 med syfte sågverksamhet i enlighet med 1880 års vattenrättsförordning. Denna förordning stadgar enligt 5 § att varje delägare äger rätt till vattnet inom samfälligheten och kan vattnet utan delägars förfång ej skiftas äger enskild delägare rådighet över vatten om övriga delägare ej önskar delta i vattenverksamheten. K.A har genom utskick informerat samtliga delägare om möjlighet att delta i vattenverksamhet varvid krav enligt 1880 års vattenrättsförordning får anses uppfyllda. Dessutom innefattar A majoriteten av fallhöjden för den reglerdamm som samfälligheten C avser, varför A utgör strömfallsfastighet. Han har anmält vattenverksamhet till länsstyrelsen som avvisat anmälan med motiveringen att han saknar rådighet över marken.

LM gör vidare bedömningen att anslutning till allmän väg för fastighet A kan ske genom utnyttjande av avtalsservitut från 1912 över fastigheten D. Denna utfartsmöjlighet omöjliggjordes genom införande av Flenvikers-Snäckersmyrs dikningsföretag från 1941 (delföretag 3). K.As fastigheter äger inte rätt att anlägga broar eller vägtrummor inom dikningsföretaget, då ingen av fastigheterna är delägare i sagt dikningsföretag. Det är inte, som LM påstår, oklart vilka fastigheter som är delägare i dikningsföretaget. Vidare förs ett resonemang att överfart kan anläggas nedströms om punkt ”I” då denna sträcka inte skulle utgöra del av dikningsföretaget. Detta motsägs dock av

mark- och miljödomstolens avgörande i ärende M 162-21, där hela det föregående vattendraget anses ingå i dikningsföretaget.

Sammantaget får anses att både båtnads- och förbättringsvillkoret är uppfyllda, något som tidigare lantmätare redan uttalat. Beslutet framhåller egendomsskyddet i regeringsformen, men synes helt bortse egendomsskyddet vid anläggande av avloppsledning. När K.A påtalat att det inte alls är en majoritet av delägarna som motsatt sig åtgärden har svaret varit att det räcker med att en person motsätter sig åtgärden så kan den inte genomföras.

Som förstås har egendomsskyddet i regeringsformen stärkts under 90-talet i samband med en anpassning till EU-rätten. Det synes som marksamfälligheter är något tämligen unikt för Sverige och Finland och kan ses som en rest av ett medeltida bygemensamt ägande. Det är därför högst oklart om marksamfälligheter kan anses omfattas av det skärpta egendomsskydd som LM hänvisar till.

Slutligen gällande den ersättning som han krävts på synes det oskäligt att han ska stå för LM:s osäkerhet kring rättsläget. Ursprungligen angavs att ärendet skulle kosta ca 75 000 kronor vid ett förenklat förfarande, något som vida överskridits då LM i stället valt att avstå från förenklat förfarande. LM hann dessutom fakturera drygt 25 000 kronor under de första 15 månader ärendet hanterades med den första handläggaren och det kan omöjligt vara sökandes ansvar att bekosta ytterligare inläsningstid för ny lantmätare, vilket synes vara fallet.

K.A har till stöd för sin talan hänvisat till anmälan om vattenverksamhet, rapport om våtmarker och grundvattenbildning på Gotland samt handlingar rörande Flenvikers-Snäckers dikningsföretag av år 1941.

**J.T** har, som det får förstås, yrkat

- att avloppsledning inte ska dras över hans fastighet, B, och
- att en gemensamhetsanläggning för blivande avloppsledning inte ska inrättas på fastigheterna G och H.

Till stöd för sina yrkanden har han i huvudsak fört fram följande.

Att inrätta en gemensamhetsanläggning för blivande avloppsledning på A med flera fastigheter skulle allvarligt försvåra hans möjligheter att bedriva näringsverksamhet på hans fastighet B, eftersom anläggningen kan leda till olämplig bebyggelse i förhållande till den form av verksamhet han bedriver. Detta kommer att innebära inskränkningar i hans möjlighet att bedriva jordbruk på fastigheten.

Han motsätter sig vidare den beslutade ledningsdragningen (lokaliseringsvillkoret i 8 § anläggningslagen). Ledningen bör i stället bör dras längs befintlig väg. Att möjligheten till självfall på en avloppsledning där en pumpanläggning ändå kommer att utgöra huvuddelen av avloppsanläggningen skulle vara överordnad intrång i äganderätten och brukandet av marken på B för näringsverksamhet är ytterst märkligt. Enligt beslutet ska anläggningen utföras utan oskälig kostnad. Denna kostnad är inte redovisad i beslutet. Kostnaden för att dra ledningen längs vägen borde vara lägre än den oredovisade kostnad som beslutet innebär.

Avseende den planmässiga bedömningen utanför detaljplan (10 § anläggningslagen) anføres att en gemensamhetsanläggning för blivande avloppsledning på fastigheterna G och H strider mot miljöbalken. Miljö- och byggnämnden, Region Gotland, har fattat negativt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus på samtliga fyra fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Den aktuella marken ingår i ett sammanhängande jordbrukslandskap som är brukat och därmed utgör brukningsvärd jordbruksmark. Det krävs ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk för att få ta i anspråk sådan mark. Nämnden gjorde bedömningen att intresset av att uppföra ett enbostadshus inte kan anses vara ett sådant väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk. Nämnden gjorde även bedömningen att det inte heller var förenligt med gällande översiktsplan att bebygga jordbruksmark. K.A har tidigare uppgett att Region Gotland inte heller bifallit att fastigheten A som är en skogsfastighet får

bebyggas. Att bilda en gemensamhetsanläggning på dessa fastigheter måste anses strida mot miljöbalken.

J.T har till stöd för sin talan hänvisat till serviceanmälan för VA-anläggning samt Miljö- och byggnadsnämndens beslut om negativt förhandsbesked.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 31 § anläggningslagen (1973:1149), AL, och 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgjort målet utan att hålla sammanträde. Parterna har slutfört sin talan.

### **Mark- och miljödomstolens prövningsram**

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att prövningen i målet är begränsad till att avse de fastighetsrättsliga åtgärderna enligt AL respektive FBL, dvs. LM:s beslut att inrätta gemensamhetsanläggning och att inte genomföra sökt fastighetsreglering. En utgångspunkt är också generellt att yrkandena har framförts hos LM för att de ska kunna prövas hos domstolen. K.A har framfört ett antal yrkanden som inte kan prövas i sak inom ramen för detta mål, dvs. de ska avvisas. Domstolen redogör för sina överväganden avseende dessa yrkanden nedan.

### Yrkandet om nytt servitut

K.A har i andra hand yrkat att servitut för utfart över samfälligheten C till förmån för A ska bildas.

Domstolen kan inte se att det yrkandet omfattas av K.As yrkanden inom ramen för förrättningen. Av LM:s protokoll från sammanträdet den 21 februari 2021 framgår att förrättningslantmätaren givit K.A möjlighet att framställa ett andrahandsyrkande om utfartsservitut över C, men att han inte avsåg att inkomma med något sådant yrkande. Av LM:s beslutsprotokoll framgår vidare i samband med prövningen av 5 kap. 6 § FBL att sökanden fått möjlighet att jämka sin talan, men att inget sådant yrkande har inkommit. Domstolen kan som första instans inte pröva yrkandet om upplåtelse av servitut. LM har inte heller gjort något

sådant fel som följer av 16 kap. 12 § FBL att det finns skäl att återförvisa ärendet till LM för fortsatt handläggning. Frågan om inrättandet av ett servitut kan prövas i en ny förrättning efter ansökan till LM. K.As yrkande i denna del ska därför avvisas.

#### Yrkandena avseende vattenrättsliga frågor

Domstolen kan inte heller inom ramen för detta mål pröva frågan om att bilda bevattningsamfällighet, klargöra om A äger rätt till vattenverksamhet inom C samt pröva frågan om upphävande av Flenvikers-Snäckersmyrs dikningsföretag 3. K.As yrkanden ska därför avvisas även i dessa delar.

#### Yrkandet om förrättningskostnadernas storlek

K.A har också yrkat att domstolen ska sätta ned ersättningen till LM. I det överklagade beslutet har LM endast tagit ställning till *fördelning* av förrättningskostnaderna. K.A har i ansökan tagit på sig att stå för dessa i egenskap av sökande. Själva debiteringsbesluten har därefter fattats separat. Frågan om debitering av förrättningskostnader kan därför inte att prövas i detta mål. K.As yrkande om detta ska därför avvisas. Hans yrkande angående fakturor hanteras genom dom denna dag i mål nr F 200-23.

#### **Frågan om fastighetsreglering, överföring av C till A**

K.A har yrkat att hela C ska inlösas och överföras till A. Som skäl anføres bl.a. att syftet med marköverföringen är att få rådighet för att kunna tillskapa en våtmark för bildande av grundvatten, vilket är ett allmänt intresse. Hans fastighet har även behov av marken för utfart till allmän väg. Han har också anfört att en majoritet av delägarna i C inte heller motsatt sig överföringen, utan endast 14 av 30.

Vid tvångsvis överföring av hel eller del av fastighet ska, förutom de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL, även de villkor som ställs upp i 5 kap. FBL samt

egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen, RF, beaktas. LM har bedömt att den begärda överföringen strider mot 5 kap. 4 § FBL (båtnadsvillkoret), 5 kap. 6 § andra stycket FBL (omfattning och genomförande) samt mot egendomsskyddet i RF.

Av båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL följer att fördelarna av en lämpligare fastighetsindelning eller mer ändamålsenlig markanvändning ska överväga de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Av förarbetena till lagen följer att med fördelar avses enbart sådana som är att hänföra till fastighetsindelningen. Att en fastighetsreglering av t.ex. befolkningspolitiska eller sociala skäl är önskvärd från allmän synpunkt bör inte påverka bedömningen. Inte heller en fastighetsägares rent personliga önsknings i visst avseende är relevanta, se prop. 1969:128 s. B 349 och prop. 1993/94:27 s. 33. Ofta kommer fördelen till uttryck i en höjning av fastighetsvärdena.

Enligt 5 kap. 6 § andra stycket FBL gäller att om syftet med fastighetsregleringen kan vinnas genom olika utföranden, ska regleringen verkställas på det sätt som förleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras.

För att de dispositiva reglerna i 5 kap. FBL (t.ex. båtnadsvillkoret) inte ska behöva prövas krävs medgivande från samtliga berörda fastighetsägare, dvs. i detta fall samtliga delägare i C. Av förrättningsakten framgår att ett flertal delägare med en sammanlagd ägarandel om ca 75 procent i C har motsatt sig överföringen.

LM har i sin båtnadsprövning bedömt att värdet på marken är densamma oavsett om den förs över till A eller inte, dvs. det sker ingen värdeökning till följd av den sökta åtgärden. Vidare har LM bedömt att den värdeökning som sker om A kan ordna utfart på egen mark är marginell. Kostnaderna skulle däremot enligt LM:s båtnadsbedömning uppgå till ca 120 000 kr. LM har därmed bedömt att båtnadsvillkoret inte är uppfyllt. K.A har inte visat att fördelarna



med regleringen skulle överväga de kostnader och olägenheter som den medför. Mark- och miljödomstolen gör därmed ingen annan bedömning än LM, dvs. åtgärden strider mot 5 kap. 4 § FBL och kan inte genomföras i enlighet med ansökan. Av LM:s prövning framgår att K.A givits möjlighet att jämka sin talan, men att det inte har skett. Bara det faktum att åtgärden strider mot båtnadsvillkoret utgör skäl för att neka den sökta fastighetsregleringsåtgärden. Dock har av vad som anförts i överklagandet inte framkommit något som föranleder domstolen att göra någon annan bedömning än LM även avseende åtgärdens förenlighet med 5 kap. 6 § FBL eller egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF, med de skäl LM angett i sitt beslut. Det var därmed rätt av LM att neka den ansökta fastighetsregleringsåtgärden. K.As förstahandsyrkande ska därför avslås.

**Frågan om inrättande av gemensamhetsanläggning för avloppsledning m.m.**

J.T har anført att inrättandet och lokaliseringen av I allvarligt skulle försvåra hans möjlighet att bedriva näringsverksamhet eftersom anläggningen kan leda till olämplig bebyggelse.

Det ställs i AL upp vissa villkor som ska vara uppfyllda för att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas, bl.a. eftersom detta kan ske tvångsvis mot en fastighetsägares vilja. Enligt 8 § AL gäller att en gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad, det s.k. lokaliseringsvillkoret. Vidare får enligt 10 § AL, i det fall aktuellt område inte berörs av någon detaljplan, en gemensamhetsanläggning inte inrättas om anläggningen skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Olägenhet av någon betydelse får inte heller, enligt 11 § AL, uppkomma för allmänt intresse. Enligt 12 § AL får mark eller annat utrymme tas i anspråk på fastighet som ska delta i anläggningen eller på annan fastighet, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Dock får inte större utrymme tas i anspråk än vad som behövs med hänsyn till fastigheter som kan anslutas enligt 5 § AL (väsentlighetsvillkoret). Vid tvångsvis upplåtelse ska även egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF prövas.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att fastigheterna G och H är bildade för bostadsändamål samt att det finns ett positivt förhandsbesked för bygglov avseende F. Anläggningen är därmed av väsentlig betydelse för fastigheterna. Liksom LM bedömer domstolen att det är ett angeläget allmänt intresse att bostadsfastigheter får godtagbara avloppslösningar. Upplåtelsen strider inte mot 10 och 11 §§ AL.

För anläggningen upplåts utrymme på bl.a. B, som är en jordbruksfastighet, enligt utdrag ur förrättningskartan nedan.

*Utdrag ur förrättningskartan (aktbilaga KA1), akt 09-HAN-741*

Av förrättningshandlingarna framgår att med beslutad lokalisering uppnås självfall. Vidare har ägarna till samtliga belastade fastigheter, med undantag för J.T, medgivit lokaliseringen. Mark- och miljödomstolens bedömning är att intrånget på hans fastighet B är av mycket begränsad omfattning, både avseende ledningens dragning samt det faktum att det är fråga om en underjordisk ledning där marken även fortsättningsvis går att bruka. Domstolen bedömer därför att lokaliseringen varken strider mot 8 eller 12 §§ AL eller egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF.

Sammanfattningsvis anser mark- och miljödomstolen att inrättandet av I uppfyller de villkor som ställs upp i AL och att det var rätt av LM att inrätta gemensamhetsanläggningen. Vad J.T har anfört föranleder inte någon annan bedömning. Hans överklagande ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 2](#) (MMD-02)

Överklagande senast den 24 februari 2023.

Erika Ekman

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Erika Ekman, ordförande, och tekniska rådet Monica Lagerqvist Nilsson.