



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060202

DOM
2023-12-01
Stockholm

Mål nr
F 2637-22

Sid 1 (23)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-02-14 i mål nr F 300-21,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. MB (XXX)
2. CB (YYY)
3. HD (XXY)
4. AD (XXY)
5. ME (YYY)
6. PE (YYY)
7. VE (XXX)
8. HF (YXX)

Dok.Id 1975630

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

10. MH (*XYX*)
11. CJ (*YXY och YYX*)
12. BJ (*ZZZ*)
13. GK (*ZZZ*)
14. MK (*ZZZ*)
15. JK (*ZZX*)
16. EL (*XXX*)
17. HL (*XXX*)
18. TL (*YXY och YYX*)
19. BL (*ZXX*)
20. JL (*ZXX*)
21. LL (*ZXX*)

22. CL (ZZZ)

23. **PR** (XXX)

24. LS (YXY och YYX)

25. TR (XXX)

26. HA (XXX)

27. CA (XZX)

28. LA (XZX)

Ombud för 1–28: Falkenborn Advokatbyrå AB

29. AL (XZZ)

Motpart

1. HG (ZZY)

2. JG (ZYY)

3. KJ (YZZ)

4. AJ (*YXY*)
5. MJ (*YXY*)
6. CK (*ZYZ*)
7. Kavaröby Samfällighetsförening, 717905-8313, (*YZY*)
8. AK (*ZYY*)
9. HK (*ZYY*)
10. LC (*QQX, QXQ, QXX, XXQ och QQQ*)

Ombud för 10: EM

Ombud för 10: CERTA Advokatbyrå KB

11. LE (*QQQ*)

12. FL (*QXX och QQQ*)

13. PL (*QXX och QQQ*)

14. LH (*QXX och QQQ*)

15. LM (*YXY*)

16. MN (*ZZY*)

17. EP (*ZZZ*)

18. PS (*ZYY*)

19. AS (*ZYZ*)

SAKEN

Anläggningsåtgärd berörande fastigheten QXX m.fl. i Östhammars kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer C18632)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av punkterna 2 och 4 i mark- och miljödomstolens dom
 - a) fastställer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut och tillträdesbeslut med den ändringen att fastigheterna ZYZ och ZZY inte ska delta i gemensamhetsanläggningarna,
 - b) fastställer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut med den ändringen att den ersättning om 246 201 kr som

anläggningssamfälligheten XQX enligt lantmäteriets beslut skulle utbetala till samfälligheten XQQ i stället ska utbetalas till ägaren av QQX, CL,

- c) fastställer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut om förrättningskostnader i den del som avser anläggningsåtgärd.

Lantmäterimyndighetens beslut om fördelning av förrättningskostnaderna i den del som avser fastighetsbestämning är inte överklagad och står fast.

2. Mark- och miljööverdomstolen avslår yrkandena om att ägarna till fastigheterna YZZ, XXQ och QQQ ska få ersättning för förlust av möjligheten att utnyttja sina servitut på fastigheten QQX.

3. Med ändring av punkterna 6 och 7 i mark- och miljödomstolens dom befriar Mark- och miljööverdomstolen MB, CB, JB, HD, AD, VE, HF, HG, MH, BJ, GK, MK, EL, HL, BL, JL, LL, TN, EP, PR, TR, AL, HA, CA och LA från att ersätta CL rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

4. MB, VE, EL, HL, PR, TR och HA (XXX), CB och JB (YYY), HD och AD (XXY), PE och ME (XYY), HF (YXX), MH (XYX), CJ, TL och LS (YXY och YYX), GK, BJ och MK (ZZZ), (ZZX), BL, JL och LL (ZXX), CL (ZZZ) samt CA och LA (XZZ) tillerkänns ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 300 014 kr för

ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker. Av detta belopp ska

- 284 999 kr (21 923 kr per fastighet) jämte ränta utges av LC,
- 5 005 kr (385 kr per fastighet) jämte ränta utges solidariskt av LC, LE, FL, PL och LH,
- 5 005 kr (385 kr per fastighet) jämte ränta utges av KJ, och
- 5 005 kr (385 kr per fastighet) jämte ränta utges solidariskt av JG, AK, HK och PS.

5. Det ankommer på lantmäterimyndigheten att göra de ändringar i förrättningsakten som föranleds av denna dom.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

MB, CB, JB, HD, AD, PE, ME, VE, HF, MH, CJ, GK, BJ, MK, , EL, HL, TL, BL, JL, LL, CL, PR, LS, TR, AL, HA, CA och LA (klagandena) har yrkat

1. att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska besluta om inrättande av gemensamhetsanläggning inom del av mark- och vattenområde på det sätt som följer av lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut den 17 december 2020 i akt 0382-2020/71,
2. att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom såvitt avser deras skyldighet att betala förrättningskostnaderna till följd av anläggningsåtgärden, och i stället förplikta LC att svara för förrättningskostnaderna,
3. att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska befria dem från skyldigheten att ersätta LC för hans rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen, och
4. att de ska få ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

AL har utöver ovanstående yrkat i *första hand* att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut om att de två parkerings-platserna knyts ihop och i *andra hand* att gränser mellan stamfastigheten och den stora parkeringsplatsen ska förenklas genom att gränser justeras enligt en av honom bifogad delbild av förrättningskartan.

LC har motsatt sig klagandenas yrkanden och för egen del yrkat att Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom. För det fall att Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att mark- och miljödomstolens dom inte ska fastställas har han yrkat att målet återförvisas till lantmäterimyndigheten för

förnyad handläggning. Han har vidhållit sina yrkanden i mark- och miljödomstolen och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

FL har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom samt vidhållit sina yrkanden i mark- och miljödomstolen.

JG har vidhållit sina yrkanden i mark- och miljödomstolen.

KJ har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och vidhållit sina yrkanden i mark- och miljödomstolen med det klargörandet att ersättning yrkas av ägarna till de fastigheter som är belägna på öarna och som ska delta i anläggningen.

CK och **AS** har uppgett att de inte gör anspråk på någon båt- eller bilplats eller deltagande i gemensamhetsanläggningarna.

Parterna har motsatt sig varandras yrkanden.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Klagandena

Frågan om väsentlig betydelse

Klagandenas fastigheter kan endast nås med privatägd båt. För att säkerställa den lång-siktiga möjligheten att nå deras fastigheter – och därmed fastigheternas ändamålsenliga användning över tid – krävs det att behovet av bil- och båtplats tillgodoses genom en rättighet som knyts till själva fastigheten och inte till fastighetsägaren personligen. En annan ordning skulle i praktiken innebära att fastigheternas förbindelse med fastlandet avskärs om den enskilde fastighetsägaren saknar möjlighet att hyra båtplats hos en

privat aktör eller om en befintlig upplåtelse av något skäl upphör. Vid bedömningen av om fastigheten har ett väsentligt behov av bil- och båtplats är det därför av underordnad betydelse om – och i så fall hur – den enskilde fastighetsägaren har valt att tillgodose detta behov.

Om domstolen ändå skulle anse att möjligheten att teckna avtal om bil- och båtplats med privata aktörer ska tillmätas betydelse tillbakavisar klagandena att de har möjlighet att teckna sådant avtal hos privata aktörer inom ett acceptabelt avstånd. Samtliga uthyrare av båtplatser i kustområdet mellan Tjuvhamnen och Öregrund respektive mellan Tjuvhamnen och Östhammar har meddelat att det för närvarande inte finns några båtplatser att tillgå och att köerna till befintliga båtplatser är långa. Det saknas alltså i praktiken möjlighet för klagandena att teckna avtal om båtplats hos privata aktörer. Dessutom tillhandahåller ingen av de kommersiella brygganläggningar som finns i kustområdet mellan Tjuvhamnen och Öregrund långtidsparkering för fordon. Även om klagandena skulle lyckas få tillgång till båtplats hos en privat aktör skulle de alltså i hög grad vara hänvisade till privata parkeringar, som inte tillåter långtidsuppställning av fordon. Restiden skulle också förlängas, särskilt för dem med långsammare båtar, och det skulle uppkomma säkerhetsrisker under vissa väder- och ljusförhållanden.

Det förhållandet att fastigheterna vid sitt bildande har ansetts lämpliga för sitt ändamål saknar betydelse vid väsentlighetsprövningen. Frågan om bil- och båtplats har över huvud taget inte berörts vid fastighetsbildningen. Dessutom har de allmänna förhållandena och fastigheternas brukande förändrats över tid. Den befintliga bryggan fanns inte heller vid fastigheternas bildande.

Inom det område som klagandenas fastigheter ligger i finns det endast en fastighet som har löst sitt behov av bil- och båtplats genom en privat aktör. Det finns däremot flera gemensamhetsanläggningar för ändamålet bil- och båtplats för fastigheter på öar.

Båtnadsvillkoret

Det saknas skäl att ifrågasätta slutsatserna i det inhämtade sakkunnigutlåtandet eller de slutsatser som lantmäterimyndigheten gjorde i samband med dess båtnadsprövning, bl.a. beträffande marknadsvärdeminskningen avseende fastigheten QOX. Det är därför utrett att någon muddring inte behöver genomföras om gemensamhetsanläggningarna lokaliseras till den plats där de befintliga bil- och båtplatserna nu är belägna, samt att den lokaliseringen även i övrigt uppfyller båtnadsvillkoret i 6 § första stycket anläggningslagen (1973:1149).

Klagandena har själva ansökt om att gemensamhetsanläggningen ska inrättas och att deras fastigheter ska anslutas till anläggningen. Mot bakgrund av att fastigheterna dessutom är belägna på öar, utan fastlandsförbindelse, står det också klart att tillgången till båt- och bilplats på fastlandet har en mycket stor inverkan på möjligheterna att nyttja fastigheterna, liksom på fastigheternas marknadsvärde. Vid dessa förhållanden är det uppenbart att den sökta gemensamhetsanläggningen uppfyller båtnadskravet, oavsett om muddring behöver utföras eller inte.

Synnerliga men

Bryggföreningen äger bryggan som är lös egendom. LC disponerar alltså inte över bryggan och kan inte hyra ut båtplatser vid denna. Inrättandet av gemensamhetsanläggningen påverkar alltså inte fastigheten QOX på något annat sätt än att fastigheten måste avstå den areal där gemensamhetsanläggningen ska lokaliseras. Inrättandet har därför inte heller någon inverkan på fastighetens ändamål.

Egendoms skyddet

Bestämmelserna i anläggningslagen om bildande av gemensamhetsanläggning innebär i praktiken att beslutsmyndigheten, i det enskilda fallet, måste genomföra en prövning av om ett inrättande av en gemensamhetsanläggning är en ändamålsenlig och nödvändig åtgärd. Beslutsmyndigheten måste också i praktiken ta ställning till om fastig-

hetsägaren drabbas av en oskälig börda, dvs. om inrättandet av gemensamhetsanläggningen är proportionerligt i strikt mening. Eftersom bestämmelserna i anläggningslagen redan tillgodoser det krav på proportionalitetsprövning som följer av det grundlagsstadgade egendomsskyddet saknas det skäl för Mark- och miljööverdomstolen att i det här fallet göra en fristående proportionalitetsprövning, på det sätt som skedde t.ex. i rättsfallet NJA 2018 s. 753.

Servitut

Det servitut som KJ fastighet YZZ har avseende båt-plats i Tjuvhamnen tillkom år 1969, dvs. långt innan den befintliga bryggan anlades år 2005. Såsom ändamålet med servitutet är formulerat har fastigheten rätt till tilläggs- och uppläggningsplats för båt på stamfastighetens – dvs. Östhammar QXX – strand på ”därför anvisade platser”. Servitutsändamålet är alltså opreciserat, såtillvida att det inte pekar inte ut den plats eller det markområde där bryggan är belägen. Servitutet påverkar alltså inte förutsättningarna för att inrätta gemensamhets-anläggningen.

Förrättningskostnader

Klagandena och LC står i ett klart motsatsförhållande till varandra på ett sätt som gör att förrättningshandläggningen har kunnat jämföras med en domstols-prövning. För det fall att överklagandet bifalls ska därför LC förpliktas betala förrättningskostnaderna för anläggningsåtgärden. Motpartsförhållandet och CL många invändningar gör också att det är skäligt att låta LC stå för en större del av kostnaderna än enligt lantmäterimyndighetens beslut.

Nödvändig processgemenskap

För det fall att klagandena får bifall till sin talan ska mark- och miljödomstolens dom ändras även beträffande de fastighetsägare som formellt sett inte överklagat men vars

fastigheter berörs av avgörandet. Detta ska gälla även i fråga om rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolens dom ska alltså upphävas beträffande samtliga fastighetsägare även såvitt avser skyldigheten att ersätta rättegångskostnader.

AL

Han är delägare i den aktuella bryggan men inte medlem i bryggföreningen. Han biträder det som övriga klagande har anfört med den invändningen att bryggan är lös egendom och att äganderätten till denna saknar betydelse i målet. Målet gäller nu om verksamheten åter ska hanteras av en fastighetsägare eller om flera fastigheter ska vara ansvariga.

LC

Frågan om väsentlig betydelse

Klagandena har stadigvarande behov av tillgång till båt- och parkeringsplats på fastlandet. De har dock inte något väsentligt behov av gemensamhetsanläggning för bil- och båtplats då de kan hyra eller arrendera sådana. Platser finns tillgängliga inom acceptabelt avstånd. Gemensamhetsanläggning är också en lösning men måste i så fall föregås av en överenskommelse med berörd fastighetsägare och övriga ägare till deltagande fastigheter, alternativt att frågan är reglerad i detaljplan.

Det kan ifrågasättas varför Tjuvhamnen har valts ut för placeringen av gemensamhetsanläggningen och om Tjuvhamnen är den lämpligaste platsen. Skälet till valet av plats förefaller enbart varit att majoriteten av ägarna till de tänkta deltagande fastigheterna har haft ett arrende på platsen. Skälen för att ett uppsagt arrende skulle medföra att platsen kan upplåtas för en gemensamhetsanläggning mot fastighetsägarens bestridande är svaga.

Om det hade ansetts nödvändigt att trygga tillgång till båt- eller parkeringsplats på fastlandet hade detta skett i samband med fastigheternas tillkomst. Innan anläggningslagens ikraftträdande hade detta kunnat ske genom servitut. Klagandena har dock inte ansett det nödvändigt med fastighetsanknuten båtplats förrän nu. Fastigheterna YXX och XYX har i och för sig haft delaktighet i andra gemensamhetsanläggningar avseende p-plats, brygga och väg men har valt att gå ur dessa vilket godkänts av lantmäterimyndigheten. Det kan alltså inte varit ett väsentligt behov för fastigheterna.

Hälften av klagandena har också tillgång till annan båt- och parkeringsplats och vissa av dem har hyrt ut sin plats i Tjuvhamnen till annan. Det går att erhålla båtplatser och parkeringsplatser i Öregrund eller närliggande anläggningar. Det finns alltså inte ett påtagligt behov av anläggningen för klagandena.

Båtnadsvillkoret

I den båtnadsberäkning som lantmäterimyndigheten har gjort finns inte samtliga kostnadsposter medräknade. Bland annat saknas ersättning för förlorade intäkter för QQX och ersättning för undanträngda servitut. Antagandena om att marknadsvärdet på ö-fastigheterna skulle öka genom deltagande i gemensamhetsanläggningarna är inte styrkta.

Synnerliga men

LC kommer att lida synnerligt genom gemensamhetsanläggningen. Han kommer gå miste om att ha en egen brygga på platsen och förlora möjligheten att hyra ut båtplatser. I samband med att en fastighet bildas ska en lämplighetsprövning ske enligt 3 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Egendomskyddet

Ett inrättande av gemensamhetsanläggningen skulle också stå i strid med egendoms- skyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen. Vid en sådan prövning kan det konstateras att

anläggningen inte är ändamålsenlig eller nödvändig. Det står heller inte i rimlig proportion att LC ska avstå sin brygga till klagandena som kan eller redan har ordnat sina behov på annat sätt.

Ett inrättande av gemensamhetsanläggningarna kommer bl.a. att innebära att fastigheter på öar utan allmänna kommunikationer kommer ha en ovillkorlig rätt att tilltvinga sig en båtplats på fastlandet genom servitut eller gemensamhetsanläggning. Vid nybildning av fastigheter på öar måste rätten till båtplats på fastlandet tryggas och överträdelse om utträde ur en gemensamhetsanläggning kommer inte kunna medges om inte ett godtagbart alternativ med fastighetsanknuten rättighet först ordnats. Sammanfattningsvis kommer ett bifall till klagandenas talan leda till en ny princip som närmast kan liknas vid privat expropriation.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Mark- och miljööverdomstolen har hållit sammanträde för bevisupptagning. Vid detta har på klagandenas begäran hållits fritt partsförhör med LA och JB samt på CL begäran hållits vittnesförhör med BN.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Förutsättningar för att inrätta gemensamhetsanläggningarna

Genom mark- och miljödomstolens dom, som inte har överklagats i den delen, är det slutligt avgjort att vattenområdet utanför fastigheten QQX är delat med stranden enligt 1 kap. 5 § första stycket jordabalken. Den huvudsakliga frågan i målet är därmed om det finns förutsättningar att inrätta gemensamhetsanläggningar för brygga, väg och parkering. Om sådana förutsättningar skulle anses finnas är domstolen av uppfattningen att det föreligger förutsättningar för att här ta ställning till övriga yrkanden och sammanhängande frågor.

I anläggningslagen ställs krav till skydd för allmänna och enskilda intressen. När, som i förevarande fall berörda fastighetsägare inte kommit överens, är bestämmelserna i 5 och 12 §§ i lagen av särskilt intresse.

För att marken tvångsvis ska kunna tas i anspråk krävs enligt 5 § att det för fastighet som ska delta i gemensamhetsanläggningen är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Enligt 12 § får som utgångspunkt större utrymme inte tas i anspråk än det som behövs med hänsyn till de fastigheter som kan anslutas enligt 5 §. Avsteg från 12 § kan enligt 16 § första stycket 2 endast göras under förutsättning att fastighetsägaren och andra sakägare vars rätt berörs medger det.

Någon närmare ledning för att tolka innebörden av begreppet väsentlig betydelse i situationer som den i målet ges inte i förarbetena till anläggningslagen, annat än att det ska vara fråga om ett påtagligt behov för en fastighet att ha tillgång till en anläggning av ifrågavarande slag. Har en fastighet tillgång till en separat fungerande anläggning som fyller samma funktion som den ifrågasatta gemensamhetsanläggningen sägs i förarbetena att anslutning som regel inte kan komma i fråga (se prop. 1973:160 s. 151).

I rättsfallet NJA 1975 s. 146 uttalade Högsta domstolen att det att det vid bildande av fastighet på en skärgårdsö är önskvärt att fastighetens behov av båtplats och biluppställningsplats på fastlandet vid förrättningen tillgodoses på ett varaktigt sätt. Något generellt krav på tillgång till sådana platser för varje fastighetsbildning torde emellertid, enligt Högsta domstolen, inte kunna ställas upp – utan behovet bör prövas från fall till fall med hänsyn bl.a. till fastighetens belägenhet i förhållande till fastlandet och möjligheten att nå fastigheten med kollektiva trafikmedel, exempelvis pass- eller linjebåt.

Mark- och miljööverdomstolen har i ett tidigare mål uttalat att det – för att på ett rationellt sätt kunna utnyttja bostadsfastigheter som är belägna på en ö utan fast landförbindelse – finns ett påtagligt behov av ordnade transporter med båt och att detta gäller oavsett om det är fråga om permanent- eller fritidsboende (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 3 februari 2017 i mål nr F 2962-16).

Det nu aktuella fallet gäller fritidsfastigheter på öar utan tillgång till reguljär båttrafik. Frågan är om fastigheterna har ett väsentligt behov av gemensamhetsanläggning för båt- och bilplats på fastlandet. En fråga är därvid om behovet i tillräcklig utsträckning kan tillgodoses genom att nyttjande av båt- och bilplatser på fastlandet som tillhandahålls av andra aktörer i närområdet, t.ex. båtklubbar.

Som framgår av Högsta domstolens ovan nämnda fall är det inte ett krav vid en för rättning för bildande av fritidsfastigheter på öar, utan fast landförbindelse och kollektiva trafikmedel, att båt- och bilplats ordnas på ett varaktigt sätt. En sådan fastighet kan trots avsaknaden av detta anses vara varaktigt lämpad för sitt ändamål, t.ex. om behovet av transporter är begränsat och kan lösas på annat sätt. I linje därmed kan behovet inte alltid anses vara väsentligt på det sätt som krävs för bildande av en gemensamhetsanläggning, utan behovet får prövas från fall till fall.

Ansökan avser gemensamhetsanläggning på fastigheten QXX där klagandena har haft båt- och bilplats tidigare. De har under en femtonårsperiod arrenderat plats för brygga på fastigheten. Flera av fastigheterna har även dessförinnan haft överenskommelser med tidigare ägare av QXX att använda strand eller brygga som båtplats.

Fritidsfastigheterna ligger relativt samlat på några öar ungefär 15 minuters båtfärd från Tjuvhamnen och det finns tillgång till parkeringsplatser i anslutning till båtplatserna. Även om klagandenas fastigheter inte varaktigt tillförsäkrats båtplats på fastlandet vid fastighetsbildningen på grund av att andra alternativ funnits har fastigheterna successivt bebyggt och nyttjats med kontinuerlig tillgång till båt- och bilplats på fastlandet i närområdet.

För att kunna nyttja och sköta fastigheterna, som är av relativt hög standard, på ett rationellt sätt är egen båt en rimlig förutsättning och med detta följer ett påtagligt behov av båt- och bilplats på fastlandet.

Det finns båtplatser vid olika båtklubbar och marinor, bl.a. i området kring Öregrund. Parterna har haft olika åsikter om detta är rimliga alternativ till bryggan i Tjuvhamnen med hänsyn till bl.a. avstånd, tidsåtgång, sjösäkerhet, tillgång till lediga platser och

möjlighet att långtidsparkera. Mark- och miljööverdomstolen anser att det av bevisningen i målet i och för sig går att dra slutsatsen att det finns några lediga platser, i vart fall för mindre båtar, och att det möjligen inom några år kan finnas tillräckligt med båtplatser inom ett avstånd som skulle möjliggöra ett regelbundet nyttjande av fritids- husen, åtminstone med lite större, mer sjösäkra och snabbgående båtar. Tillgång till permanenta bilplatser eller långtidsparkering i omedelbar närhet till båtplatserna synes dock inte kunna erbjudas. Enligt Mark- och miljööverdomstolen får en sådan mer osäker lösning anses innebära sämre tillgänglighet till fastigheterna och den säkerställer inte heller fastigheternas behov av båt- och bilplats permanent.

Vid en sammantagen bedömning av ovanstående får de aktuella fastigheterna anses ha ett påtagligt behov av att ha del i en närbelägen gemensamhetsanläggning för båt- och bilplats på fastlandet och därför är väsentlighetsrekvisitet uppfyllt.

Ägarna till fastigheterna YZZ, XXQ, QQQ och ZYY har gjort gällande att även deras fastigheter ska erhålla båtplats genom delaktighet i XQX. Dessa fastigheter är emellertid belägna på fastlandet och kan inte anses ha något påtagligt behov av båtplats vid bryggan då de alla har tillgång till väg för att komma till sina fastigheter. Det är alltså inte av väsentlig betydelse för dem att delta i gemensamhetsanläggningen. Slutsatsen är alltså att det endast är klagandenas fastigheter, belägna på öar, som har ett påtagligt behov av båt- och bilplats.

Enligt det s.k. båtnadsvillkoret i 6 § anläggningslagen får en gemensamhetsanläggning inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Innebörden av detta är att en fastighet aldrig kan anslutas till en gemensamhetsanläggning som inte är ekonomiskt försvarbar – även om anläggningen skulle vara av väsentlig betydelse för fastigheten. I detta fall fanns det initialt i lantmäteriförrättningen flera alternativa placeringar för gemensamhetsanläggningen för brygga. Efter samråd återstod två alternativ, det västra och det befintliga. Mark- och miljööverdomstolen anser frågan om muddring inte kan anses avgörande utan båtnadsvillkoret torde vara uppfyllt för båda placeringarna. Avgörande för lokaliseringen blir då, under förutsättning att samtliga tillstånd erhålls, vilket av alternativen som enligt bestämmelsen i 8 § anläggningslagen kan förläggas

och utföras på ett sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnns med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Med beaktande av att den alternativa användningen av marken i båda fallen får anses vara uthyrning av båtplatser torde intrånget och olägenheterna vara jämförbara. Avgörande för valet blir då kostnaderna för muddring, brygga och drift, som är väsentligt högre i det västra alternativet, varför det befintliga läget bör väljas om övriga förutsättningar är uppfyllda.

Möjligheten för klagandefastigheterna att ha tillgång till båt- och bilplats för att säkra möjligheten att komma till fastigheterna, får anses vara ett angeläget allmänt intresse som kan motivera inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Av domstolens bedömning i frågan om behovet av gemensamhetsanläggningen är väsentligt följer även att ingreppet är ändamålsenligt och nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet. Domstolen bedömer även att det är proportionerligt och noterar därvid även att det på CL fastighet sedan länge upplåtits båt- och bilplatser för fastigheter på öarna och att han inte tycks ha någon erinran mot denna användning av fastigheten i sig. Han kommer också att kompenseras ekonomiskt för den inskränkning som gemensamhetsanläggningarna medför för honom och får själv tillgång till en båtplats vid bryggan. Mot den bakgrunden kan inrättandet av gemensamhetsanläggningarna inte anses strida mot egendomsskyddet i regeringsformen eller orsaka synnerliga men för QQX.

Mark- och miljööverdomstolen gör inte någon annan bedömning än den som lantmäterimyndigheten har gjort vad gäller gemensamhetsanläggningarnas lokalisering och utformning, fördelningen av båt- och bilplatser mellan fastigheterna och behovet av reglering av användningen av närliggande vägar. CL och AL yrkanden i dessa avseenden ska alltså inte bifallas.

Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att det finns förutsättningar för att inrätta gemensamhetsanläggningar för brygga, väg och parkeringsplatser på fastigheten QQX. Till skillnad från lantmäterimyndighetens beslut ska dock fastigheteten ZYZ inte delta i gemensamhetsanläggningen eftersom ägarna till fastigheten inte längre gör anspråk på en båt- och bilplats eller deltagande i gemensamhetsanläggningarna. Ägarna till ZZY har inte överklagat mark- och

miljödomstolens dom och kan därmed inte heller anses göra anspråk på deltagande i gemensamhetsanläggningarna. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska därmed lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut och tillträdesbeslut fastställas med den ändringen att fastigheterna ZYZ och ZZY inte ska delta i gemensamhetsanläggningarna.

Ersättning för intrång på mark och vatten

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska ersättning utgå för inrättandet av gemensamhetsanläggningarna. Parterna har inte ifrågasatt ersättningarnas storlek. Genom mark- och miljödomstolens dom, som inte har överklagats i den delen, är det slutligt avgjort att vattenområdet utanför fastigheten QXX är delat med stranden och inte tillhör samfälligheten XQQ. Den ersättning som anläggningssamfälligheten enligt lantmäterimyndighetens beslut skulle utge till de fastigheter som ingår i samfälligheten XQQ ska därför i stället utges till LC i egenskap av ägare till QXX. Beslutet vad gäller ersättning för gemensamhetsanläggningen för brygga och väg (XQX) ska ändras i enlighet med detta. Gemensamhetsanläggningen som avser parkeringsplatser (QQZ) påverkas inte av fastighetsbestämmningsbeslutet. Lantmäterimyndighetens beslut om ersättning ska alltså stå fast i denna del.

Förrättningskostnaderna

Beslutet om fördelning av förrättningskostnaderna i den del som gäller fastighetsbestämningen är inte överklagat. Det står därför fast. Klagandena har däremot yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom såvitt avser deras skyldighet att betala förrättningskostnaderna till följd av anläggningsåtgärden, och i stället förplikta LC att svara för förrättningskostnaderna i denna del.

Förrättningskostnaderna ska, om ett anläggningsbeslut har meddelats, fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Vid

bedömning av vad som är skäligt bör nyttan vara vägledande. Det innebär att andelstalen för anläggningens utförande, som enligt 15 § första stycket anläggningslagen ska baseras på den nytta som respektive fastighet har av anläggningen, ofta kan utgöra utgångspunkt vid fördelning av förrättningskostnaderna.

Med denna utgångspunkt delar Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens uppfattning om att kostnaderna ska fördelas efter andelstalen i gemensamhetsanläggningen för brygga och väg. Som framgått ovan ska fastigheterna ZYZ och ZZY inte ingå i gemensamhetsanläggningen, vilket medför en förändring av andelstalen i förhållande till lantmäterimyndighetens beslut. I lantmäteriförrättningen yrkade dock ägarna till fastigheterna ZYZ och ZZY att få delta i gemensamhetsanläggningen, vilket också bifölls. Det finns därför inte skäl för att undanta dem från betalningsskyldigheten för kostnaderna i lantmäteriförrättningen. De fastigheter som enligt lantmäterimyndighetens beslut skulle delta i gemensamhetsanläggningen för brygga och väg ska alltså utge ersättning för förrättningskostnaderna utifrån sina andelstal, på det sätt som lantmäterimyndigheten beslutat. Mark- och miljööverdomstolens dom ska alltså ändras i enlighet med detta och lantmäterimyndighetens beslut fastställas.

Ersättning för servitut, fastigheterna YZZ m.fl.

Ägare till fastigheterna YZZ, XXQ och QQQ har gjort gällande att inrättandet av gemensamhetsanläggningen för brygga innebär att de inte kan utnyttja sina servitut för båt/bryggplats på fastigheten QQQ. De har begärt ersättning av deltagarna i gemensamhetsanläggningen för den värdeminskning som detta innebär för deras fastigheter. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det är fråga om servitut, som inte är knutna till den plats på fastigheten där bryggan är belägen. Fastigheternas rätt till båt/bryggplats påverkas inte av inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Yrkandena om ersättning för outnyttjade servitut ska därför avslås. Det noteras dock att bl.a. det förhållandet att antalet deltagare i gemensamhetsanläggningen nu minskat innebär att det kan finnas ledig plats vid bryggan. Mot den bakgrunden utesluter inte Mark- och miljööverdomstolen att det skulle kunna

finnas utrymme för en eller flera av de aktuella fastigheterna att delta i gemensamhetsanläggningen. Ett sådant deltagande kräver dock att samtliga andra deltagare i gemensamhetsanläggningen är ense om att så ska vara fallet.

Rättegångskostnader

Enligt 17 kap. 3 § första stycket och 16 kap. 14 § första stycket FBL, som enligt hänvisning i 31 § anläggningslagen är tillämpliga, får Mark- och miljööverdomstolen, 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.

Klagandena har haft framgång i sin talan vad gäller inrättandet av gemensamhetsanläggningarna, men inte i frågan om fördelningen av förrättningskostnaderna till följd av anläggningsåtgärden. Den sistnämnda frågan har dock inte haft någon framträdande roll, och även om beloppen inte är oansenliga, har argumentationen i denna del varit begränsad. Mark- och miljööverdomstolen anser mot den bakgrunden att klagandena får anses som vinnande part och att de skäligen bör befrias från skyldigheten att utge ersättning för CL rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Skyldigheten att ersätta rättegångskostnaderna bör upphävas även för de fastighets-ägare som inte har överklagat mark- och miljödomstolens dom.

Klagandena ska tillerkännas ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen såvitt de har haft kostnader och kostnaden varit skäligen påkallad för att tillvarata deras rätt. Klagandena, förutom AL, har yrkat ersättning med sammanlagt 394 500 kr avseende ombudsarvode motsvarande 132 timmars arbete. LC har ifrågasatt skäligheten i detta och bestritt kostnaderna för upp-rättande av fullmakter och rättsskyddsansökan. Mark- och miljööverdomstolen anser att målet inte är av sådan omfattning och svårighetsgrad att det motiverar yrkat belopp utan finner att skälig ersättning för ersättningsgillt arbete, med visst beaktande av avrundningsfrågor, ska utgå med 300 014 kr, varav 1/13 är hänförligt till respektive klagandefastighet.

Klaganden AL har inte företräts av ombud i Mark- och miljööverdomstolen och har inte begärt ersättning för rättegångskostnader. Han har inte haft framgång med sitt yrkande avseende utformning av parkeringsplatser. Yrkandet kan dock inte ha föranlett motpartssidan annat än ett mycket begränsat arbete under processen och bör inte föranleda något rättegångskostnadsansvar.

LC bör utge den absoluta merparten av klagandenas rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Övriga motparter som har framställt egna yrkanden bör dock svara för en mindre del av kostnaderna. Mark- och miljööverdomstolen anser det skäligt att ägarna till fastigheterna YZZ, QQQ och ZYY, med visst beaktande av avrundningsfrågor, utger ersättning med 5 005 kr per fastighet. Beloppet ska utges solidariskt av ägarna till respektive fastighet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Gösta Ihrfelt och Katarina Berglund Siegbahn, referent, samt f.d. tekniska rådet Cecilia Undén.

Föredragande har varit Richard Bexelius.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-02-14
meddelad i
Nacka

Mål nr F 300-21

PARTER

Klagande och motpart

1. CB YYY

2. JB YYY

Ombud för 1 och 2: TD och LA

3. HD YYY

YYY

Ombud för 3 och 4: TD

5. JG ZYY

6. KJ

7. AK YZZ

8. HK

9. BL BZYY

ZYY

ZXX

Dok.Id 694166

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

10. JL

ZXX

11. LL

ZXX

12. LC

QQX m.fl.

Ombud: CERTA Advokatbyrå KB

Ombud: EM

13. LE

QQQ

14. FL

15. LH

QQQ

16. PL

QQQ

QQQ

Ombud för 13–16: LC

17. PS

ZYY

18. AL

XZZ

19. CA

XZX

20. LA

XZX

Motpart

1. LA

WWW YQQ

2. MB

XXX

Ombud: TW

3. EB

QZZ XYY, ZQQ

4. ME

XXX

5. PE

6. PN

7. VE

YXX

Ombud: TW

8. HF

Ombud: TD och LA

9. HG Bergviksvägen

ZZY

10. MH

XXY

Ombud: HF

11. JM

YQY

12. JM

YQY

13. AJ

YYX

14. CJ

15. MJ

YXY YYX

16. BJ

YXY YYX

17. GK

ZZZ

18. MK

ZYZ

19. CK

20. Kavarö Samfällighetsförening

YZY

21. KJ

ZZX

22. YK

YYQ

23. EL

24. HL

XXX

XXX

Ombud för 23 och 24: TW

25. TL

YXY YYX

26. CL

ZZZ

27. LM

28. Naturvårdsverket

YXY

29. TN

YQY ZZY

30. EP

ZZZ

31. PR

XXX

Ombud: TW

32. CS

YYQ

33. HS

34. LS

YYQ

35. AS

36. Vargskärets Tomtägarförening

YXY

YYX

37. WL

ZYZ

38. TW

39. GW

QYQ

40. AW

41. HA

XXX

QQY, XXX

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 17 december 2020 i ärende nr C18632

SAKEN

Anläggningsåtgärd och fastighetsbestämning berörande QQX m.fl. i
Östhammars kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets fastighetsbestämningsbeslut och fastställer att vattenområdet utanför fastigheten QQX är delat med stranden enligt 1 kap. 5 § första stycket jordabalken.
2. Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets anläggningsbeslut, tillträdesbeslut och ersättningsbeslut samt ställer in förrättningen i den del som avser inrättande av gemensamhetsanläggningar. Beslutet om ersättning till sakkunnig står fast.
3. Mark- och miljödomstolen upphäver Mark- och miljööverdomstolens beslut den 23 mars 2021, mål F 1508-21, om förtida tillträde avseende gemensamhetsanläggningarna XQX och QQZ.
4. Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnad i den del som avser anläggningsåtgärd och fastställer att förrättningskostnaderna till följd av anläggningsåtgärden ska betalas av sökandena av anläggningsförrättning. Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnad i den del som avser fastighetsbestämning står fast.
5. Mark- och miljödomstolen avvisar CL yrkande att frågan om rättelse av registerkartan ska återförvisas till LM.
6. MB, CB, JB, HD, AD, VE, HF, HG, MH, BJ, GK, MK, EL, HL, BL, JL, LL, TN, EP, PR, TW, AL, HA,

CA och LA ska solidariskt ersätta CL rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen med 335 000 kr, allt avseende SS ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för dom tills betalning sker.

7. MB, CB, JB, HD, AD, VE, HF, HG, MH, BJ, GK, MK, EL, HL, BL, JL, LL, TN, EP, PR, TW, AL, HA, CA och LA ska solidariskt ersätta CL rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen med totalt 94 012 kr, varav 92 812 kr avseende EM ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för dom tills betalning sker.
 8. Det ankommer på Lantmäteriet att göra de ändringar i förrättningsakten som föranleds av denna dom.
-

BAKGRUND

Ett arrendeavtal tecknades den 29 september 2005 mellan dåvarande ägarna till fastigheten QQX i Östhammars kommun och arrendatorn Tjuvhamnens Bryggförening (bryggföreningen), som hade bildats vid förenings-stämman samma månad. I avtalet angavs bl.a. att fastighetsägarna upplät ett område till arrendatorn för att anlägga och bibehålla parkeringsplatser för fordon och ett område för erforderlig plats för att anlägga en flytbrygga med tillhörande anslutningar och erforderliga bojar eller bommar. Arrendet gällde för en tid av femton år till och med den 31 december 2020 med en uppsägningstid om tolv månader före arrendetidens utgång, i annat fall förlängdes avtalet på ytterligare en avtalsperiod. Vidare angavs i avtalet att arrendatorn och dess medlemmar hade rätt att använda den väg som omfattas av Torrövägens Samfällighetsförening samt nyttja den väg som leder från Torrövägen fram till arrendeområdet. Området, som omfattade nedfarten till bryggan, skulle disponeras av fastighetsägarna och arrendatorn gemensamt.

LC, nuvarande ägare av QQX, har 2018 sagt upp arrendeavtalet att upphöra den 1 januari 2021. Därefter har fastighetsägare som deltagit i bryggföreningen och haft båtplats vid bryggan i november 2018 ansökt om att en gemensamhetsanläggning avseende brygga m.m. ska inrättas.

Lantmäteriet, LM, har den 17 december 2020 beslutat att inrätta en gemensamhetsanläggning för parkering med 16 delägare (QQZ) och en gemensamhetsanläggning för brygga och väg med 17 delägare (XQX) där även ägaren till QQX ingår. För XQX ska det anläggas en flytbrygga om 30 meters längd exklusive tillhörande landgång, vilken ska rymma 19 båtplatser. Fastigheter belägna på kringliggande öar utan fastlandsförbindelse ska ingå i gemensamhetsanläggningarna. LM beslutade även om ersättning som anläggningssamfälligheten ska betala dels avseende XQX om totalt 249 444 kr till ett flertal fastighetsägare enligt ersättningslängd (aktbilaga ER1), dels avseende QQZ om 169 307 kr till LC,

ägaren av QQX. Av beslutet framgår även att anläggningen ska utföras eftersom befintlig brygga är lös egendom.

LM beslutade även om fastighetsbestämning på så sätt att område 1087 i ägostyckningen, akt 03-BÖL-215, är samfällt och hör till XQQ samt att samfälligheten bildades vid laga skifte, akt 03-BÖL-107. I fastighetsbestämmningsbeslutet angavs att deläggande fastigheter i XQQ är YQY, WWW, YQQ, YQY, QZZ, YYQ, QYQ, ZQQ, QQX, WXX, XWX och XXW.

Vidare beslutade LM om fördelning av förrättningskostnader i de delar som rör fastighetsbestämning respektive anläggningsbeslut samt att förrättningen avslutas.

Flera klagande yrkade i samband med överklagande av förrättningen att mark- och miljödomstolen ska besluta interimistiskt om förtida tillträde till gemensamhetsanläggningarna. Domstolen avslog yrkandena. Efter överklagande av beslutet har Mark- och miljööverdomstolen den 23 mars 2021 beslutat att förtida tillträde får ske avseende båda gemensamhetsanläggningarna innan beslutet om inrättande av gemensamhetsanläggningarna har fått laga kraft. Mark- och miljööverdomstolen beslutade vidare att förtida tillträde får ske tidigast den 31 mars 2021, att förskott på ersättning inte ska betalas och att medgivande får utnyttjas endast under förutsättning att säkerhet ställs på visst sätt hos Länsstyrelsen i Uppsala län.

YRKANDEN M.M. I ÖVERKLAGANDEN

LC, i egenskap av ägare av QQX, har preciserat sina yrkanden enligt följande.

Förrättning enligt anläggningslagen

Förstahandsyrkande

LC yrkar att samtliga beslut avseende XQQ och QQZ undanröjs och att förrättningen ställs in.

Andrahandsyrkande

LC yrkar att målet återförvisas till LM för förnyad handläggning i sin helhet. Handläggningen ska även omfatta nyttjandet av Äpskärsuddevägen och gemensamhetsanläggningen WWX, som förvaltas av Torrövägens samfällighetsförening.

Tredjehandsyrkande

I det fall att gemensamhetsanläggning avseende brygga och parkeringsplats ska inrättas yrkar LC att frågan om bryggans lokalisering omprövas. LC yrkar i sådant fall att bryggan ska lokaliseras till det så kallade västra läget.

LC yrkar att nyttjandet av Äpskärsuddevägen, belägen inom QXX regleras. Det gäller fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna XQX avseende brygga respektive QQZ avseende parkeringsplats.

LC yrkar att frågan om deltagande i gemensamhetsanläggning WWX avseende Torrövägen, som förvaltas av Torrövägens samfällighetsförening prövas. Det gäller fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna XQX och QQZ och som idag inte har del i WWX.

Fjärdehandsyrkande

I det fall att XQX ska lokaliseras till det östliga läget, dvs. den lokalisering som nu är beslutad av LM, yrkar LC att QQZ avseende parkeringsplats i så stor utsträckning som möjligt lokaliseras till den västra sidan om Torrövägen.

LC yrkar att nyttjandet av Äpskärsuddevägen, belägen inom QXX regleras. Det gäller fastigheter som ska delta i XQX avseende brygga respektive QQZ avseende parkeringsplats.

LC yrkar att frågan om deltagande i WWX avseende Torrövägen, som förvaltas av Torrövägens samfällighetsförening prövas. Det gäller fastigheter som ska delta i XQX och QQZ och som idag inte har del i WWX.

Fastighetsbestämmningsbeslut som preliminärfråga

I yrkandena ovan, med undantag av förstahandsyrkandet, yrkas att frågan om till vilken fastighet vattenområdet hör, är avgjord innan anläggningsbeslut m.fl. beslut meddelas.

Beslut om förtida tillträde

I samtliga yrkanden ovan yrkar LC att Svea hovrätts beslut om förtida tillträde i mål F 1508-21 upphävs.

Tilläggsyrkande om specifik båtplats

LC yrkar att mark- och miljödomstolen beslutar att, för det fall en gemensamhetsanläggning för brygga ska inrättas, QXX ska ha rätt till en bryggplats längst ut på bryggan.

Fastighetsbestämning

Förstahandsyrkande

LC yrkar i första hand att mark- och miljödomstolen ska ändra LM:s fastighetsbestämmningsbeslut avseende vattenområdet och besluta att vattenområdet tillhör QXX.

Andrahandsyrkande

I det fall att mark- och miljödomstolen skulle finna att vattenområdet är samfällt yrkar LC att förrättningen återförvisas till LM för att utreda delaktigheten i det samfälliga vattenområdet.

Redovisning på registerkarta

LC yrkar att frågan om rättelse av registerkartan ska återförvisas till LM.

Redovisning av gräns på registerkartan ska återgå till befintligt läge.

LC har slutligen yrkat ersättning för rättegångskostnader.

LC, i egenskap av ägare av XXQ, har preciserat sina yrkanden enligt följande.

1. I första hand yrkas att mark- och miljödomstolen ska undanröja LM:s samtliga beslut.
2. I andra hand yrkas att domstolen ska besluta att XXQ ska erhålla delaktighet i XQX.
3. I tredje hand yrkas ersättning för värdeminskningen av XXQ, i det fall att fastigheten inte kan utnyttja sitt officialservitut och fortsättningsvis måste hyra båtplats eller med äganderätt förvärva båtplats i Öregrund.

LC, LE, FL, LH och PL, ägare av QQQ, har preciserat sina yrkanden enligt följande.

1. I första hand yrkas att mark- och miljödomstolen ska undanröja LM:s samtliga beslut.
2. I andra hand yrkas att domstolen ska besluta att QQQ ska erhålla delaktighet i XQX.
3. I tredje hand yrkas ersättning för värdeminskningen av QQQ, i det fall att fastigheten inte kan utnyttja sitt officialservitut daterat 2018-11-05 och fortsättningsvis måste hyra båtplats eller med äganderätt förvärva båtplats i Öregrund.

KJ, ägaren av YZZ, har preciserat sina yrkanden enligt följande.

1. I första hand yrkas att mark- och miljödomstolen ska upphäva LM:s samtliga beslut.
2. I andra hand yrkas att domstolen ska upphäva LM:s beslut och återförvisa förrättningen till LM för ny handläggning.
3. I tredje hand yrkas ersättning för att hon framöver inte kan utnyttja det officialservitut som hör till hennes fastighet.

CB och JB, ägare av YYY, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra LM:s beslut om fördelning av förrättnings-kostnaden så att LC åläggs att svara för en högre andel av kostnaden än den nittondel (1/19) som LM bestämt.

CB och JB har motsatt sig ändring enligt överklaganden av LC som ägare av QQX och ägare till fastlands-fastigheter som anser sig förlora tillgång till båtplats på grund av gemensamhets-anläggningen.

De har vidare bestritt ansvar för klagandenas ombudskostnader. De har inte ställt några anspråk på deras motparter att ersätta dem för kostnader i samband med dom-stolsprövningen.

HD och AD, ägare av XXY, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra LM:s beslut om fördelning av förrättningskostnaden så att LC åläggs att svara för en högre andel av kostnaden än den nitton-del (1/19) som LM bestämt. De har också yrkat att domstolen ska besluta om förtida tillträde avseende utrymmen som upplåtits i anläggningsbeslutet.

HD och AD har motsatt sig ändring enligt överklaganden av LC som ägare av QQX och ägare till fastlandsfastig-heter som anser sig förlora tillgång till båtplats på grund av gemensamhetsan-läggningen.

De har vidare bestritt ansvar för klagandenas ombudskostnader. De har inte ställt några anspråk på deras motparter att ersätta dem för kostnader i samband med domstolsprövningen.

JG, AK, HK och PS, ägare av ZYY, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra LM:s beslut på så sätt att det enbart ska vara en båtplats till varje ö-fastighet och att de som ägare till en fastighet på fastlandet också har tillgång till båtplats i gemensam-hetsanläggningen. De stöder CL förslag att försöka ordna brygga så att de på fastlandet kan behålla sina båtplatser.

BL, LL och JL, ägare av ZXX, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra LM:s beslut om fördelning av för-rättningskostnaden så att LC åläggs att svara för en högre andel av kostnaden än den nittondel (1/19) som LM bestämt. De har också yrkat att dom-stolen ska besluta om förtida tillträde avseende utrymmen som upplåtits i anlägg-ningsbeslutet.

BL och JL (delägare av ZXX) har motsatt sig ändring enligt överklaganden av LC som ägare av QQX och ägare till fastlandsfastigheter som anser sig förlora tillgång till båtplats på grund av gemensamhetsanläggningen.

De har vidare bestritt ansvar för klagandenas ombudskostnader. De har inte ställt några anspråk på deras motparter att ersätta dem för kostnader i samband med domstolsprövningen.

AL, ägaren av XZZ, har yrkat i första hand att mark- och miljö-domstolen ska upphäva LM:s beslut på s. 2 i bilaga PR3 om att ”de två parkering-splatserna knyts ihop”. Han har i andra hand yrkat att gränser mellan stamfastig-heten och den stora parkeringsplatsen förenklas genom att gränser justeras enligt en av honom bifogad delbild av förrättningskarta i aktbilaga KA1. Han har också yrkat

att domstolen ska besluta om förtida tillträde avseende utrymmen som upplåtits i anläggningsbeslutet.

AL har motsatt sig ändring enligt överklaganden av LC (QQX och XXQ), LC, LE, FL, LH och PL (QQQ), KJ (YZZ) samt JG, AK, HK och PS (ZYY).

CA och LA, ägare av XZX, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra LM:s beslut om fördelning av förrättningskostnaden så att LC åläggs att svara för en högre andel av kostnaden än den nittondel (1/19) som LM bestämt. De har även yrkat att domstolen ska besluta om förtida tillträde till utrymmen som upplåtits i anläggningsbeslutet den 17 december 2020, med stöd av 16 kap. 9 § FBL och 27 a § AL.

CA och LA har motsatt sig ändring enligt överklaganden av LC som ägare av QQX och ägare till fastlandsfastig-heter som anser sig förlora tillgång till båtplats på grund av gemensamhetsan-läggningen.

De har vidare bestritt ansvar för klagandenas ombudskostnader. De har inte ställt några anspråk på deras motparter att ersätta dem för kostnader i samband med dom-stolsprövningen.

YRKANDEN M.M. AV MOTPARTER

MB, VE, EL, HL, PR, TW och HA, ägare av XXX taxeringsenheterna ”220 småhusenhet bebyggd” och ”225 småhusenhet, småhus på ofri grund”, har motsatt sig ändring enligt överklaganden

av LC som ägare av QQX och ägare till fastlands-fastigheter som anser sig förlora tillgång till båtplats på grund av gemensamhets-anläggningen.

De har vidare bestritt ansvar för klagandenas ombudskostnader. De har inte ställt några anspråk på deras motparter att ersätta dem för kostnader i samband med dom-stolsprövningen.

HA delägare av XXX taxeringsenheterna ”220 småhusenhet bebyggd” och ”225 småhusenhet, småhus på ofri grund”, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska besluta om förtida tillträde avseende utrymmen som upplåtits i anläggningsbeslutet.

HF, ägare av YXX, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska besluta om förtida tillträde avseende utrymmen som upplåtits i anläggnings-beslutet.

HF har motsatt sig ändring enligt överklaganden av LC som ägare av QQX och ägare till fastlandsfastigheter som anser sig förlora tillgång till båtplats på grund av gemensamhetsanläggningen.

Han har vidare bestritt ansvar för klagandenas ombudskostnader. Han har inte ställt några anspråk på sina motparter att ersätta honom för kostnader i samband med domstolsprövningen.

HG och TN, ägare av ZZY, har motsatt sig ändring enligt överklaganden av LC som ägare av QQX och ägare till fastlandsfastigheter som anser sig förlora tillgång till båtplats på grund av gemensamhetsanläggningen.

De har vidare bestritt ansvar för klagandenas ombudskostnader. De har inte ställt några anspråk på deras motparter att ersätta dem för kostnader i samband med domstolsprövningen.

MH, ägare av **XYX**, har motsatt sig ändring enligt över-klaganden av **LC** som ägare av **QQX** och ägare till fastlandsfastigheter som anser sig förlora tillgång till båtplats på grund av gemen-samhetsanläggningen.

Han har vidare bestritt ansvar för klagandenas ombudskostnader. Han har inte ställt några anspråk på sina motparter att ersätta honom för kostnader i samband med domstolsprövningen.

BJ, GK, MK och EP, ägare av **ZZZ**, har motsatt sig ändring enligt överklaganden av **LC** som ägare av **QQX** och ägare till fastlandsfastigheter som anser sig förlora tillgång till båtplats på grund av gemensamhetsanläggningen.

De har vidare bestritt ansvar för klagandenas ombudskostnader. De har inte ställt några anspråk på deras motparter att ersätta dem för kostnader i samband med dom-stolsprövningen.

Naturvårdsverket, delägare i **XQQ**, har anfört följande. Angående vattenområdet och dess tillhörighet, som berörs av blivande **XQX**, har Naturvårdsverket ingen erinran mot den bedömning som **LM** gjort vid fastig-hetsbestämmningsbeslutet den 17 december 2020, aktbilaga PR3.

CK och **AS**, ägare av **ZYZ**, har i ett yttrande anfört att deras fastighet **ZYZ** inte längre gör anspråk på en båt/bilplats eller medlemskap i eventuell ny gemensamhetsanläggning vid Stora Torrön, **QQX**.

SAKÄGARE SOM INTE FÖRT TALAN I MÅLET

Mark- och miljödomstolen noterar att följande sakägare, som är motparter i målet, inte har fört talan i domstolen: LA, EB, PE, ME, PN, MJ, JM, AJ, CJ, MJ, Kavaröby Samfällighetsförening, YK, TL, CL, CS, HS, LS, Vargskärets Tomtägarförening, WL, GW, AW och LM.

KJ, som är motpart i målet, har endast deltagit vid mark- och miljödomstolens syn (genom ombud). Det antecknas vidare att domstolen under handläggningen har kommunicerat handlingar med JW i egenskap av motpart. Han har inte gett in något yttrande i målet. Med anledning av synpunkter som lämnats vid domstolens sammanträde, har domstolen därefter konstaterat att JW inte är motpart.

KLAGANDENAS UTVECKLING AV TALAN

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

LC (QQX)

Överklagande

Bakgrund

QQX har bildats vid ägostyckning 1898. Till fastigheten hör även kobbar och skär. Gården ägdes fram till 2012 av en och samma släkt. Gårdens brygga har alltid legat vid Tjuvhamn. Under 1950- och 1960-talen avstyckade ett antal fastigheter på Äpskärsudden där Tjuvhamn ligger. De avstyckade fastigheterna fick officialservitut med bl.a. ”rätt till upplags- och tilläggsplats för båt vid

stamfastighetens strand på därför anvisade platser ...". Dåvarande fastighetsägare, LO, hyrde även ut båtplatser vid sin brygga och strand i Tjuvhamn. Några av dessa, långtifrån alla, finns bland de ägare till ö-fastigheter som nu ansökt om att bilda gemensamhetsanläggning vid Tjuvhamn.

Utrymmet vid bryggan var begränsat. En fiskare, IS två söner och någon ytterligare person hade lite större båtar, så endast ett fåtal andra båtar rymdes vid bryggan förutom hennes egen. De drogs i stället upp på stranden. När IS blev äldre orkade hon inte längre underhålla sin brygga och bryggan förföll. Ett par ö-bor föreslog då för henne att de skulle ordna en ny, större brygga där även hennes söners fastigheter skulle få ersättningsplatser om de fick bilda ett lägenhetsarrende på 15 år på platsen. De skulle då även stå för rivningen av den gamla bryggan. IS godkände detta motvilligt och 2005 bildades Tjuvhamnens bryggförening. De ansökte om bygglov och QQX erhöll bygglov för brygga.

Invid stamfastighetens brygga hade den avstyckade fastigheten YZZ enligt officialservitutet sin brygga. För att få plats med den nya bryggan erbjöds även de en plats vid den nya bryggan. Totalt fem platser erbjöds till fast-landsboende. Resterande 17 platser uppläts till ö-bor. Två ö-fastigheter erhöll två platser.

Alla betalade en avgift per andel på mellan 11 000 och 24 000 kr beroende på båtplats och därefter en årlig avgift för båtplats och befintlig parkeringsplats på mark tillhörande QQX.

År 2012 såldes gården till LC. Han ägde sedan tidigare den avstyckade fastigheten XXQ på Äpskärsudden. LC hade varit med i bryggföreningen sedan den bildades 2005. När arrendeperioden började gå ut diskuterades hur bryggfrågan skulle lösas framöver. Många medlemmar var trötta på mycket diskussioner i föreningen och styrelsen gav LC i uppdrag att ta fram förslag på dels ett fortsatt arrende, dels en lösning där NE

skulle köpa ut bryggan från föreningen, överta all skötsel och i stället upplåta platser till föreningens medlemmar. Man ville också slippa den formalia som en förening medför. Vid årsmötet den 30 juni 2018 diskuterade medlemmarna två förslag som man fått från LC.

En del frågor uppstod och man beslutade att ett extra möte skulle hållas den 6 oktober 2018 för svar och fortsatt diskussion. På mötet den 6 oktober hann inte LC börja ge svar på uppkomna frågor innan en av ö-borna reste sig upp och tog över mötet. Han menade att den enda riktiga lösningen vore att ansöka om att bilda en gemensamhetsanläggning i Tjuvhamn. Man tackade alltså nej till de förslag som LC lämnat utan att utreda vad de egentligen innebar eller vad man kunde diskutera vidare inom de olika förslagen. Bryggan ägs av Tjuv-hamnens bryggförening och utgör lös egendom. QXX m.fl. omfattas inte av detaljplan.

Fastighetsbestämningsbeslutet och dess betydelse för förrättningen

Vad som anförs i korthet:

- LM har inte tillräckligt utrett frågan till vilken fastighet vattnet hör. Hans utredning visar att vattnet är delat med stranden, vilket innebär att vattnet tillhör QXX. LM har felaktigt bedömt att vattnet är samfällt i XQQ.
- Oavsett om vattnet är delat eller samfällt, så tillhör vattenområdet närmast strand där utrymme för bryggan upplåts fastigheten QXX.
- LM:s utredning av delaktigheten i XQQ ifrågasätts. Ö-fastigheter som ska delta i XQQ äger inte del i det samfälliga vattnet.
- LM har ex officio gjort felaktig förändring av registerkartan (aktbil. 109).
- Han lider synnerligt men enligt 12 § första stycket AL. Förutsättningar saknas för undantag enligt 12 § andra stycket.
- Angående lokalisering av brygga enligt 8 § AL har han yrkat att, om XQQ ska inrättas, så ska den lokaliseras till annat läge ca 75 meter väster om befintlig brygga.

- Angående lokalisering av p-platser har han yrkat att p-plats helt eller delvis förläggs till västra sidan om Torrövägen.
- Prövningen av synnerligt men för hans fastighet med hänsyn till lokalisering förutsätter att fastighetsbestämning prövas först i särskild ordning. Detta krävs även på grund av frågan om berörd sakägarkrets, upplåtelse av utrymme, ersättning för upplåtelse av utrymme och utformning av ett korrekt anläggningsbeslut.

Egendomsskyddet

Vad som anförs i korthet:

- Inrättande av XQX innebär *synnerligt men* för QQX då han äger både mark- och vattenområdet som ianspråkats för XQX och QQZ. Fastighetsägarens möjlighet att använda marken och vattnet för brygganläggning upphör. Det är enligt LM mycket, mycket osannolikt med strandskyddsdispens för brygga i annat läge än det befintliga. Delaktighet i XQX uppväger inte rätten att ha en 30 meter lång brygga som finns idag.

Väsentlighetsvillkoret

Vad som anförs i korthet:

- Påtagligt behov, dvs. en restriktiv tillämpning ska ske.
- Ändamålet ska inte gå att lösa på annat sätt.
- De anslutna fastigheterna har fungerat för sina ändamål ända sedan de bildades.
- Ger exempel på ö-fastigheter som tillkommit utan rätt till brygga och p-plats på fastlandet.
- RH 2006:15: Om det inte ansetts vara av väsentlig betydelse att ha båtplats i samband med fastighetsbildningen så kan det därför inte vara av väsentlig betydelse för fastigheten vid senare tillfälle heller.

Alternativa platser

Vad som anförs i korthet:

- Ett antal alternativa platser med brygg- och parkeringsplats redovisas. Detta visar att ägare till ö-fastigheter som har behov av bryggplats på fastlandet kan ordna detta genom mindre ingripande åtgärder än tvångsvis ianspråktagande av annans fastighet. Strider mot egendomsskyddet.
- LM har underlåtit att i rätt omfattning pröva om ändamålet med ga kan lösas på annat sätt.

Ianspråket utrymme

Vad som anförs i korthet:

- En gemensamhetsanläggning kan endast omfatta en parkerings- och bryggplats per fastighet.
- Att fastighet har flera ägare, flera bilar eller tillfälliga besök saknar relevans.
- Aktuell byggnad på ofri grund kvalificerar sig inte för delaktighet.

XXX

En av delägarna till berörd fastighet och bostadsbyggnad har bryggplats i Öregrund. Det saknas skäl att frångå lagstiftarens mening och rättspraxis att fastigheten endast ska erhålla en bryggplats.

ZXX

På fastigheten finns inte någon byggnad på ofri grund. LM:s bedömning saknar grund.

YXX

Den andra bostadsbyggnaden som lagts till grund för erhållande av bryggplats är 28 kvm. Fastigheten har efter att den bildades inträtt i WWY avseende en brygg- och parkeringsplats samt väg. Efter en tid har fastigheten utträtt ur dessa gemensamhetsanläggningar.

Nedanstående redovisning visar att ägare till ö-fastigheter som ska delta i QXX respektive QQZ redan idag har valt att utnyttja alternativa lösningar för sina respektive behov av brygg- och parkeringsplats. Utrymme ska alltså inte tas i anspråk för behov som inte finns.

- XXX
- ZXZ
- YXX
- XYX
- XZX
- YYY
- ZZX
- ZYZ
- ZZY
- XYY

Lokaliseringsvillkor

Vad som anförs i korthet:

- Angående lokaliseringsvillkoret åberopas egendomsskyddet i RF och EKMR.

Båtnadsprövning

Vad som anförs i korthet: LM:s utredning och bedömning är starkt bristfällig och grundar sig på lösa antaganden.

- Det är inte tillräckligt utrett om vattnet hör till QXX eller om det är samfällt.
- Väsentlighetsvillkoret är inte tillräckligt utrett för berörda fastigheter.
- Äpskärsuddevägen från p-platsen QQZ till anslutningsvägen till bryggan QXX har inte behandlats i förrättningen.
- Kostnaden för att anlägga bilväg från Äpskärsuddevägen till bryggan och kostnaden för ersättning för ianspråktaget utrymme har inte medtagits.

- Det krävs att det är utrett och styrkt att muddring inte behövs, att förrättningskostnaden skälen kan uppskattas till totalt 200 000 kr och att ersättning för utrymme för brygga, väg och parkering uppgår till 5 000 kr. Muddring behövs vid 1/3 av befintlig bryggas längd och det tillkommer kostnader för omhändertagande av muddringsmassor. Kostnadsposterna har ett väsentligt högre värde än den kostnad där gränsen för båtnad går.
- LM:s driftnetto 1350 kr per bryggplats är för lågt, det är minst 2150 kr per båtplats.
- LM har inte tagit med drifts- och underhållskostnader för parkering och väg.
- Om LM även reglerat nyttjandet av Äspkärsuddevägen inom förrättningen, hade förrättningskostnaden varit högre.
- LM har inte tagit med ersättning för upplåtet utrymme samt kostnader för anläggande av väg från Äspkärsuddevägen ned till bryggan.
- Marken för QQZ har åsatts för lågt värde.
- Uppskattad förrättningskostnad är felbedömd.
- LM har inte tagit hänsyn till nedan angivna undanträngda servitut.

Undanträngda servitut

Vad som anförs i korthet:

- Inom området för XQX berörs och hindras utnyttjandet av
 - o officialservitut för YZZ för upplags- och tilläggsplats
 - o officialservitut för XXQ
 - o avtalsservitut för QQQ.
- LM har inte beaktat detta vid båtnadsberäkning.
- LM har inte beaktat frågan om ersättning för berörda fastigheter.

Väg från parkering till nedfart brygga

Vad som anförs i korthet:

Frågan om utnyttjande av Äspkärsuddevägen är väsentlig för nyttjande av XQX. I det fall att gemensamhetsanläggning ska inrättas avseende brygga i befintligt läge

måste frågan om fördelning av kostnader för underhåll och drift av berörd sträcka Äspkärsuddevägen utredas. Orsaken till att nyttjandet av Äspkärsuddevägen inte reglerats inom förrättningen är oklart. Ägarna till berörda ö-fastigheter har begärt att bilväg ska anläggas till bryggan från Äspkärsuddevägen, YR 22. Trots det har inte nyttjandet av del av Äspkärsuddevägen reglerats.

Ersättningar

Vad som anförs i korthet:

LM har beslutat om ersättning till ägare av fastigheter som upplåter utrymme för anläggningarna. Dessa bedömningar och ersättningsbeslut saknar relevans så länge det inte är fastlagt vilken eller vilka fastigheter som upplåter utrymme för bryggan dvs. XQX.

Försäljning av bryggan

Vad som anförs i korthet:

- Eftersom ägarna av bryggan i fråga inte är ense om avvecklingen av denna kan inte, som sökandena påstår, ”befintliga anläggningar” nyttjas för gemensamhetsanläggningarna.
- Klander av stämmobeslut har väckts mot bryggföreningens beslut vid årsmöte 2021 att bryggan ska överlåtas till den samfällighetsförening som bildats för att förvalta de beslutade gemensamhetsanläggningarna. Bryggföreningen, en ekonomisk förening, är inte registrerad och har därför inte rättskapacitet. Föreningsstämmobeslutet är därför en nullitet.
- De medlemmar som investerat i pontonbryggan med tillhörande utrustning äger denna med samäganderätt.

Alternativ användning och alternativ intäkt

I ett e-postmeddelande från Corepark anges ett pris för arrende av parkeringsmarken som diskuterats och som visar att marken har en alternativ användning och alternativ intäkt.

Bemötande av andra överklaganden

Fördelning av förrättningskostnader

Enligt 29 § AL ska förrättningskostnaderna fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Vid denna skälighetsbedömning ska främst nyttan vara vägledande, prop. 1973:160 s. 243. Utifrån dessa förutsättningar är det uppenbart att LC inte ska betala mer än 1/19. LA m fl. gör gällande att LC har försökt försvåra förrättningen, vilket skulle ha medfört de höga kostnaderna. Det ska först och främst noteras att LA, som verkar vara ledande i dessa uttalanden om LC, aldrig träffat LC och aldrig varit närvarande vid något möte, vare sig vid förrättningsammansamlingen den 22 november 2019 eller något av de möten där LC försökt presentera förslag till samförstånds lösning.

Det saknas skäl att frångå den fördelning som LM beslutat och LA m.fl. yrkanden ska lämnas utan avseende.

Vad gäller fördelning av förrättningskostnader mellan olika åtgärder som utförts inom förrättningen, ska kostnaderna likt den grundläggande regeln fördelas efter vad som är skäligt. Detta gäller oaktat att det endast rör sig om olika åtgärder enligt AL eller olika åtgärder med en fastighetsbildningsåtgärd. I nu aktuellt ärende har fastighetsbestämning varit nödvändig att utföra avseende frågan till vilken fastighet vattnet hör. Detta var en nödvändig förutsättning för att inom förrättningen på ett

korrekt sätt kunna avgöra frågan om upplåtet utrymme för gemensamhetsanläggningen XQX avseende brygga och väg samt för att kunna avgöra frågan om till vem eller vilka ersättningar ska betalas.

LM:s fastighetsbestämning visade att vattnet tillhör XQQ (vilket LC motsätter sig, se utredning av civilingenjör LE i över-klagandet).

LM har beslutat att kostnaderna avseende fastighetsbestämningen ska delas lika mellan å ena sidan LC, som ägare till QQX, och å andra sidan XQQ. LM har följt grundregeln vid fastighetsbestämning att kostnaderna ska fördelas utifrån den nytta berörda fastigheter har av åtgärden. Det är uppenbart att, om LM:s beslut står fast, även sökandena, som ska delta i den nybildade gemensamhetsanläggningen XQX, har nytta av fastighetsbestämningen. Det är därför skäligt att sökandena ska påföras hälften av förrättningskostnaden avseende fastighetsbestämningen.

LA m fl. gör en jämförelse mellan den ”normala förrättningskostnaden” som anges till 200 000 kr och den faktiska kostnaden som uppgår till ca 700 000 kr. Även om den faktiska kostnaden är orimligt hög med hänsyn till den utredning som utförts så kan det ifrågasättas om det finns en norm som visar att 200 000 kr är ”normal nivå” i denna förrättning.

LC delar uppfattningen att den faktiska kostnaden är orimligt hög och det förklaras framför allt av bristfällig och ostrukturerad handläggning sannolikt på grund av bristande erfarenhet hos förrättningslantmätaren. Det är så mycket mer anmärkningsvärt som en av huvudinvändningarna mot LM:s beslut avser det faktum att LM inte utrett sakförhållanden och yrkanden samt inte hållit de sammanträden som ärendet faktiskt kräver. Den bristande handläggningen har sannolikt också sin grund i att förrättningslantmätaren inte inhämtat all den information som behövs för att kunna avgöra den grundläggande frågan; vilka ska delta i anläggningen, dvs. för vilka är det av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen.

LA m fl. har hos mark- och miljödomstolen yrkat förtida tillträde. Yrkandet har inte bifallits. Mark- och miljööverdomstolen har meddelat beslut om förtida tillträde i enlighet med Åstrands m fl. yrkande. Eftersom LA m fl. yrkat förtida tillträde följer av det att de anser sig ha extremt stor nytta av anläggningarna. Då är det anmärkningsvärt att man inte vill svara för sin del av förrättningskostnaderna, som de facto beslutats fördelas utifrån deltagande fastigheters nytta av anläggningarna.

Yrkandet från LA m.fl. visar tydligt deras bristande respekt för ägaren till den fastighet som med tvång och utan möjlighet att påverka, vare sig lokalisering eller utförande, ska upplåta utrymme för anläggningarna.

LC har som fastighetsägare strävat efter att få till en samförstånds-lösning där både de fastigheter på fastlandet som har servitut för båtplats i Tjuv-hamnen och sökandena ska kunna rymmas i Tjuvhamnen. LA m fl. påstår, utan att belägga sitt påstående med faktiska omständigheter, att LC agerat i syfte att fördröja, försvåra och fördyra handläggningen. Med hänsyn till att LC från första stund förespråkade en samförståndslösning och presenterat väl utarbetat förslag på detta samt velat ha sammanträden för att utreda sakförhållanden och diskutera dessa, är det en märklig inställning. Tar man del av CL skrivelser i ärendet hos LM så är de ett tydligt uttryck för dennes mycket legitima intresse att tala för det intresse som är den fastighetsägares som ska upplåta utrymme för anläggningarna enligt sökandenas yrkanden.

Sökanden gör vidare gällande att förutsättningarna för att inrätta gemensamhetsanläggningarna har varit entydiga sedan sammanträdet den 22 november 2019. Detta stämmer inte. Det kan påpekas, så som LC visat på i sin överklagan, att LM uppmanat de sökande att komma in med olika yrkanden under förrättningsgången. Detta framgår också av sista stycket i aktuella yrkanden i aktbilagorna 5, 12, 20 och 22: ”De enda ändringar av yrkandet som gjorts är sådana som Lantmäteriet påkallat”. Det gäller bl.a. extra båt- och parkeringsplatser.

Det finns anledning att här upprepa vad han anfört som grund för sitt yrkande om återförvisning av ärendet till LM: Det framgår av de skrifter som PL ingivit i ärendet att LM i sitt beslut inte beaktat hans synpunkter, vare sig beträffande väsen-tlighets- eller båtnadsprövningen, anläggningarnas omfattning, lokalisering eller ut-förande. Ej heller har hans synpunkter om rättsutredning av frågan om ägandet av vattnet beaktats. Det är fastigheten QXX som nu med tvång ska avstå mark och utrymme för anläggningarna. Det är då anmärkningsvärt att hans konstruktiva förslag till alternativa utföranden och lokaliseringar och till och med uttalade beredskap från honom att finansiera delar av alternativen inte har hanterats av LM. Han har vid ett flertal tillfällen fört fram önskemål för att finna en samförstånds lösning.

I beslutet om inrättande av gemensamhetsanläggning hänvisas på s. 2 i protokoll (aktbilaga PR 3) till sammanträde och behovet därav. Sammanträde ska enligt 4 kap. 14 § FBL hållas dels för att förrättningslantmätaren ska erhålla den information och kunskap om de faktiska förhållandena som krävs för att handlägga och besluta inom förrättningen, dels för att bereda sakägarna tillfälle att yttra sig och förelägga behövlig utredning i anledning av de åtgärder som LM vidtagit eller planerar. Vidare bör flera sammanträden hållas om sakägarna inte är överens. I nu aktuellt fall är det uppenbart att det förekommer tvist och flera sammanträden hade behövt hållas.

I ärendet har endast ett förrättnings sammanträde hållits. Det var i förrättningens inledande skede, den 22 november 2019. Därefter har möte hållits på plats med honom, företrädare för Östhammars kommun och företrädare för sökandena angående frågan om lokalisering av brygga i annat läge och möjligheterna till dispens från strandskyddet. Vid samtliga sammankomster har han framfört önskemål om olika alternativ för att finna en samförstånds lösning varvid samtliga som hittills haft bryggplats vid Tjuvhamnen – dvs. XYY, ZZY, ZZZ, ZZX, XZZ, XXX, XYX, YYY, XZX, YYY, XXY, ZXZ, ZXX, YXX, WWY, YZZ, XXQ,

QQQ, ZYY och YWY – även fortsättningsvis ska kunna ha det.

Även hans fastighet QXX, som idag inte har någon bryggplats, men som enligt LM:s beslut ska avstå utrymme för gemensamhetsanläggningen XQX skulle med hans förslag erhålla bryggplats i Tjuvhamnen.

Ägarna till ZYZ, har inte tidigare haft bryggplats eller parkeringsplats i Tjuvhamnen. LM kallade ändå ägarna till fastigheten till förrättningsammansammanträdet den 22 november 2019. Även de har nu ansökt om bildande av gemensamhetsanläggningar för brygga och parkeringsplats i Tjuvhamn.

Det kan också nämnas att han tillsammans med ombudet SS haft eget möte med företrädare för sökandena för att försöka nå en samförståndslösning.

Vad gäller frågan om fastighetsbestämning har denna aldrig behandlats vid något förrättningsammansammanträde, trots att det är oklart till vilken fastighet vattnet hör och därmed oklart vilken fastighet som ska upplåta utrymme för anläggningen som avser brygga, dvs. XQX.

LM har uppgivit att ett sammanträde har hållits och att ytterligare sammanträde inte kunnat hållas på grund av Covid-19-pandemin. Kravet på sammanträde framgår av 4 kap. 14 § FBL till vilken AL hänvisar. Enligt lagrummets tredje stycke ska LM vid sammanträde redogöra för ansökningen samt klargöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. Vid det första och enda sammanträdet som hållits i ärendet redogjordes för ansökningen men någon redogörelse av vidtagna åtgärder och bedömningar har inte hanterats vid något sammanträde. Klargörande av ”innebörden av vidtagna och planerade åtgärder” har alltså inte förekommit enligt gällande lagkrav. Vid ett andra möte, som inte var ett förrättningsammansammanträde enligt 4 kap. 14 § FLB utan ett möte på platsen för den tänkta gemensamhetsanläggningen, har en allmän diskussion förts där LM inte heller då förklarat eller på annat sätt klargjort ”innebörden av vidtagna och planerade åtgärder”.

Han har vid ett flertal tillfällen, bl.a. vid förrättningsammansträdet i Öregrund presenterat olika förslag till lösningar. LM har konsekvent svarat att det inte ingår i myndighetens uppgift att ta ställning till det. Det får sakägarna själva hantera har varit myndighetens uppfattning.

Såväl av förvaltningsrättsliga principer som enligt rättegångsbalken till vilken FBL:s handläggningsregler ansluter ska ett beslut/dom inte fattas innan parterna beretts möjlighet att presentera all utredning som de vill presentera. LM har en strikt uttalad skyldighet att utreda samtliga förutsättningar innan beslut får meddelas. För den principen får önskemål om snabba beslut vika.

LM:s mest uppenbara brister i handläggningen har varit beslutet om fastighetsbestämning. Genom att inte i erforderlig mån beakta den utredning som civilingenjör LE utfört har det fel i sak som detta innebär också karaktären av handläggningsfel. Förutsättningarna för inrättande av gemensamhetsanläggning-en XQX förutsätter att ägandet av vattnet först är utrett. Det har varit uppenbart för LM att den utredning som LE presenterat på uppdrag av honom är vederhäftig och oavsett vilken tro LM satt till sin egen bedömning som lett till en hos LE motsatt uppfattning, så måste man ha förstått att det inte var osannolikt att LE utredning slutligt skulle komma att läggas till grund för avgörande av saken och onödiga förrättningskostnader hade då också kunnat undvikas.

Det är mot den bakgrunden man ska ställa sig frågan varför kostnaderna för förrättningen vida överstiger det som förrättningslantmätaren själv bedömer som ”det normala” och på vilket sätt hans agerande i detta ska betraktas som förhalning, försvårande och fördyrande?

LA m fl. anför att CL ”personliga behov saknar betydelse i den rättsliga prövningen”.

Fastighetsägarens intresse ska tillmätas särskild vikt. Det har fastslagits i rättspraxis och torde även för en lekman uppfattas som en synnerligen rimlig utgångspunkt. Det är fundamentalt i ett rättssamhälle och egendomsskyddet är uttryckligen fastslaget i den Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna.

Det kan antas att en stor del av den höga förrättningskostnaden består i förrättningslantmätarens utredningar om ersättningar för upplåtelse av utrymme. Eftersom det tidigt stod klart att det var oklart till vilken fastighet vattnet hör, hade onödiga, men framför allt, osäkra bedömningar kunnat undvikas om man valt att först utreda äganderettsfrågan avseende vattnet samt prövat väsentlighetsvillkoret, för att på så sätt få kontroll över vilka fastigheter som ska delta i anläggningen, och kunnat avgöra frågan om anläggningens utförande samt slutligen vilka fastighetsägare som ska ha ersättning för upplåtet utrymme.

Förtida tillträde

LA m fl. har yrkat förtida tillträde. Tjuvhamnens bryggförening har arrenderat utrymme för brygga och parkeringsyta i Tjuvhamnen under 15 år. Medlemmar i föreningen är delvis de fastigheter som nu är sökande till bildandet av gemensamhetsanläggning men även fastigheter på fastlandet (ej sökande) som enligt anläggningsbeslutet om gemensamhetsanläggning förlorar sina bryggplatser. Även ägaren till WWY som är med i annan gemensamhetsanläggning avseende bryggplats förlorar enligt LM:s beslut sin bryggplats i Tjuvhamnen. Tjuvhamnens bryggförening har ägt en brygga där alla medlemmar betalat för en andel per bryggplats. Arrendet upphörde den 31 december 2020. Arrendet var ett lägenhetsarrende utan besittningsskydd.

LA m fl. har ansökt om bildande av gemensamhetsanläggning för brygga och parkeringsplats huvudsakligen på den grund att gemensamhetsanläggningarna ska fylla samma funktion som det uppsagda arrendeaftalet fyllt. Yrkandet om förtida tillträde har motiverats med arrendeaftalets upphörande innan beslutet om gemensamhetsanläggningarna för brygga och parkering vunnit laga kraft.

Sökandena skulle i detta tidsglapp inte kunna nyttja bryggan och parkeringsplatserna. LA m fl. utgår uppenbarligen ifrån att LM:s beslut inte ändras.

AL innebär emellertid inte att kortsiktiga intressen ska sanktioneras. Tvångsvis ianspråktagande av utrymme på hans fastighet QQX ska, i den mån det över huvud taget ska förekomma, följa de regler som lagen uppställer. Bara om det kan så gott som uteslutas att mark- och miljödomstolen ändrar LM:s beslut kan förtida tillträde ifrågakomma.

LA m fl. hänvisar till att upplåtelsen av utrymme avser ”befintliga anläggningar”. Detta stämmer inte. Såvitt gäller utrymmet för parkering så ska parkeringen i vissa delar iordningställas. Anläggningen kan inte betraktas som befintlig. Endast utrymmet är befintligt.

Någon brygga finns inte. Såvitt gäller platsen för brygga finns där ingen befintlig anläggning i form av brygga. Den brygga som idag ligger inom det upplåtta utrymme som är beslutat för brygga är lös egendom och ägs av medlemmarna i Tjuvhamnens bryggförening. Eventuellt kan bryggan ägas av honom. Bryggan kan ha kommit i hans ägo genom bestämmelserna i 8 kap. 21 och 22 §§ jordabalken. Utfallet av fastighetsbestämningen kan härvid ha betydelse. Klart är dock att den befintliga bryggan inte omfattas av LM:s anläggningsbeslut.

Den nybildade samfällighetsförening som ska utföra brygganläggningen måste antingen förvärva den brygga som i dag finns inom det upplåtta utrymmet från Tjuvhamnens bryggförening eller införskaffa en liknande brygga. Han har genom ombudet SS i e-postmeddelande till Tjuvhamnens bryggförenings ordförande, LL (ingivet till domstolen av LA m fl.) redogjort för de rättsliga konsekvenserna av att egendom kvarblir på arrendestället när lägenhets-arrendet upphör. Det är detta regelverk i jordabalken som LA m fl. väljer att kalla för hot om avhysning. Det är också värt att notera att han vare sig vidtagit eller övervägt att vidtaga någon åtgärd som inkluderar Tjuvhamnens bryggförening – i vilken även han är medlem genom fastigheten XXQ.

Det kan nämnas att ägarna till fastigheter som ansökt om bildande av gemensamhetsanläggningar avseende brygga och parkering och av Mark- och miljööverdomstolen fått beslut om förtida tillträde, nu har på eget initiativ, utan juridisk grund, beslutat att alla fastighetsägare som tidigare haft plats vid Tjuvhamnens bryggförenings brygga och parkering även ska ha det sommaren 2021. Något beslut om detta finns inte i Tjuvhamnens bryggförening. Sökanden har också debiterat samtliga delägare i Tjuvhamnens bryggförening en avgift för 2021. Någon ersättning till honom som ägare till QXX, som upplåter utrymmet för anläggningarna och eventuellt också äger bryggan, har inte diskuterats eller betalats.

Tjuvhamnens bryggförening, där både fastigheter på fastlandet och sökandens fastigheter ingår, har nu hållit årsmöte i föreningen och med enkel majoritet beslutat att anta styrelsens förslag att avveckla bryggan och överlåta den till den nybildade samfällighetsföreningen och därefter likvidera föreningen. Detta visar dels att föreningens styrelse är beredd att sätta sig över arrendelagens bestämmelser om dessa skulle vara tillämpliga, vilket ännu inte prövats i de rättsliga instanserna, dels att förutsättningen som Mark- och miljööverdomstolen grundat sitt beslut om förtida tillträde på, nämligen att det ”förtida tillträdet avser anläggningar som redan finns på plats” är felaktig. Det är en allvarlig missbedömning av de rättsliga och faktiska förutsättningarna som fått ligga till grund för Mark- och miljööverdomstolens beslut den 23 mars 2021 att bifalla ansökan om förtida tillträde.

Det är uppenbart att ett beslut om förtida tillträde endast kan omfatta det tillträdesbeslut som meddelats av LM. Tillträdesbeslutet avser tillträde till gemensamhetsanläggningarna XQX och QQZ. Beslutet XQX tillträde avseende XQX omfattar inte den faktiska brygga som idag finns inom det upplåtta utrymmet. LM har beslutat att bryggan utgör lös egendom och gemensamhetsanläggning kan inte bildas avseende lös egendom. Bryggan kan inte heller förvärfvas utan att de föreningsrättsliga principerna iakttas. Beslutet om förtida tillträde avseende XQX avser därför endast utrymmet för anläggningen, dvs. utrymmet för bryggan. Det är därför främmande att motivera ett beslut om förtida tillträde med att anläggningarna är utförda.

Den kan helt kort konstateras att någon anläggning avseende brygga inte finns. Att den rättsliga motiveringen till beslut om förtida tillträde dessutom grundar sig på ett resonemang kring vad lagstiftaren ”torde ha syftat på” i stället för det uttryckliga förbehållet som lagstiftaren gjort genom uttalandet att ”det bör vara praktiskt taget uteslutet att det grundläggande beslutet kan komma att ändras i anledning av besvär”, skapar förvirring beträffande rättsskipningen.

Den parkering som till viss del inte är utförd och den brygganläggning som inte till någon del är utförd kommer, om de utförs och beslutet om inrättande av gemensamhetsanläggningarna inte vinner laga kraft att innebära skador och kapitalförstöring.

Kartbilder avseende alternativa hamnar, avstånd m.m.

LC har gett in ett underlag som redovisar platser för alternativa hamnar och uppgifter om avstånd från dessa till berörda fastigheter. Han har i anslutning till detta anfört bl.a. följande.

Alla de alternativa hamnarna ligger inom ett avstånd från de öar där sökandena har sina fastigheter som nås med en båt som framförs i cirka 20 knop på mindre än 15 minuter, utom hamnarna i Östhammar som nås på cirka 35 minuter. Omsättningen av båtplatser utmed kusten där behov av sådana finns är tillräckligt stor för att den som har behov ska kunna få en båtplats utan särskilt lång väntetid. Många platser finns tillgängliga omgående.

LC (XXQ)

Överklagande

Förrättningen ska inte genomföras

Ägare till fastigheter belägna på öar och som ansökt om att bilda gemensamhetsanläggning avseende båt- och parkeringsplats har ansökt om åtgärden för att erhålla

båtplatser som är knutna till deras respektive fastigheter. Vissa av sökandena har sedan tidigare båtplats inne i Öregrund. Någon sökande och som är ägare till fastighet belägen på ö har aldrig nyttjat sin plats vid Tjuvhamn. Det innebär att de överhuvudtaget inte själva använder platserna och således är inte väsentlighetsvillkoret uppfyllt. Det enda som sker är att dessa fastighetsägare innehar platser för att tjäna pengar på dem. Vissa som nu ska vara med i anläggningen är inte med i den samfällighetsförening som förvaltar vägen från allmänna vägen till Äpskärsudden, där Tjuvhamnen är belägen. Det visar ytterligare att det inte finns något väsentligt behov att ha del i gemensamhetsanläggningen.

LM:s utredning är bristfällig

Enligt LM:s beslut har XXQ nu ingen möjlighet att ha kvar sin båtplats. Det saknar betydelse att delägare i fastigheten äger fastigheten QQX, då det inte finns plats.

Fastigheten XXQ är bildad 1969 genom avstyckning. Vid avstyckningen bildades servitut för ”upplags- och tilläggsplats för båt vid stamfastighetens strand på därför anvisade platser och rätt till gångväg dit”. Stamfastigheten var QQX.

Tjuvhamnens Bryggförening, har funnits sedan 2005. Det är en förening som antagit stadgar och utsett en styrelse. Föreningen har ägt bryggan och sålt andelar till medlemmarna, som årligen betalat en avgift till föreningen avseende båt- och parkeringsplats. Undertecknad har utnyttjat officialservitutet genom att ha båtplats vid bryggan.

Lantmäteriet har ansett att de fastigheter som är belägna på fastlandet inte har något behov av båtplats vid bryggan. LM har konstaterat att väsentlighetsvillkoret i 5 § inte är uppfyllt för dessa fastigheter. XXQ har officialservitut som är bildat i samband med avstyckningen. Detta visar att man har ansett vid tiden för servitutets bildande att det var av väsentlig betydelse för fastigheten att ha

båtplats. Som situationen nu blivit så finns servitutet kvar men XXQ har inte tillgång till båtplats.

LM har i sin prövning av väsentlighetsvillkoret utrett frågan om hur stora båtar öborna behöver för att komma till sina öfastigheter. Med anledning av LM:s utredning om båtstorlek yrkade öborna att få större platser vid bryggan. Det medförde att fastigheter på fastlandet, som sedan länge haft båtplats vid bryggan, i fortsättningen inte kunde ha kvar sin plats. LM kom också fram till att de som hade mer än ett bostadshus på sin fastighet kunde få en plats per hus. Som bostadshus räknades byggnadsyta större än 28 kvm.

Detta medförde att vissa öbor erhöll två båtplatser. Trots att de innan haft enbart en plats i bryggföreningen. Det är till och med så att vissa öbor gör gällande att de kan hyra ut till andra öbor.

Ersättning för värdeminskning

I det fall att fastigheten XXQ inte kan utnyttja sitt officialservitut yrkar undertecknad att den marknadsvärdeminskning som uppstår ersätts. Denna ersättning skall i sådant fall betalas av de som förorsakat skadan dvs ägarna till fastigheter som är belägna på öarna och som skall delta i anläggningen. Denna ersättningspost har inte medtagits i lantmäteriets båtnadsbedömning. Det är inte förenligt med anläggningslagens bestämmelser att, som i aktuellt mål, sk öbor kan kräva att få bryggplats och då skall fastigheter som sedan länge haft officialservitut, där utrymme upplåtes för anläggningen, trängas undan och acceptera att berörda fastigheter sjunker i värde samtidigt som fastigheter belägna på öar och som erhåller delaktighet i gemensamhetsanläggningen avsevärt ökar i värde.

Enligt nuvarande beslut är fastigheten XXQ utan båtplats, trots att det finns ett officialservitut sedan mer än 50 år tillbaka.

Det finns därför synnerliga skäl för att LM:s beslut ska ändras.

Bemötande av andra överklaganden

LC har bemött andra överklaganden på samma sätt som antecknats ovan i avsnittet ”LC (QQX)”

LC, LE, FL, LH och PL (QQQ)

Överklagande

Förrättningen ska inte genomföras

Ägare till fastigheter belägna på öar och som ansökt om att bilda gemensamhetsanläggning avseende båt- och parkeringsplats har ansökt om åtgärden för att erhålla båtplatser som är knutna till deras respektive fastigheter. Vissa av sökandena har sedan tidigare båtplats inne i Öregrund. Någon sökande och som är ägare till fastighet belägen på ö har aldrig nyttjat sin plats vid Tjuvhamn. Det innebär att de över-huvudtaget inte själva använder platserna och således är inte väsentlighetsvillkoret uppfyllt. Det enda som sker är att dessa fastighetsägare innehar platser för att tjäna pengar på dem. Vissa som nu ska vara med i anläggningen är inte med i den sam-fällighetsförening som förvaltar vägen från allmänna vägen till Äpskärsudden, där Tjuvhamnen är belägen. Det visar ytterligare att det inte finns något väsentligt behov att ha del i gemensamhetsanläggningen.

LM:s utredning är bristfällig

Enligt LM:s beslut har QQQ nu ingen möjlighet att ha kvar sin båtplats. Det saknar betydelse att delägare i fastigheten äger fastigheten QQX, då det inte finns plats.

QQQ är bildad 1975 genom avstyckning, akt 03-75:16. Avtals-servitut avseende båtplats skrevs den 5 november 2018 mellan QXX som tjänande och QQQ som härskande.

EO, tidigare ägare av QXX avstyckade fastighet-erna QQQ och ZYY till sina två söner. De nybildade fastigheterna fick var sin plats och andel i bryggan, eftersom deras platser vid den egna bryggan försvann då deras egen brygga revs.

Ägarna till QQQ har utnyttjat servitutet genom att ha båtplats vid föreningens brygga. På en bifogad skiss syns platsen vid bryggan.

LM har ansett att de fastigheter som är belägna på fastlandet inte har något behov av båtplats vid bryggan. LM har konstaterat att väsentlighetsvillkoret i 5 § AL inte är uppfyllt för dessa fastigheter. QQQ har som sagts ovan avtals-servitut.

LM har i sin prövning av väsentlighetsvillkoret utrett frågan om hur stora båtar öborna behöver för att komma till sina ö-fastigheter. Med anledning av LM:s utredning om båtstorlek yrkade öborna att få större platser vid bryggan. Det medförde att fastigheter på fastlandet, som sedan länge haft båtplats vid bryggan, i fortsättningen inte kunde ha kvar sin plats. LM kom också fram till att de som hade mer än ett bostadshus på sin fastighet kunde få en plats per hus. Detta medförde att vissa öbor erhöll två båtplatser, trots att de haft enbart en plats i bryggföreningen. Det är till och med så att vissa öbor gör gällande att de kan hyra ut till andra öbor.

Ersättning för värdeminskning

I det fall att QQQ inte kan utnyttja sitt servitut yrkar de att den marknadsvärdeminskning som uppstår ersätts. Denna ersättning ska i sådant fall betalas av de som förorsakat skadan dvs. ägarna till fastigheter som är belägna på

öarna och som ska delta i anläggningen. Denna ersättningspost har inte medtagits i LM:s båtnadsbedömning.

Det är inte förenligt med AL:s bestämmelser att öbor kan kräva att få bryggplats och att fastigheter som har servitut, där utrymme upplåtes för anläggningen, då ska trängas undan och acceptera att berörda fastigheter sjunker i värde. Samtidigt som fastigheter belägna på öar och som erhåller delaktighet i gemensamhetsanläggningen avsevärt ökar i värde.

Enligt nuvarande beslut är QQQ utan båtplats, trots att det finns ett servitut.

Det finns därför synnerliga skäl för att LM:s beslut ska ändras.

CB och JB (YYY)

Överklagande

Grund för överklagandet av beslutet om fördelning av förrättningskostnaden ges i 29 § AL och 18 kap. RB, särskilt 18 kap. 6 § RB. Förrättningskostnaderna ska, på samma sätt som vid fastighetsbestämning enligt 14 kap. 10 § FBL, fördelas efter vad som är skäligt. Förutsättningarna vad gäller förekomst av tvist, tvistens utgång samt vållandet till kostnaderna motsvarar vad som bör beaktas enligt förarbetena till 14 kap. 10 § FBL.

En utgångspunkt för att bestämma den andel ägaren av QQQ ska svara för bör vara den enligt båtnadsberäkningen normala förrättningskostnaden 200 000 kr, jämfört med den faktiska kostnaden som uppgår till storleksordningen 700 000 kr.

Förutsättningarna för att inrätta gemensamhetsanläggningarna har varit entydiga sedan sammanträdet den 22 november 2019. Ägaren av QQQ har därefter agerat med uppenbart syfte att fördröja, försvåra och fördyra handläggningen. De vill särskilt framhålla de kostnader som uppstått på grund av

ägarens yrkanden om alternativa lokaliseringar för brygganläggningen. Yrkandena grundas uteslutande på dennes personliga önskemål om en exklusiv rätt för egen brygga i samma läger. Ägarna till ö-fastigheter som ansökt om förrättningen har agerat enhetligt och konsekvent under ärendets handläggning. De enda ändringar av yrkandet som gjorts är sådana som LM påkallat. Även resultatet av prövningen och det beslut som meddelats bör beaktas.

Bemötande av andra överklaganden

Fastlandsfastigheters tillgång till båtplats

Deras inställning då ansökan gjordes var att förrättningen skulle ge alla medlemmar i bryggföreningen en permanent rätt till båtplats. Lantmätaren har med hänvisning till 5 § AL förklarat att fastlandsfastigheter bara kan anslutas om alla är överens. Därför har de lämnat medgivanden till anslutning av fastlandsfastigheterna. LC inlade därefter sitt veto, varför frågan föll. Det motsätter sig inte LM:s beslut att ansluta QQX till gemensamhetsanläggningen.

Skulle det finnas grund för att ansluta fler fastigheter än vad som ryms vid den befintliga bryggan, kan det inte möta hinder att göra så. En större brygganläggning hade varit fullt möjlig inom ramen för AL. De anser därför att fastighetsägare som håller dem ansvariga för förlust av båtplats är vilseledda.

Samförståndslösningar

LC har gett bryggföreningen två alternativ. Antingen ett fortsatt arrende med höjning av avgiften med 4 000 procent eller uthyrning av individuella båtplatser till hög kostnad och osäker status. Båda alternativen var begränsade i tiden till tre respektive fem år.

De samförståndslösningar som därefter erbjödits har varit förenade med höga kostnader och försämrade tillgänglighet. Deras samförståndslösning har förkastats av

fastighetsägaren som visat att han söker en exkluderande ensamrätt till nuvarande bryggläge.

LM:s beräkningar av båtnad och ersättning

Det är tydligt att båtnadsvillkoret i 6 § AL är uppfyllt. Lantmäteriets beräkning har mindre betydelse.

För bedömningen av ersättning för utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen finns olika synsätt och beräkningsmodeller. Detta gäller särskilt som upplåtelsen är ett så kallat vinstfördelningsfall. De accepterar den beslutade ersättningen. Den ska också betalas oavsett ägare till vattenområdet. De lägger därför inga synpunkter på frågan om vattenområdets status.

Vad gäller beräkningsmodellen för ersättningen har de följande kommentar. Ersättningen grundas huvudsakligen på en bedömning av det kommersiella värdet av brygganläggningen om båtplatser och parkering skulle hyras ut. Länsstyrelsens syn på strandskyddet är att dispens för bryggor bara kan påräknas om det finns ett väsentligt behov, t.ex. som det gör för öfastigheter. Det är därför osannolikt att ägaren till QQX på egen hand skulle kunna anlägga en större brygga för uthyrning, på det sätt som beräkningen förutsätter. Om domstolen finner anledning att pröva ersättningsfrågan bör man därför beakta att en större del av värdet tillförts av öfastigheterna som gjort det möjligt att få tillstånd för den befintliga bryggan.

Aspskärsuddevägen

Vägen uteslöts från förrättningen på lantmätarens initiativ, trots att den finns upptagen i ansökan. De ser detta som ett mindre problem. Vägen nyttjas av ett tiotal fastigheter utöver trafiken till bryggan. Den förvaltas informellt och samfällighetsföreningen har alla möjligheter att bidra till vägunderhållet liksom tidigare bryggföreningen gjort. En gemensamhetsanläggning kan inrättas om behovet uppstår.

Båtplatser

CL skrivelse innehåller ett antal sakfel, bl.a. gällande fastighetsägares tillgång till båtplats i annat läge. Där sägs t.ex. att ”vissa fastighetsägare har tillgång till bryggor belägna på ungefär samma avstånd, som Öregrund”. Öregrund ligger betydligt längre bort från deras fastigheter, dessutom är sträckan mera utsatt vid dåligt väder. De ser ingen anledning att bemöta alla felaktiga påståenden, men kan göra det om domstolen så önskar. De delar de bedömningar om väsentlighetsvillkorets tillämpning som redovisas i LM:s beslutsskäl, inklusive behovet för fastigheter med flera självständiga bostadshus.

De alternativ för parkering och båtplats som föreslås i bilaga 8 är alla sämre och osäkrare än den beslutade gemensamhetsanläggningen. Några av dem är befintliga gemensamhetsanläggningar dimensionerade efter närliggande bostadsområden. Samtliga alternativ innebär överlag längre resväg med bil och/eller båt. Hamnanläggningen vid Äpskär på Gräsö är ett förslag som inte förverkligats.

Sammanfattande bedömning

De vill kort beskriva hur anläggningsbeslutet möter villkoren i 5–11 §§ AL.

- Väsentlighetsvillkoret i 5 § är uppfyllt för samtliga öfastigheter, vars ägare ansökt om förrättningen. Tillgång till parkering och båtplats är en absolut förutsättning för att kunna bruka fastigheterna.
- Båtnadsvillkoret i 6 § måste, om det ska utgöra ett hinder för gemensamhetsanläggningen, förutsätta att olägenheterna för QQX och kostnaderna överväger fördelarna av ekonomisk eller annan art för de femton öfastigheterna. Gemensamhetsanläggningen påverkar inte QQX:s användning för ändamålen bostad och skogsbruk. Parkering och båtplatser har nyttjats i gott samförstånd med fastighetens tidigare ägare under mer än femtio år. Fördelarna för öfastigheterna är direkt avgörande för

deras användning och därmed även värde. Annan slutsats än att båtnadsvillkoret är uppfyllt är därför en orimlighet.

- Opinionsvillkoret i 7 § utgör inget hinder för inrättandet av gemensamhetsanläggningen.
- Prövningen enligt 8 § måste, om den ska hindra att gemensamhetsanläggningen lokaliseras till platsen för befintliga anläggningar, ge resultatet att intrånget och olägenheterna för QXX kan minskas genom att välja ett annat läge, utan att det medför oskäligen kostnad. Fastighetsägaren har framfört ett antal yrkanden om alternativa lägen inom QXX, vilka samtliga medför höga kostnader för muddring och markarbeten. Någon minskad olägenhet kan inte uppstå för fastighetens bostadsdel, eftersom den är belägen mer än 400 m bort oavsett vilket alternativ som väljs. LC har själv bekräftat att läget för befintlig brygga är det lämpligaste och ger lägsta kostnad, se protokollet 2019-11-22, s. 9. Yrkandena från LC om annan lokalisering utgår från syftet att reservera bryggområdet för eget bruk. Se t.ex. LM:s dagboksanteckning 2020-02-25. Prövningen ska utgå från QXX, inte från ägarens personliga önskemål. Därför saknas stöd för att lokalisera gemensamhetsanläggningen till annat läge än det beslutade, alltså det för befintliga anläggningar. Hänsyn till strandskydd m.m., planmässiga
- bedömningar och övriga allmänna intressen som avses i 9–11 §§ har tagits genom de samråd som LM genomfört med Östhammars kommun, länsstyrelsen och Sjöfartsverket.

HD och AD (XXY)

Överklagande

Skälen för överklagandet av beslutet om fördelning av förrättningskostnaden är desamma som anförts av CB och JB.

Bemötande av andra överklaganden

HD och AD har till stöd för sin inställning anfört samma om-ständigheter som anförts av CB och JB enligt vad som anges i avsnittet ”Utveckling av talan” under rubriken ”Bemötande av andra över-klaganden”.

JG, AK, HK och PS

(ZYY)

En anledning till att de köpte fastigheten 2005 var att det fanns en tillhörande båtplats, med gångavstånd, till huset. Om en ny brygga byggs förlorar de sin båtplats och det medför ett stort minskat värde av fastigheten. De har fått ett förslag att de istället ska ha en båtplats i Sunnanöfjärden alternativ Katrinöra. Hur kan de garantera att de över huvud taget får en båtplats där? Detta skulle medföra cirka 25 kilometer tur och retur för dem med bil. De undrar också var de ska ställa sin bil på den platsen. De undrar också vilken ersättning de ska få då de förlorar en investerad båtplats, som för hus vid kusten är mycket värdefull.

LM:s beslut är felaktigt. De föreslår att det enbart ska vara en båtplats till varje ö-fastighet, inte flera. Som ägare till fastighet på fastlandet vill de också ha tillgång till egen båtplats.

KJ (YZZ)

Överklagande

Fastigheter på fastlandet ska kunna behålla sina båtplatser

Det ska vara enbart en båtplats per ö-fastighet, så att även de som ger fastigheter på fastlandet kan behålla sina båtplatser. Beslutet undantränger hennes egen brygga

och båtplats som hon har servitut på. Hon stöder CL förslag att försöka ordna brygga så att de på fastlandet kan behålla sina båtplatser.

Förstahandsyrkandet

De som ansökt om att en gemensamhetsanläggning ska bildas har möjlighet att ordna båt- och parkeringsplats på annat ställe. Det finns gott om båtplatser i Öregrund, Grepen Marin, Katrinörarna m.fl. Flera av de sökande ö-borna har redan båtplats i dessa hamnar. Det finns också privata bryggor att hyra plats vid. Det gör en av sökandena idag eftersom hans plats vid bryggföreningens brygga inte går att använda om det inte muddras. En av sökandena har aldrig själv använt sin båtplats vid bryggan utan hyr ut den.

Andrahandsyrkandet

Förrättningslantmätaren har inte tagit någon som helst hänsyn till de som har officiälservitut. Hur kan denne göra det? Förrättningslantmätaren har inte gjort de efterforskningar man kan kräva för att ta den här typen av beslut. Han har uppmanat sökandena att utöka sina yrkanden till större och fler båt- och parkeringsplatser. Han har inte haft några möten där de haft möjlighet att framställa sina synpunkter. Han har inte agerat på samförståndsförslag som stamfastighetsägaren LC framfört.

Tredjehandsyrkandet

Hon har haft brygga 50 meter från sin tomtgräns i över 35 år. När bryggföreningen bildades 2005 och sjösatte en brygga som var mycket större än stamfastighetens gamla nedslitna brygga fick hennes båt inte längre rum vid deras egen brygga som låg intill, se bifogade fotografier och karta. De fick istället köpa in sig på en plats och en andel i bryggföreningens brygga. Nu blir hon bortkörd från den bryggan men kan fortfarande inte använda sin egen brygga på grund av LM:s beslut. Hon har nu ingenstans att lägga sin båt, utan är hänvisad till Öregrund som ligger 1,2 mil bort.

Detta påverkar värdet på hennes fastighet i högsta grad. Det kan inte vara rimligt att ö-bor bara kan kräva att få bryggplatser och att de som har servitut då inte har någon rätt. Deras fastigheter sjunker i värde medan ö-bornas fastigheter ökar. De är inte hänvisade till Tjuvhamn utan har många andra alternativ. Hennes fastighets värdeminskning måste ersättas.

Hon har tillbringat somrarna ute på Torrön i nästan hela sitt liv och vet hur det såg ut i Tjuvhamn förr i tiden. När man började stycka av tomter på 1950-talet fick de nya fastigheterna officialservitut om ”rätt till upplags- och tilläggsplats för båt vid stamfastighetens strand på därför anvisade platser ...”. En del byggde själva bryggor på anvisade platser. Andra fick hjälp att bygga av sönerna på stamfastigheten. Hon köpte 1985 YZZ som avstyckats 1969. Tomtgränsen ligger cirka 50 meter från Tjuvhamn där de fick bygga en brygga. I 20 års tid hade de en åtta meter lång båt som låg förtöjd med fören i bryggan och med aktern vid boj. 2005 var ägaren av stamfastigheten LO 79 år och använde inte båt själv längre. Bryggan/bryggorna var i dåligt skick. Då erbjöd sig några ö-bor att ordna med en ny större brygga om de fick teckna ett arrendeavtal på 15 år med henne. Men det fanns ett problem. Den nya bryggans ena sida kunde inte användas då deras båt låg i vägen vid den nya bryggan. Föreningen tog bort deras boj och bojsten utan deras vetskap och i stället fick de köpa in sig på en plats och andel i den nya bryggan. Även de fastigheter som ägdes av LO två söner, QQQ och ZYY, fick var sin plats och andel, eftersom deras platser vid den egna bryggan försvann då denna revs.

LC förvärvade 2013 stamfastigheten. 2018 ombads han av brygg-föreningens styrelse att komma med ett förslag till bryggföreningen om att köpa ut bryggan, då arrendet gick ut 2020, och i stället hyra ut platser. LC sade upp arrendet per den 31 december 2020 och lämnade två förslag. Det ena att köpa ut bryggan och hyra ut platser och det andra ett nytt arrendeavtal. Ö-borna tackade nej till båda förslagen. I stället beslutade de medlemmar som var ö-bor, cirka tre fjärde-delar av föreningens medlemmar, att ansöka om en gemensamhetsanläggning där

bryggplatserna var större än vid befintlig brygga. De som har fastigheter på fastlandet skulle plötsligt bli utan båtplatser. Med LC förslag var det aldrig tal om att några skulle bli utan båtplats. För att lösa detta så att alla skulle få del av brygga har LC erbjudit de sökande annan plats, något väster om nu-varande bryggplats. Denna plats skulle de få utan ersättning och LC erbjöd sig även stå för vissa kostnader i iordningställandet. De skulle även få en större parkeringsyta än den som finns idag. Men de sökande har tackat blankt nej. De är inte intresserade av något annat läge än där bryggföreningens brygga ligger idag.

BL, LL och JL (ZXX)

Skälen för överklagandet av beslutet om fördelning av förrättningskostnaden är desamma som anförts av CB och JB.

AL (XZZ)

Överklagande

Parkeringsplatser (ab 88)

Han äger jordbruksfastigheter i Dalarna där den kända ägosplittringen medför omarrondering. Målsättningen är att skapa lämpliga ägofigurer på båda sidor om gränser men med LM:s beslut blir det inte så vid Torrön. Att enbart välja gränser snävt intill möjliga parkeringsplatser och trafikvägar har gett en mycket märklig ägofigur. Redan innan den interna vägen från ängen till Torrövägen lades till behövdes ca sex gånger så många brytpunkter och rör för markering av stora parkeringsplatsen än om man valde en yta med fyra hörn. Den mark som inte nyttjas för bilar är inte särskilt givande, där växer vanlig nyponros vilt och behöver tuktas för att inte vara till besvär och kunna t.ex. repa bilar. Det blir ytor mellan bilplatser markägaren inte kommer åt att sköta som ägofiguren ritats. Varken för PL eller dem som ska parkera blir någonting bättre av att utfarten mot

Äpskärsuddevägen stängs. Enligt CL yrkande aktbilaga 45, bilaga 5 medför ändringen anläggningskostnader som är onödiga samt att "Parkeringens utformning ger ett antal kilar på fastigheten 0 som blir obrukbara. Den arealen bör lägga till ianspråket utrymme för parkeringsplatsen." Uppgifterna i detta yrkande stöder helt hans yrkande.

Den yta som ska avstås är mindre än de ca 1300 kvm som använts vid båtuds- och lokaliseringsprövning.

Bemötande av andra överklaganden

Fastlandsfastigheters tillgång till båtplats

Syftet med den ansökan han och övriga ägare till öfastigheter gjort är att säkerställa behov av parkering och båtplats vid den brygga i Tjuvhamnen som han och 20 andra personer 2005 investerade i för att få egen båtplats. Avsikten var att även ägare till fastlandsfastigheter som hade båtplats vid bryggan skulle fortsatt få ha sin plats kvar om de önskade det. Därför lämnades medgivande till anslutning av fastlandsfastigheterna för att nå en överenskommelse med ägare till dessa fastigheter, men LC inlade sitt veto. Han har i övrigt samma inställning om detta som framförts av bl.a. JL och LA. För att undvika missförstånd noteras att det inte finns någon formell koppling mellan deras fastigheter och den brygg-förening som stått för arrendet och ansvarat för underhåll. Föreningen är inte sak-ägare medan han är det fast han inte är medlem i bryggföreningen.

Samförståndslösningar

De lösningar LC erbjudit har samtliga varit förenade med höga kostnader och försämrade tillgänglighet. Samförståndslösning där samtliga som haft båtplats skulle ha det även inom ramen för en gemensamhetsanläggning har helt förkastats av LC.

LC har erbjudit sig att betala vissa anläggningskostnader men det är inte möjligt inom anläggningsbeslutet, därför blir den logiska lösningen ett anläggningsbeslut för enbart fastigheter på öar och utanför det beslutet en separat brygga för ägare till fastlandsfastigheter. Det sistnämnda ligger utanför det LM kan besluta om, det blir en fråga för de som nu har båtplats vid deras brygga. Därför föreslog han en enklare och billigare lösning, bilaga Y1. Han informerade även förrättningslantmätare DN. TD, XXY, en i DN kontakt-grupp, stödde hans förslag men LC svarade aldrig.

Vägar

Enligt arrendeavtalet betalades för nyttjande av Äpskärsuddevägen och nerfarten till bryggan skälig kostnad till markägaren. Motsvarande kommer naturligtvis samfällighetsföreningen göra. Om det ska bildas en gemensamhetsanläggning för Äpskärsuddevägen kan samnyttjandet lösas i samband med den förrättningen. Han har trott att alla liksom han redan betalade avgift till Torrövägens samfällighetsförening, är så inte fallet ska det naturligtvis ordnas. I övrigt stöder han det som framförts av bl.a. JL och LA på denna punkt.

Likaså stöder han det som på övriga punkter framförts i yttrandet av bl.a. JL och LA.

CA och LA (XZX)

Överklagande

Skälen för överklagandet av beslutet om fördelning av förrättningskostnaden är desamma som anförts av CB och JB.

Bemötande av andra överklaganden

CA och LA har till stöd för sin inställning anfört samma om-ständigheter som anförts av CB och JB enligt vad som anges i avsnittet ”Utveckling av talan” under rubriken ”Bemötande av andra över-klaganden”.

MOTPARTERNAS UTVECKLING AV TALAN

**MB, VE, EL, HL, PR, TW och HA
(XXX taxeringsenheterna ”220 småhusenhet bebyggd” och ”225 småhusenhet, småhus på ofri grund”)**

MB, VE, EL, HL, PR, TW och HA har uppgett följande om XXX m.m.. Fastigheten består av två taxeringsenheter, ”220 småhus-enhet bebyggd” och ”225 småhusenhet, småhus på ofri grund”. De två taxerings-enheterna har olika ägare. LM har i beslutet bestämt att de två taxeringsenheterna har rätt till var sin andel i gemensamhetsanläggningen, vilket framgår av LM:s skrivelse ”Prövning av väsentlighetsvillkoret m.m.” den 31 augusti 2020. Beslutet stöd av 2 § andra stycket AL. En av de båtplatser i Öregrund som åsyftas tillhör inte XXX utan WQQ på MMM. Fastigheten har andra ägoförhållanden än XXX.

De har till stöd för sin inställning anfört samma omständigheter som anförts av CB och JB enligt vad som anges i avsnittet ”Utveckling av talan” under rubriken ”Bemötande av andra överklaganden”.

HF (YXX)

Förtida tillträde

Som ägare till ö-fastigheter är de beroende av tillgång till parkering och bryggplats för att kunna ta sig till sina fastigheter. Parkering och båtplatser har använts sedan Torrövägen byggdes i mitten av förra seklet. Ägaren till QXX har sagt upp bryggföreningens arrende och arrendet upphörde den 31 december 2020. Därför står de idag utan upplåtelse. Fastighetsägaren har genom sitt ombud öppet deklarerat sin avsikt att genomföra en avhysning och ianspråkta brygganläggningen med hänvisning till 8 kap. jordabalken. Upplåtelsen av utrymme enligt anläggningsbeslutet avser befintliga anläggningar. Ett förtida tillträde innebär därför inget nytt eller utökat intrång på QXX. Som framgår av LM:s beslutsskäl är det uppenbart att beslutet om inrättande av gemensamhetsanläggningarna uppfyller villkoren i 5–11 §§ AL. Beslutet medför inget men eller olägenheter för QXX som är skäl för annan lokalisering. Det framstår som osannolikt att beslutet kan komma att ändras i sina grundläggande delar.

Överklaganden

HF har till stöd för sin inställning anfört samma omständigheter som anförts av CB och JB enligt vad som anges i avsnittet ”Utveckling av talan” under rubriken ”Bemötande av andra överklaganden”.

HG och TN (ZZY)

HG och TN har till stöd för sin inställning anfört samma omständigheter som anförts av CB och JB enligt vad som anges i avsnittet ”Utveckling av talan” under rubriken ”Bemötande av andra överklaganden”.

MH (XYX)

MH har till stöd för sin inställning anfört samma omständigheter som anförts av CB och JB enligt vad som anges i avsnittet

”Utveckling av talan” under rubriken ”Bemötande av andra överklaganden”.

BJ, GK, MK och EP (ZZZ)

BJ, GK, MK och EP har till stöd för sin inställning anfört samma omständigheter som anförts av CB och JB enligt vad som anges i avsnittet

”Utveckling av talan” under rubriken ”Bemötande av andra överklaganden”.

BL och JL (delägare av ZXX)

BL och JL har till stöd för sin inställning anfört samma omständigheter som anförts av CB och JB enligt vad som anges i avsnittet ”Utveckling av talan” under rubriken ”Bemötande av andra överklaganden”.

MÅLETS HANDLÄGGNING

Mark- och miljödomstolen har den 9 december 2021 hållit syn på delar av fastigheterna QXX och XQQ samt vattenområde i Tjuvhamnen i Östhammars kommun.

Domstolen har hållit sammanträde den

15 december 2021. Vid sammanträdet har förhör hållits med partssakkunnig civ.ing. LE, som också gett in skriftliga utlåtanden.

DOMSKÄL

Frågorna i målet

Mark- och miljödomstolen noterar inledningsvis att LC och KJ gjort gällande att det förekommit fel i förrättningen och, enligt sina andra-handsyrkanden, ansett att det finns skäl att upphäva LM:s beslut och återförvisa förrättningen för fortsatt handläggning. Domstolen finner inte skäl att, med avsteg från CL och KJ yrkanden, först pröva frågan om det finns skäl att undanröja LM:s beslut och återförvisa förrättningen på grund av fel i förrättning.

Domstolen kommer inledningsvis att pröva följande frågor i målet.

1. CL yrkande om ändring av LM:s fastighetsbestämmningsbeslut avseende vattenområdet och beslut om att vattenområdet tillhör QQX.
2. Yrkandena av LC, LE, FL, LH, PL och KJ att samtliga beslut avseende XQX och QQZ ska undanröjas och förrättningen ställas in.

Fastighetsbestämmningsbeslutet – huvuddelen av det ianspråktagna vattenområdet tillhör QQX

Frågan som mark- och miljödomstolen har att ta ställning till är om vattnet utanför QQX är enskilt och tillhör denna fastighet enligt 1 kap. 5 § jorda-balken eller om vattnet är samfällt. LM har i sin utredning dragit slutsatsen att vattenområdet inte delades upp vid den ägostyckning som skedde 1898 (akt 03-BÖL-215) och att vattnet därmed är samfällt, medan LC gör gällande att vattnet är delat med stranden och därmed tillhör QQX och att

LM felaktigt bedömt att vattnet är samfällt i XQQ. Naturvårds-verket har i ett yttrande, såsom delägare i XQQ, inte haft någon erinran mot den bedömning LM gjort vid fastighetsbestämmningsbeslutet.

QQX bildades vid sammanläggning av fastigheterna PPP, PXX och PXP år 1953 (akt 03-BÖL-966). Av akten framgår att vid tillfället för sammanläggningen betraktades vattnet som samfällt. I redogörelsen har lantmätaren angett att ”Till fastigheten hör bl.a. andel i vatten och fiske, som är samfällt för Söderby by”. Om vattnet är samfällt bör detta ha avsatts vid tidigare fastighetsbildningsåtgärder.

Söderby by har berörts av rågångsåtgärd och storskifte år 1790 (akt 03-BÖL-50). I akten nämns inget om vattnet, däremot framgår det att fisket till Söderby nyttjas gemensamt. Mark- och miljödomstolen bedömer därför att fisket i och med storskiftet var samfällt, medan vattnet var delat med stranden.

Vidare har 0 berörts dels av laga skifte på Söderby by inägor år 1842 (akt 03-BÖL-108), dels av laga skifte på utjordarna Klyxön och Klaräng år 1843 (akt 03-BÖL-107). Genom laga skiftet delades 0 upp mellan Söderby Herrgårds ägor, Litt A som utgjorde gemensam ägovidd med sex fastig-heter QWK m.fl.), och Skattefrälse, Litt B (WSR). Vid laga skiftet undantogs vägar, gata till sjön samt gistvall som samfällda för Söderby by skifteslag i Börstils socken. Det nämns inget om vattnet i någon av akterna, däremot anges vid laga skiftet av inägorna att *”Fiske-vattnet thy åtföljande tillvallningar förblifver som hittills samfällt, tills fråga om delning derå framledes kan uppstå; dock så, att ingen af delägarna får slå eller bärga något för enannans strand”*. Det vill säga, det som bestämts om fisket vid storskiftet ska gälla även fortsättningsvis. Vid laga skifte är presumptionen att vattnet anses som delat med stranden och därmed tillfaller strandfastigheterna i de fall inget specifikt nämns om vattnet i handlingarna. Mark- och miljödomstolen bedömer därför att vattenområdet efter laga skiftet var delat med stranden enligt dåvarande

motsvarighet till 1 kap. 5 § jordabalken, medan fisket även fortsättningsvis var samfällt.

Forsmarks bruks ägor, Litt A enligt laga skiftet ovan, delades sedermera upp genom ägostyckning år 1898 (akt 03-BÖL-215) (domstolen noterar att det här skett ett namnbyte från Söderby Herrgård). Vid ägostyckning skedde en uppdelning på markområden. Om det till ägostyckningsfastigheten hörde enskilt vatten utanför dess strand och inget nämns om vattnet vid ägostyckningen är presumtionen att vattnet följer stranden enligt nuvarande 1 kap. 5 § jordabalken. Dock kunde vatten enligt 11 § 1896 års lag om hemmansklyvning m.m. avsättas gemensamt för ägostyckningslotterna. Detta ska då framgå av förrättningsakten.

Av 10 § i protokollet från ägostyckningen (akt 03-BÖL-215) framgår undantag av mark för gemensamt behov. Dels ska samtliga vid laga skiftet utlagda samfälligheter bibehållas, dels sker en uppräkningslista av de samfälligheter som avsätts vid ägostyckningen. Under rubriken Klyxön, som omfattar Söderby bys utägor med bl.a. det aktuella vattenområdet, framgår att "Dessutom ska allt fiskevatten på sätt förut blivit bestämt vid laga skifte inom Söderby skifteslag fortvarande vara gemensamt för hela skifteslaget". I övrigt tas inte något upp avseende vattnet. I delningsbeskrivningen däremot finns på s. 524 (inskannad version) rubriken "Undantag av mark för delägarnas allmänna behov" och därefter olika vattenområden upptagna under punkten "Befintliga och före ägostyckningen och därvid bibehållna". Detta kan i och för sig indikera att vattenområdet tidigare avsatts som samfällt. Men i 10 § i protokollet finns inte med något beslut om att vattenområden ska vara samfälliga. Enligt domstolens mening förutsätter således innehållet i punkten "Befintliga och före ägostyckningen och därvid bibehållna" att vattenområdet har avsatts som samfällt före själva ägostyckningen, antingen vid det storskifte eller de laga skiften som byn genomgått. Mark- och miljödomstolen har ovan bedömt att vattnet, både vid storskiftet och laga skiftet har blivit delat med stranden enligt nuvarande 1 kap. 5 § jordabalken.

I laga skiftet över Söderby by i Börstils socken 1842 och 1843 har hela Forsmarks bruks fastighetsinnehav lagts ut i en gemensam lott, Litt A. Av båda skifteshandlingarna framgår att brukets andel blivit särskilt utbruten och utlagd i ett enda skifte. Frågan är om det faktum att allt innehav lagts ut i en gemensam lott och därmed utgör gemensam ägovidd innebär att den presumtion avseende vatten som gäller vid ägostyckning ska frångås i detta fall. LM:s slutsats är att i och med att lotten Litt A vid laga skiftet utgjorde gemensam ägovidd är vattnet som hör till lotten samfällt för de delägande fastigheterna (de som ingick i den gemensamma ägovidden). Vid ägostyckningen delades endast markområdet upp till olika fastigheter, medan vattnet inte delades upp och därför förblev samfällt. LM slutsats är därmed att samfälligheten bildades vid laga skiftet och inte vid ägostyckningen.

Att gemensam ägovidd definieras som samfällighet, i dagens mening, har skett först i och med införandet av FBL. Gemensam ägovidd uppkommer då två eller flera fastigheter vid fastighetsbildning lagts ut som en gemensam lott. De olika fastigheterna saknar eget markområde och marken hör istället till fastigheterna gemensamt. Sådan gemensam ägovidd utgör enligt definitionen i 1 kap. 3 § FBL en samfällighet. Av lagens förarbeten framgår att en samfällighet enligt lagens definition, i motsats till den gamla samfälligheten, omfattar alla de fall då mark är samfälld eller eljest gemensam för fastigheter. Huruvida fastigheterna i fråga också innehåller enskild mark är utan betydelse. Gemensam ägovidd för två eller flera fastigheter faller alltså in under uttrycket samfälld ägolott (se prop. 1969:128 del B s 80). Karakteristiskt för de gemensamma ägovidderna är att de delägande fastigheterna nästan alltid har samma ägare.

Det faktum att vattenområdena tas upp under delningsbeskrivningen kan peka på att LM:s tolkning är rätt, dvs. att vattnet är samfällt för de i den gemensamma ägovidden ingående fastigheterna. Dock finns det, vilket LC lyfter fram i sin utredning, andra faktorer som pekar på att vattnet ska betraktas som delat. Vid ägostyckningen har landhöjningen beaktats genom att kobbar, områden med rörvass m.m. i den nu aktuella viken (Norrviken) och övriga vattenområden tilldelats fastig-

heterna intill stranden. Landgränserna har förlängts ut i vattnet för att omfatta uppgrundning och vassområden. Vidare har endast fiskevatten tagits upp som samfällt i samtliga akter. Fiskevatten avser, om inget specifikt talar emot, enligt praxis endast fisket. Själva vattenområdet betraktades ofta som impediment, och det förekommer att vattnet redovisas i samfällighetskolumnen i delningsbeskrivningen just i egenkapen av impediment. År 1937 genomfördes en gränsbestämning berörande nuvarande PPX och XPX där utgången blev att vattnet var delat med stranden enligt 1 kap. 5 § jordabalken. Av akten framgår ”Efter genomgång av vad i frågan tidigare förekommit, förklarade närvarande sakägare på tillfrågan enhälligt sin åsikt vara, att vatten och grund till fastigheterna inom skifteslaget Söderby Karlsäng och Söderby Klexan vore delade med stranden, samt att de så alltid betraktats av äldre sakägare i skifteslagen”. Detta tyder på att vattnet vid aktuell tidpunkt inte betraktats som samfällt. Det finns inte heller, enligt domstolens bedömning, något som talar för att den lott som lades ut till Forsmarks bruk vid laga skiftet skulle omfatta ett separat område som avser land och ett separat område som avser vatten. Vattenområden sågs, vid tiden för både laga skiftet och ägostyckning-en, vanligen som impediment. Det faktum att inget nämns om delningen av vattnet vid ägostyckningen, betyder inte, enligt domstolen, att vattnet lämnats odelat och därmed ska vara samfällt. Presumtionen är tvärtom, dvs. att vattnet anses som delat med stranden om inget specifikt nämns i akten. Det faktum att vattenområdena tas upp under befintliga samfälligheter, bildade vid laga skifte eller tidigare, förändrar inte den bedömningen. Det finns inte heller något som tyder på att gemensam ägovidd betraktades som en samfällighet i den bemärkelsen vid tiden för ägostyckningen. Ska vattnet betraktas som samfällt bör det i så fall vara samfällt för samtliga fastigheter som ingick i laga skiftet av Söderby by. Dock har mark- och miljödomstolen bedömt att vattnet inte lagts ut som samfällt vid laga skiftena 1842 och 1843. Att vattnet vid bildandet av QXX anges som samfällt ändrar inte den bedömningen.

Sammanfattningsvis bedömer mark- och miljödomstolen att vattnet är delat med stranden enligt 1 kap. 5 § jordabalken. Vattenområdet har inte avsatts som samfällt, varken vid ägostyckningen eller vid tidigare förrättningar, och då gäller enligt

presumtion att vattnet ska vara delat med stranden. Att vattenområdet därefter har registrerats som samfällt ändrar inte denna bedömning. Det i förrättningen aktuella vattenområdet tillhör därmed QXX.

Anläggningsbeslutet - väsentlighetsvillkoret XQX (brygga)

Parternas talan i sammanfattning

LC, ägaren till QXX som ska upplåta utrymme för bryggan, har motsatt sig inrättandet, bl.a. med hänvisning till 5 § AL. Han anför att det inte föreligger något påtagligt behov och att en restriktiv tillämpning ska ske. Ändamålet ska inte gå att lösa på annat sätt, vilket det gör i detta fall. Han har vidare inkommit med kartor m.m. över alternativa möjligheter för öfastigheterna att få tillgång till bryggplats på fastlandet. Öfastigheterna har fungerat för sina ändamål ända sedan de bildades. Det kan därmed inte vara av väsentlig betydelse för fastigheterna att ingå i gemensamhetsanläggningen. Som stöd för detta ger han också exempel på fastigheter som tidigare ingått i andra gemensamhetsanläggningar, men som frivilligt gått ur dessa med stöd av 43 § AL.

LC m.fl. (såsom ägare till XXQ och QQQ) har anfört att vissa av sökandena sedan tidigare har båtplats inne i Öregrund. Någon sökande har aldrig nyttjat sin plats vid Tjuvhamn. Det innebär att de överhuvudtaget inte själva använder platserna och således är inte väsentlighetsvillkoret uppfyllt. LM har ansett att de fastigheter som är belägna på fastlandet inte har något behov av båtplats vid bryggan och att väsentlighetsvillkoret i 5 § inte är uppfyllt för dessa fastigheter. XXQ har officalservitut som är bildat i samband med avstyckningen. Detta visar att man vid tiden för servitutets bildande har ansett att det var av väsentlig betydelse för fastigheten att ha båtplats. Som situationen nu blivit så finns servitutet kvar men XXQ har inte tillgång till båtplats.

KJ, ägare till YZZ anger att gemensamhetsanläggningen undantränger hennes rätt till brygga (officialservitut). Vidare anförs att ö-fastigheterna har möjlighet att ordna båt- och parkeringsplats på annat ställe. Det finns gott om båtplatser i Öregrund, Grepen Marin, Katrinörarna m.fl. Flera av de sökande ö-borna har redan båtplats i dessa hamnar. Det finns också privata bryggor att hyra plats vid. Det gör en av sökandena idag eftersom hans plats vid bryggföreningens brygga inte går att använda om det inte muddras. En av sökandena har aldrig själv använt sin båtplats vid bryggan utan hyr ut den.

CB m.fl. (sökande till förrättningen) har anfört att deras inställning då ansökan gjordes var att alla medlemmar i bryggföreningen skulle få en permanent rätt till båtplats. De har därför lämnat medgivanden till anslutning av fastlandsfastigheterna. LC inlade därefter sitt veto, varför frågan föll. De alternativ för parkerings- och båtplatser som föreslås är alla sämre och osäkrare än den beslutade gemensamhetsanläggningen. Några av dem är befintliga gemensamhetsanläggningar dimensionerade efter närliggande bostadsområden. Samtliga alternativ innebär överlag längre resväg med bil och/eller båt. Öregrund ligger betydligt längre bort, dessutom är sträckan mera utsatt vid dåligt väder. Hamnanläggningen vid Äpskärs på Gräsö är ett förslag som inte förverkligats. Väsentlighetsvillkoret i 5 § är uppfyllt för samtliga öfastigheter, vars ägare ansökt om förrättningen. Tillgång till parkering och båtplats är en absolut förutsättning för att kunna bruka fastigheterna.

Rättsliga utgångspunkter

Av 5 § AL följer att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen, det s.k. väsentlighetsvillkoret. I lagens förarbeten anförs att avgörande för väsentlighetsprövningen är om det kan konstateras att det föreligger ett påtagligt behov för en fastighet att ha tillgång till den nyttighet som avses med gemensamhetsanläggningen. Om fastigheten redan är utrustad med en separat anläggning som fyller samma funktion, bör som regel anslutning inte komma i fråga, prop. 1973:160 s.

151. Av 12 § AL framgår att mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning får tas i anspråk på fastighet om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Större utrymme får dock inte tas i anspråk än som behövs med hänsyn till fastigheter som kan anslutas enligt 5 §. Hänvisningen till 5 § innebär att en förutsättning för tvångsvis ianspråktagande är att gemensamhetsanläggningen är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna. Avsteg från 12 § kan enligt 16 § första stycket 2 AL endast göras i det fall fastighetsägaren eller andra sakägare vars rätt berörs medger det.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Domstolen konstaterar att något medgivande till upplåtelsen i nu aktuellt fall inte föreligger. Frågan i målet är om fastigheterna har ett sådant påtagligt behov av att ha tillgång till båtplats i den aktuella brygganläggningen att en gemensamhetsanläggning ska inrättas tvångsvis, trots att den belastade fastighetens ägare motsätter sig åtgärden.

Av rättspraxis framgår att en fritidsfastighet, i ett kustområde, inte behöver tillföras en rätt till båtplats för att vara lämplig för sitt ändamål i de fall alternativa kommunikationsmöjligheter finns tillgängliga och att frågan ska prövas från fall till fall (jmf. NJA 1975 s 146). I domskälen anförs ”Vid bildandet av fritidsfastigheter på en skärgårdsö är det önskvärt att fastigheternas behov av båtplats och biluppställningsplats på fastlandet samtidigt vid förrättningen tillgodoses på ett varaktigt sätt. Generellt krav på att tillgången till sådana platser skall rättsligt säkerställas för varje fastighet i samband med fastighetsbildning torde emellertid inte kunna ställas upp utan behovet bör prövas från fall till fall med hänsyn till bl.a. fastighetens belägenhet i förhållande till fastlandet och möjligheten att nå fastlandet med kollektiva trafikmedel, exempelvis pass- eller linjebåt”.

I detta fall synes öfastigheterna vid bildandet ansetts lämpliga för sitt ändamål, utan någon formell rätt till båt- och biluppställningsplats på fastlandet.

Vidare anses fastigheter på fastlandet, med tillgång till väg, inte ha ett sådant påtagligt behov av båtplats att de tvångsvis kan anslutas till gemensamhetsanläggning för brygga (jmf. RH 2006:15). I domskälen anförs att ”Inte heller torde en fastighet som saknar egen båtplats och under liknande förhållanden som gäller i målet kunna tvingas in att delta i gemensamhetsanläggning avseende båtplats. Omvänt bör det därmed inte vara möjligt för en fastighetsägare att tvångsvis ansluta sin fastighet till en sådan gemensamhetsanläggning. Betydelse för bedömningen har också det förhållandet att nu aktuell fråga om småbåtsbryggan inte prövats i en detaljplan.” I rättsfallet lyfts även fram möjligheten att hyra plats i båtmarina eller på annat sätt avtala om upplåtelse av båtplats inom acceptabelt avstånd. Hovrätten har i ytterligare en dom, HovR Ö 5448-08, tillämpat den praxis som följer av RH 2006:15. Av domskälen framgår att i det aktuella målet, till skillnad från RH 2006:15, är utrymme för anläggningen sedan länge rent faktiskt ianspråktaget. Vidare anförs att ”Enligt hovrätten saknar det emellertid betydelse för prövning av begreppet ”väsentlig betydelse” och fastigheternas behov av ifrågavarande anläggning att anläggningen redan är utförd och vilken rättighet som föreligger.”

Den aktuella brygganläggningen, som enligt LM:s beslut ska inrättas som gemensamhetsanläggning, XQX, har sedan lång tid nyttjats för öfastigheternas behov. Ett arrendeavtal tecknades den 29 september 2005 mellan dåvarande ägarna till QQX och bryggföreningen. Arrendet gällde för en tid av femton år till och med den 31 december 2020 med en uppsägningstid om tolv månader före arrendetidens utgång. Arrendet har sagts upp av ägaren till QQX, LC. Sökande har dock uppgett att brygga på platsen använts för öfastigheternas behov redan långt innan arrendeavtalet tillkom och att parkering och båtplatser använts sedan Torrövägen byggdes i mitten av förra seklet.

Området är inte detaljplanelagt, dvs. det finns inte stöd i någon detaljplan för brygganläggning eller hamnverksamhet inom området. Ingen av öfastigheterna har heller tillförsäkrats bryggplats vid aktuell brygga i samband med att de bildades.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det inte är ett påtagligt behov att ha en båt för fritidsändamål. Man kan alltså inte skapa en gemensamhetsanläggning med tvång för fritidsbåtar. De fastigheter som är belägna på fastlandet har alla tillgång till väg för att komma till sina fastigheter. Det finns heller inget medgivande från belastad fastighets ägare. Det var därmed rätt av LM att inte ta med fastigheter belägna på fastlandet i gemensamhetsanläggningen. Vad de klagande har anfört om förekomsten av servitut m.m. föranleder inte någon annan bedömning.

Vad avser fastigheterna belägna på öar bedömer mark- och miljödomstolen att 5 § AL innebär att det ska prövas om det är av väsentlig betydelse att delta i den ansökta anläggningen eller om det finns andra alternativ som kan tillgodose behovet. Det har därvid inte någon betydelse att anläggningen sedan länge rent faktiskt är ianspråktagen.

Öfastigheterna ligger utspridda på olika öar med ett avstånd på cirka 1–4,5 km (fågelvägen) från Tjuvhamnen. Inom det område, ”båtnadsområdet”, som fastigheterna är belägna, finns även ytterligare fastigheter som inte gör anspråk på båtplats vid bryggan och inte heller genom LM:s beslut ska delta i gemensamhetsanläggningen. Det får förutsättas att dessa fastigheter löst frågan på annat sätt. Det betyder att bryggan inte är av sådan väsentlig betydelse att *samtliga* öfastigheter inom det tänkta båtnadsområdet kan tvingas att delta i gemensamhetsanläggningen. Om en öfastighet med samma förutsättningar som sökandenas fastigheter inte kan tvingas att delta, bör även det omvända gälla, dvs. att en fastighetsägare tvångsvis inte kan ansluta sin fastighet till gemensamhetsanläggningen.

LC m.fl. har gjort gällande att det finns flera andra alternativa hamnar och brygganläggningar som kan tillgodose öfastigheternas behov. I det kartunderlag m.m. som getts in i målet redovisas ett tjugotal alternativa bryggor, marinor etc. längs kuststräckan från Öregrund till Östhammar. Av LM:s utredning framgår även att det finns båtplatser tillgängliga i t.ex. Öregrunds båtklubb. De sökande har bemött redovisningen med att vissa av alternativen inte är tillgängliga, att de innebär längre resväg med bil och/eller båt samt att de alla är sämre och osäkrare än den

beslutade gemensamhetsanläggningen. Dessutom är sträckan till Öregrund mera utsatt vid dåligt väder.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att avståndet med bil mellan t.ex. Uppsala och Tjuvhamnen respektive Öregrund är likvärdigt. Däremot kan Öregrund nås med kollektiva färdmedel (buss). Vidare är bilresan ca 15 minuter kortare mellan Uppsala och Östhammar. Även till Östhammar finns bussförbindelse från Uppsala. Avståndet sjövägen från de aktuella fastigheterna till Öregrund är mellan 7 och 10 km, och till Östhammar mellan 22 och 25 km. Med en hastighet av ca 10 knop innebär avståndet att det tar mellan 20 och 30 minuter med båt från öfastigheterna till/från Öregrund, och drygt en timme till/från Östhammar.

LM har i sin prövning av väsentlighetsvillkoret bedömt att 6 km är ett för stort avstånd för de alternativa båtplatserna, men att 4 km är rimligt. Med samma förutsättningar (10 knop) anses cirka 20 minuters båtresa för lång, medan knappt 15 minuter är inom ramen för vad som kan accepteras. Mark- och miljödomstolen gör en annan bedömning. För att väsentlighetsvillkoret ska vara uppfyllt och gemensamhetsanläggningen ska kunna inrättas tvångsvis krävs att deltagande fastigheter har ett påtagligt behov av anläggningen. Både av LM:s utredning och av vad LC anför framgår att det finns alternativa båtplatser tillgängliga inom 30 minuters båt-resa med mindre fritidsbåt. Domstolen anser att det är ett acceptabelt avstånd.

Mark- och miljödomstolen bedömer sammantaget att utredningen inte visar att det finns ett påtagligt behov för öfastigheterna att ha tillgång till båtplats vid bryggan i Tjuvhamnen. Det finns andra alternativ som kan tillgodose behovet av transport till och från fastigheterna. Väsentlighetsvillkoret i 5 § AL är därmed inte uppfyllt. Vad CB m.fl. anfört föranleder ingen annan bedömning.

Upphävande av anläggningsbeslut m.m. och övriga yrkanden som rör anläggningsbeslutet

Mark- och miljödomstolens bedömning av väsentlighetsvillkoret innebär att det saknas förutsättningar att inrätta den ansökta gemensamhetsanläggningen för brygga och väg (XQX) och, på grund härav, även gemensamhetsanläggningen för parkeringsplatser (QQZ).

LM:s anläggningsbeslut ska därför upphävas, liksom tillträdesbeslutet och ersättningsbeslutet (ersättning till följd av upplåtet utrymme). Förrättningen i den del som avser inrättande av gemensamhetsanläggningar ska ställas in. LM:s beslut om ersättning till sakkunnig ska däremot stå fast.

Flera klagande har, på delvis olika sätt, yrkat att mark- och miljödomstolen ska *ändra* LM:s beslut om inrättande av gemensamhetsanläggningarna för brygga och väg respektive parkeringsplatser. Till följd av domstolens bedömning att LM:s anläggningsbeslut ska upphävas, saknas det skäl att pröva dessa yrkanden. Denna bedömning omfattar även AL första- och andrahandsyrkanden.

Fördelning av förrättningskostnader

LM har i fråga om fastighetsbestämningen beslutat att kostnaderna ska delas lika mellan å ena sidan LC, som ägare till QXX, och å andra sidan XQQ. LM har följt grundregeln vid fastighetsbestämning att kostnaderna ska fördelas utifrån den nytta berörda fastigheter har av åtgärden. Det har inte framställts något yrkande om ändring av LM:s beslut i denna del. Mark- och miljödomstolen har gjort en annan bedömning än LM i frågan om vilken fastighet det berörda vattenområdet tillhör. Med hänsyn till att berörda fastigheter har nytta av fastighetsbestämningen även vid denna utgång, saknas det skäl att ändra vad LM bestämt om fördelning av förrättningskostnader i denna del.

LM har beslutat att förrättningskostnaderna till följd av anläggningsåtgärden ska betalas av ägarna till fastigheterna som ska delta i gemensamhetsanläggningen för brygga och väg. Flera klagande har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva samtliga beslut avseende XQX och QQZ. Mark- och miljödomstolen har funnit att anläggningsbeslutet ska upphävas och förrättningen ställas in i den delen. Förutsättningarna har därmed ändrats vad gäller fördelningen av förrättningskostnader. Parterna har inte argumenterat i frågan om hur förrättningskostnaderna ska fördelas om förrättningen avseende anläggningsåtgärd ställs in.

Mark- och miljödomstolen gör, med hänsyn till vad som framgår av handlingarna i målet och förrättningshandlingarna, följande bedömning i frågan om fördelning av förrättningskostnaderna avseende anläggningsåtgärden. När en förrättning ställs in ska sökanden enligt 2 kap. 6 § andra stycket FBL betala uppkomna kostnader, om inte särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. Huvudregeln är således att sökandena ska betala uppkomna kostnader för anläggningsåtgärden.

I detta fall har, enligt vad som framgår av LM:s sakägarförteckning, 30 sakägare på öfastigheter ansökt om bildande av en gemensamhetsanläggning. Frågan om inrättande av gemensamhetsanläggningar har varit tvistig mellan sökandena och ytterligare några ägare av öfastigheter, å ena sidan, och LC och några andra sakägare på fastlandet, å andra sidan. Sökandena har i domstolen förlorat målet om bildande av gemensamhetsanläggningar. I sammanhanget noteras att flertalet sakägare på öfastigheter som inte varit sökande i förrättningen inte fört talan i domstolen. Vid en samlad bedömning framstår det som skäligt att sökandena i förrättningen får stå för förrättningskostnaderna avseende anläggningsåtgärden. De omständigheter som lyfts fram i domstolen till stöd för yrkandena om att LC ska betala en högre andel av förrättningskostnaden utgör inte skäl att frångå huvudregeln i 2 kap. 6 § andra stycket FBL.

Förtida tillträde

Mark- och miljööverdomstolen har den 23 mars 2021 beslutat att förtida tillträde får ske avseende båda gemensamhetsanläggningarna innan beslutet om inrättande av gemensamhetsanläggningarna har fått laga kraft. LC har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva Mark- och miljööverdomstolens beslut.

Bestämmelser om förtida tillträde finns i 27 a § AL med hänvisning till 5 kap. 30 a § FBL. En förutsättning för att besluta om förtida tillträde är att det har meddelats ett anläggningsbeslut. Mark- och miljödomstolen har vid slutlig prövning av målet bedömt att LM:s anläggningsbeslut ska upphävas. Det finns därmed inte grund för ett beslut om förtida tillträde. Domstolen bedömer att domen i denna del innebär att Mark- och miljööverdomstolens beslut om förtida tillträde förfaller. För att tydliggöra vad som gäller finns det dock skäl att i domslutet upphäva Mark- och miljööverdomstolens beslut om förtida tillträde.

Rättelse av registerkartan

LC har yrkat att frågan om rättelse av registerkartan ska återförvisas till LM. Han har ansett att redovisning av gräns på registerkartan ska återgå till befintligt läge.

Mark- och miljödomstolen bedömer att frågan om rättelse enligt 19 kap. 4 § FBL inte kan prövas av domstolen, eftersom överklagande av beslut om sådan rättelse sker till allmän förvaltningsdomstol, se 12 § lagen (2000:224) om fastighetsregister. Yrkandet i denna del ska därför avvisas.

Rättegångskostnader

Vilka ska ersätta CL rättegångskostnader?

LC har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljö-domstolen i den del som avser anläggningsåtgärd. Flertalet sakägare på öfastigheter som fört talan i målet har motsatt sig yrkandet.

Mark- och miljödomstolen får enligt 16 kap. 14 § FBL, 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.

LC har vunnit målet i den del som avser anläggningsåtgärd. Han har i mark- och miljödomstolen stått i ett tydligt motsatsförhållande till de parter som fört talan om att anläggningsbeslutet avseende XQX och QQZ ska stå fast. Domstolen bedömer därför att det är skäligt att de parter som fört talan mot LC i anläggningsdelen och förlorat målet ska ersätta CL rättegångskostnader. Denna bedömning gäller även om de inte har varit sökande i förrättningen.

Frågan är om CL kostnader därutöver också bör ersättas av de parter som förlorat målet på så sätt att de inte längre har rätt att delta i gemensamhets-anläggningarna, men som inte fört talan i mark- och miljödomstolen. Enligt dom-stolens mening är det inte rimligt att sådana motparter, som inte varit aktiva i målet och därmed inte föranlett kostnader för LC genom ombudet, ska åläggas att ersätta hans kostnader.

CK och AS, ägare av ZYZ, har inte fört talan i målet förrän i ett mycket sent skede av handläggningen, då de anfört att de inte längre gör anspråk på en båt- och bilplats eller medlemskap i en eventuell ny ge-mensamhetsanläggning vid Stora Torrön, QQX. Mark- och

miljödomstolen bedömer att deras kortfattade yttrande inte föranlett kostnader för LC genom ombudet och att det inte är rimligt att de ska åläggas att ersätta hans kostnader. Domstolen gör samma bedömning beträffande , som endast deltagit genom ombud vid domstolens syn, men inte fört talan i målet.

Det har inte framkommit några andra omständigheter som ger anledning till annan bedömning av kostnadsansvaret.

På grund av det anförda anser mark- och miljödomstolen att följande motparter till LC ska ersätta hans rättegångskostnad: MB, CB, JB, HD, AD, VE, HF, HG, MH, BJ, GK, MK, EL, HL, BL, JL, LL, TN, EP, PR, TW, AL, HA, CA och LA.

Är yrkade rättegångskostnader skäligen?

Motparter till LC har överlämnat till mark- och miljödomstolen att bedöma skäligheten av yrkade rättegångskostnader.

LC har yrkat ersättning enligt dels en kostnadsräkning från ombudet EM, dels en kostnadsräkning från ombudet SS. Ombuden har uppgett att deras kostnadsyrkanden avser arbete med anläggningsför-rättningen, inte fastighetsbestämningen eller registerfrågan.

SS har yrkat ersättning med 450 000 kr, varav 90 000 kr avser mer-värdesskatt. Han har uppgett att ombudsarvodet avser 120 timmars arbete enligt en utförlig redovisning av nedlagt arbete i målet.

Av handlingarna i målet framgår bl.a. följande om SS arbete. SS har, inklusive det korta överklagandet, gett in fyra yttranden i sak

i målet. Kompletteringen av överklagandet var mycket omfattande och även bemötandet av motparters överklaganden var ganska omfattande. Domstolen har kommunicerat ett stort antal handlingar med SS har deltagit vid syn och sammanträde. I kostnadsräkningen anges att arbetet har skett inom en arbetsgrupp med fyra personer som diskuterat och utrett sakomständigheterna i målet. I räkningen anges vidare bl.a. följande. Arbetet har inneburit en mycket god genomarbetning, undersökning av relevanta omständigheter och genomlysning av dessa. Arbetet som avser väsentlighets- och båtnadsvillkoren har inneburit ett mycket stort arbete. Det arbete som varje deltagare i arbetsgruppen vid sidan av ombuden utfört har hållit hög kvalitet och mycket av det arbete som annars utförs av arvoderade konsulter har kunnat utföras av dessa i arbetsgruppen, men deras arbete omfattas inte av kostnadsräkningen. I arbetet har ingått ett stort antal långa möten med arbetsgruppen, men även kortare möten.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att målet i den del som gällt anläggningsåtgärd har varit ganska omfattande. Domstolen har inte skäl att ifrågasätta att SS lagt ned 120 timmars arbete för att utreda sakfrågor, ta fram underlag, skriva yttranden, genomföra möten i arbetsgruppen och ha vissa andra kontakter. Det överklagade anläggningsbeslutet har väckt frågor som krävt utredningar och överväganden. SS skriftliga yttranden har varit sakliga, tydliga och välformulerade. Redovisning av alternativa hamnar har också varit motiverat i frågan om väsentlighetsvillkoret är uppfyllt. Enligt domstolens mening har emellertid sakfrågorna varit avgränsade till prövning enligt de sedvanliga villkoren i anläggningslagen och omständigheterna har i huvudsak varit desamma som hos Lantmäteriet. Skriftväxlingen har varit förhållandevis koncentrerad och motparters yttranden har sammantaget inte varit särskilt omfattande. SS har vidare medverkat vid förrättningen och därmed känt till tvistiga omständigheter sedan tidigare. Domstolen lägger också vikt vid att arbetet har utförts vid sidan om EM arbete i sakfrågorna.

Enligt mark- och miljödomstolens uppfattning har målet i anläggningsdelen inte haft en sådan omfattning och svårighetsgrad att det har motiverat 120 timmars

arbete. Vid en samlad bedömning av vad som framkommit i målet anser domstolen att en kostnad om 335 000 kr, motsvarande cirka 90 timmars arbete har varit skälig för att ta tillvara CL rätt. De ovan angivna personerna ska därför förpliktas att solidariskt ersätta honom med detta belopp.

EM har yrkat ersättning med 94 012 kr, varav 18 802 kr avseende mervädesesskatt, för 33 timmars arbete. I kostnaden ingår även 960 kr i resekostnad. I kostnadsräkningen redovisas vilket arbete som utförts och tidsåtgången är specificerad per dag.

EM har gett in ett skriftligt yttrande samt deltagit vid syn och sammanträde i målet. Hon har därutöver biträtt SS vid framtagande av yttranden till domstolen och ingått i den arbetsgrupp som arbetat för CL sak. Mark- och miljödomstolen har inte anledning att ifrågasätta att EM lagt ned det redovisade arbetet i målet. Det har inte framkommit annat än att hennes arbete har varit motiverat i sak. Med beaktande av målets omfattning bedömer domstolen att EM redovisade kostnad har varit skälig.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-02)

Överklagande senast den 7 mars 2022.

Anders Lillienau

Monica Lagerqvist Nilsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Lillienau och tekniska rådet Monica Lagerqvist Nilsson.



Hur man överklagar

Dom i mark- och miljödomstol som första instans

MMD-01

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.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

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 rättstillämpningen.
- 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.