



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060307

DOM
2024-05-23
Stockholm

Mål nr
F 7124-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-05-18 i mål nr F 8288-21,
se bilaga A

PARTER

Klagande

UV

Ombud: VX

Motpart

1. AA

2. BB

3. CC

4. DD

5. EE

6. FF

7. GG

Dok.Id 2057374

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

8. HH

9. II

10. JJ

11. KK

12. LL

13. MM

14. NN

15. OO

16. PP

17. QQ

18. RR

19. SS

20. TT

21. UU

22. VV

23. WW

24. XX

25. YY

26. ZZ

27. ÅÅ

28. ÄÄ

29. ÖÖ

30. AB

31. BC

32. CD

33. DE

34. EF

35. FG

36. GH

37. HI

38. IJ

39. JK

40. KL

41. LM

42. MN

43. NO

44. OP

45. PQ

46. QR

47. RS

48. ST

49. TU

SAKEN

Bildande av gemensamhetsanläggningar berörande fastigheterna XXX m.fl. i Norrtälje kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenr AB181948)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens beslut den 20 oktober 2021 i ärendenr AB181948 endast på så sätt att YYY inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen XXY och därmed inte ska upptas i andelstalslängden AN2 avseende den gemensamhetsanläggningen.

Det ankommer på lantmäterimyndigheten att föra in ändringarna i förrättningsakten.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

UV har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska:

- *i första hand* upphäva lantmäterimyndighetens beslut den 20 oktober 2021 i ärendenr AB181948.
- *i andra hand* ändra lantmäterimyndighetens beslut så att YYY inte ska ingå i gemensamhetsanläggningarna och att fastighetens rätt till väg tillgodoses genom beslut och mot ersättande av slitageavgift.
- *i tredje hand* ändra lantmäterimyndighetens beslut så att YYY inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen XXY (grönområde).

Till stöd för sin talan har UV anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg. Hennes fastighet gränsar till en del av gemensamhetsanläggningen XXY som utgör avrinningsområde för dagvatten och marken är så pass sank att den inte lämpar sig för grönområde. De delar av gemensamhetsanläggningens grönytor som är möjliga att använda för ändamålet är inte möjliga att nå för andra än angränsade fastigheter. Någon värdeökning för andra fastigheter än de sistnämnda är det inte heller fråga om utan effekten blir närmast den motsatta för hennes fastighet. De eventuella problem som finns idag beträffande skötseln och användningen av grönytorna blir inte lösta genom att formen för driften förändras. Hon och hennes familj har därutöver under alla år bidragit till vägens skötsel och förvaltning, såväl ekonomiskt som genom egna arbetsinsatser. Det handlar inte om att slippa delta i driften av vägen utan att undvika en onödig reglering av driften som fungerar väl redan idag.

FF, JJ, VV och FG har medgett UV yrkanden.

JJ har för egen del anfört sammanfattningsvis följande. Det är inte av väsentlig betydelse att rådigheten över grönområdena överförs till gemensamhetsanläggningen. I planen anges att marken ska utgöra grönområde och genom att låta

marken vara opåverkad uppnås syftet bättre jämfört med ett ordnat brukande. Det har inte heller prövats i vilken mån marken lämpar sig för ändamålet då delar är belägna mellan väg och vattenområde som får bebyggas. Samtliga tomtägare hade innan lantmäterimyndighetens beslut tryggad tillgång till vägen genom officialservitut och det framgår inte på vilket sätt inrättandet av en gemensamhetsanläggning ökar tryggheten. Båtnadsvärderingen är även fel då den inte har beaktat att fastigheterna haft tillgång till grönområdet och vägen sedan tidigare. Vidare har gränserna för gemensamhetsanläggningen XXY (grönområde) inte angivits tillräckligt tydligt.

NO har medgett att lantmäterimyndighetens beslut upphävs och instämt i att det finns allvarliga brister i lantmäterimyndighetens förrättning.

DD har medgett yrkandet att **YYY** inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen XXY (grönområde), men ställt sig tveksam till yrkandet att fastigheten inte heller ska ingå i gemensamhetsanläggningen XYY (väg).

TU och **ST** har medgett yrkandet att **YYY** inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen XXY (grön-område).

RR, II, RS, QR, XX, OP, MN, EE, HH, QQ och **PP** har motsatt sig att lantmäterimyndighetens beslut upphävs och har överlämnat till Mark- och miljööverdomstolen att bedöma övriga yrkanden. De har anfört att det är av stort värde för deras fastigheter att gemensamhetsanläggningarna bildas eftersom det klargör såväl ansvar som rättigheter.

CD och **BC** har övertagit **XY** fastigheter **YXY** respektive **YXX** och har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandet, men har inte hörts av. **XY** motsatte sig dock, såsom tidigare fastighetsägare, ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Övriga motparter har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandet, men har inte hörts av.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömningar vad gäller UV första- och andrahandsyrkanden.

När det gäller frågan om YYY ska ingå i gemensamhets-anläggningen XXY (grönområde) gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

En förutsättning för att en fastighet ska ingå i en gemensamhetsanläggning är att det är av väsentlig betydelse för fastigheten att ha del i anläggningen (se 5 § anläggningslagen [1973:1149]). Det så kallade väsentlighetsvillkoret innebär att varje fastighet som ansluts till en gemensamhetsanläggning måste ha ett påtagligt behov av anläggningen. Om det inte finns ett sådant behov ska anslutning inte ske. Att ett område i en detaljplan har lagts ut som allmän plats med enskilt huvudmannaskap innebär en stark presumtion för att kvartersmarksfastigheterna inom planen har ett så pass starkt behov av anläggningen att väsentlighetsvillkoret är uppfyllt. Om en fastighet i planen har förutsatts delta i gemensamhetsanläggning bör därför den bedömning som gjorts i planärendet i princip anses bindande för förrättningsmyndigheten. (Se prop. 1973:160 s. 152 och Julstad m.fl., Anläggningslagen, 2022 JUNO version 1, kommentaren till 5 §).

YYY omfattas inte av de här aktuella byggnadsplanerna. Det har inte heller framkommit något som talar för att fastigheten ändå skulle ha ett påtagligt behov av grönytorna i området. Väsentlighetsvillkoret i 5 § anläggningslagen är därmed inte uppfyllt och underinstansernas avgöranden ska därför ändras på så sätt att fastigheten inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen XXY.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Petra Bergman, referent, tekniska rådet Carina Nordström och tf. hovrättsassessorn Johan Corell.

Föredragande har varit Harry Hodzic.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-05-18
meddelad i
Nacka

Mål nr F 8288-21

PARTER

Klagande

1. JJ

Norrtälje XYX

Ombud: YZ

2. UV

Ombud: VX

Norrtälje YYY

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 20 oktober 2021 i ärende nr AB181948

SAKEN

Bildande av gemensamhetsanläggning berörande Norrtälje XXX m.fl.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Lantmäteriet (LM) beslutade den 20 oktober 2021 om anläggningsåtgärd avseende inrättande av två gemensamhetsanläggningar i Norrtälje kommun, blivande XYY med ändamålet väg och blivande XXY med ändamålet grönområde. Samtidigt beslutade LM bl.a. om vilka fastigheter som ska delta samt deras respektive andelstal i anläggningarna, att ingen ersättning ska utgå, hur förrättningskostnaderna ska fördelas och förrättningen avslutades.

Förrättningen har överklagats av ägaren till YYY, UV, som enligt beslutet ska delta i anläggningarna och ägaren till XYX, JJ, som dels ska delta i blivande XYY, dels upplåter utrymme för anläggningarna.

YRKANDEN OCH UTVECKLING AV TALAN

JJ har yrkat att ärendet i den del det avser park ska återförvisas till LM för ny handläggning.

Som grund för yrkandet har anförts att LM inte prövat samtliga rekvisit i 113 § byggnadsstadgan.

UV har

- i första hand yrkat att LM:s beslut undanröjs,
- i andra hand yrkat att YYY, som ligger utanför planlagt område, hålls utanför aktuella gemensamhetsanläggningar och att fastighetens rätt till väg tillgodoses genom beslut och mot ersättande av slitageavgift, samt
- i tredje hand yrkat att YYY endast ska omfattas av gemensamhetsanläggningen avseende väg, blivande XYY.

Som skäl för yrkandena anför UV att det förekommit ett antal all-varliga brister i förrättningen som kan sammanfattas enligt följande:

1. förrättningen är i strid med gällande byggnadsplan,

2. godtycklighet i urval av berörda fastigheter,
3. väsentlighetsvillkortet uttrycks vagt och svepande,
4. brister i båtnadsutredning och avsaknad av båtnadskalkyl, samt
5. omotiverad tvångsåtgärd från myndighet.

UV har utvecklat sina skäl i huvudsak enligt följande.

LM har i sin hantering och utförande av förrättningen brustit i grunderna för god förvaltning enligt 5–6 §§ förvaltningslagen (2017:900) då förrättningen är mer långtgående än vad som är sakligt motiverat. Den upparbetade förrättningskostnaden motsvarar kostnaden (i dagens penningvärde) för 30 års drift av anläggningarna och står därmed inte i rimlig proportion till den förespeglade nyttan. LM har inte fullgjort sitt ansvar att initialt ge den enskilde hjälp (i det här fallet relevant rådgivning till sökande) då det framgår av LM:s protokoll att de fastigheter som är berörda redan i dag har tryggad rätt, genom olika typer av servitut, att använda behövliga utfartsvägar över XYX. Vidare framgår det av LM:s hemsida att om det redan finns en ordnad gemensam skötsel av vägar och grönområden, eller ingen önskan om att sköta dessa gemensamt, så behöver man inte göra någonting. Förrättningen kan vidare inte anses ha genomförts utan onödigt dröjsmål då den tagit över tre år att genomföra. LM har inte tillräckligt utrett förutsättningar eller försökt finna lösningar tillsammans med ägare till berörda fastigheter för att minimera konflikter och möjliggöra en gemensamhetsanläggning för hamn.

LM har tillstyrkt att förrättningen varit bristfällig och skrivit av halva förrättningskostnaden vilket utgör argument att undanröja beslutet. Förväntad debitering efter nedskrivning uppgår till 200 000 kr.

LM har i förrättningsprotokoll hänvisat till rättspraxis som stöd för enskilda beslut. Efter en genomgång av dessa rättsfall kan konstateras att inget äger direkt tillämpning i detta ärende i det att samtliga fall berör fastigheter inom byggnadsplan, något

fall rör planändring i samband med förtätning och ombildning från fritids- till permanentboende. Vidare berör de åberopade fallen ett större antal fastigheter och/eller tekniska anläggningar.

Förrättningsbeslutet är i strid med gällande byggnadsplan

I byggnadsplanen (01-SIÖ-367) har mark avsatts för gemensamma ändamål. Dessa har i planen med färg, mönster, text eller symboler markerats som vägmark, park eller plantering (nedan kallat grönområden), område för hamnändamål samt vattenområde som inte får respektive får överbyggas med båthus och bryggor utöver byggnadsmark.

I ansökan yrkas att det ska inrättas tre gemensamhetsanläggningar för respektive väg, grönområde och hamn. I bilaga till ansökan angavs hamnen som ett av huvudsyften med förrättningen. De områden som varit aktuella för gemensamhetsanläggning för hamn har i byggnadsplanen avsatts för Hamnändamål (Th) och Vattenområde (Vb) i Digerängsviken. Dessa områden har sedan planen fastställdes på 1960-talet använts för gemensamma och enskilda bryggor och båthus. Marken har även under åren använts för underhåll av båtar, nät och fiskeredskap och för iläggning och upptagning av båtar samt för vinterförvaring av båtar. Marken har följaktligen tagits i bruk så som avsetts i byggnadsplanen.

En motsvarande anläggning, ZZZ Hamn, bildades 2004 för ett annat Th-område på Ormudden inom nu aktuell byggnadsplan. Trots detta har LM under denna förrättning kommit fram till att förutsättning för att bilda gemensamhetsanläggning för hamn inte föreligger eftersom området utgörs av ”kvartersmark WB”, vilket alltså enligt UV uppfattning står i strid med gällande byggnadsplan. Område (Th) har därefter lämnats utanför förrättningen. Under det avslutande förrättningssammanträdet framkom att LM underlåtit att hos ägaren till stamfastigheten XYX undersöka förutsättningarna för att finna en lösning för en gemensamhetsanläggning för hamn.

Beträffande XXY, grönområde, så råder diskrepans mellan Norrtälje kommuns krav för skötsel av grönområde inom detaljplan och LM:s anläggnings-beskrivning vad avser skötsel och fällning av träd. Förrättningen har därmed skapat osäkerhet om framtida status för dessa områden Th, Vb och grönområden vad gäller ansvar, rättigheter och skyldigheter.

Det kan därför konstateras att beslutet strider mot gällande byggnadsplan och att dess huvudsyfte - att skapa ordning och reda och förtydliga ansvar och befogenheter, därmed inte har uppnåtts utan snarare motverkats. UV vill dock understryka att YYY varken har någon nytta av eller önskan om att bli del av en eventuell gemensamhetsanläggning avseende hamn.

Godtycklighet – fastigheter utanför planlagt område har tvångsanslutits medan ägare till fastigheter inom byggnadsplanen ges möjlighet att själva välja deltagande.

LM meddelade i samband med att förrättningen inleddes att YYY inte omfattas av byggnadsplanen och att ägaren därför inte delgivits informations-brev. Detta kan inte tolkas på annat sätt än att LM vid det tillfället ansåg att fastigheterna inte skulle komma att beröras av förrättningen. Det var först inför det första förrättningsammansammanträdet i juni 2021, närmare tre år efter att ansökan inlämnats, som ägaren till YYY underrättas att man från LM avsåg att tvångsansluta fastigheten till XYY väg och vid det avslutande förrättningsammansammanträdet även till XXY grönområde, trots att LM under sammanträdet konstaterar att det senare inte varit ett helt självklart beslut utan ”att det är en svår gränsdragning”. YYY liksom ZXX ligger utanför planlagt område, dvs. utanför det område som har varit utgångspunkt för förrättningen. Trots detta har fastigheterna tvångsanslutits till tilltänkta gemensamhetsanläggningar med motivering att fastigheterna gränsar till dessa.

Fastigheterna ZXX - XZZ gränsar alla till XXY grönområde och ägare till dessa fastigheter står bakom ansökan om förrättning och bildande av de tre anläggningarna. Trots detta har LM låtit ägarna själva besluta om fastigheterna ska

ingå i XXY eller ej. Fastigheterna har i beslut av LM undantagits från XXY, men ingår i XYY.

Samma sak gäller XYY väg, där ägare till fastighet under förrättningsammansrådet gavs möjlighet att välja om fastigheten skulle utgöra en del i XYY eller ej trots att fastigheten sakligt uppfyller något eller några av de kriterier som LM satt upp för fastigheters anslutning till ga i enlighet med anläggningsbeskrivning XYY väg.

Förrättningen har därmed uppenbara brister i likabehandling av parter och proportionalitet i beslut.

Väsentlighetsvillkoret uttrycks vagt och svepande

LM anför i svepande ordalag skäl som gränsar till anekdotisk bevisföring och cirkelresonemang som stöd för att väsentlighetsvillkoret kan anses uppfyllt. LM:s resonemang bygger på att väsentlighet utgörs av att alternativet till att inrätta gemensamhetsanläggningarna är total avsaknad av väg och grönområden. Men eftersom dessa är avsatta i gällande byggnadsplan och garanteras därigenom och/eller genom servitut rör förrättningen endast driftsform för det gemensamma underhållet av väg och skötsel av områden för gemensamma ändamål.

Att utnyttja myndighetens maktbefogenhet och tvångsansluta en fastighet, som YYY som ligger utanför berörda planområden är ett kraftigt ingrepp i den individuella äganderätten och fordrar därför en mer stringent motivering till hur väsentlighetsvillkoret kan anses uppfyllt än den som LM presenterat. Det gäller i synnerhet XXY där LM:s motivering och beskrivning är direkt felaktig. Merparten av de ytor som i byggnadsplanen avsatts som grönområden utgörs av restmark som vid planens upprättande ansågs oanvändbara/olämpliga för tomter och bebyggelse - antingen för att marken utgörs av sank strandäng eller bergig skogsmark utan plana ytor som möjliggör anläggning av tomt, tillfartsväg och placering av bebyggelse. Övriga ytor är avsatta för att skapa avskildhet mellan fastigheterna. Marken är till sin beskaffenhet mycket svårtillgänglig och direkt olämplig för rekreation. Därtill är

de flesta hus i området placerade så nära grönområdet att det knappast går att nå utan att väsentligt inkräkta på den privata sfären.

YYY är en ö/halvö som till övervägande del omsluts av havet och är endast via en smal landtunga förbunden till planområdet. Tomten är på drygt 15 120 m² (varav hälften land), tomten är 2–3 gånger större (vatten oräknat) än övriga fastigheter inom byggnadsplanen och motsvarar cirka en fjärdedel av den areal som utgör XXY. Avståndet mellan huvudbyggnad och närmaste grannhus är ca 100 meter vilket är betydligt större än övriga fastigheters inbördes avstånd som i flera fall endast är något 10-tal meter. Det går att med fog hävda att YYY behov av ytor för rekreation och avskildhet är mer än väl tillgodosett inom fastighetens gränser. Behov eller värde att delta i XXY grönområde föreligger därför inte.

Båtnadsutredning och båtnadskalkyl saknas

LM har i denna förrättning endast i svepande ordalag beskrivit tänkta fördelar men inte kunnat värdera dessa ekonomiskt. Exempelvis att tillgång till väg är ”värdehöjande” utan att ta hänsyn till att samtliga fastigheter redan idag har tillgång till befintlig väg säkrad genom servitut. För XXY skrivs ”fastigheters tillgång till större rekreationsytor kan vara ett önskvärt komplement” och vidare ”att anläggningen har ett värde och nytta av social natur som ger ett ökat värde för hela området”. Inget av dessa påstådda värden har kvantifierats och en tydlig båtnadskalkyl med metodbeskrivning har inte upprättats. Någon positiv båtnadsmarginal har därför inte kunnat redovisas. LM har i sin båtnadsutredning valt att helt bortse från förrättningskostnaden vilken som tidigare anförts motsvarar 30 års drift av anläggningarna. LM:s resonemang bygger på att värde skapas genom att alternativet är total avsaknad av väg och grönområden. Men eftersom dessa är avsatta i gällande plan och garanteras därigenom och/eller genom servitut rör förrättningen endast driftsform för det gemensamma underhållet av väg och skötsel av områden för gemensamma ändamål. Typ av driftsform för skötsel av gemensamma vägar och grönområden finns inte med som parameter i Skatteverkets föreskrifter om värderingen av småhusenheter

vid 2018 års och senare års fastighetstaxeringar (SKVFS 2017:6). Fastighetsmäklare verksamma i området bekräftar att det helt saknar betydelse vid värdering av en fastighet.

Omotiverad tvångsåtgärd

Att utnyttja myndighets maktbefogenhet och tvångsansluta en fastighet är ett kraftigt ingrepp i den individuella äganderätten. För att sådan åtgärd ska legitimeras krävs, enligt 2 kap. 15§ regeringsformen att ändamålet med tvångsåtgärden är av allmänt intresse. Möjligheten har ursprungligen tillkommit med huvudsyfte att fastställda planer skulle gå att genomföra inom rimlig tid.

YYY har sedan bildandet för 70 år sedan stått utanför planområde och därtill hörande grönområde och andra områden för gemensamma ändamål. Det går därför inte att med fog hävda att tvångsanslutning krävs eftersom det inte utgör och aldrig har utgjort ett hinder om eller när fastigheter inom byggnadsplanen önskar att bilda gemensamhetsanläggningar. Vidare skulle en tvångsanslutning göras i strid med rådande plan och YYY därmed komma att beläggas med ansvar och skyldigheter att förvalta och sköta områden inom en byggnadsplan som fastigheten inte utgör en del av.

Rättspraxis som LM åberopar (Göta HovR, 1992-10-20, UÖ3017, Ö 460/93) visar att det är möjligt att utan tvångsanslutning dels bilda gemensamhetsanläggning för fastigheter inom plan, dels säkerställa fastigheters utom plan rätt till väg genom att mot slitageavgift utnyttja den genom förrättningen bildade anläggningen.

DOMSKÄL

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

UV förstahandsyrkande

UV har i första hand yrkat att LM:s beslut att inrätta gemensamhetsanläggningarna, XYY och XXY, ska undanröjas. Som skäl anför, som det får förstås, att inrättandet strider mot gällande byggnadsplan samt att reglerna i 5 § AL, väsentlighetsvillkoret, och 6 § AL, båtnadsvillkoret, inte är uppfyllda. Vidare anför att LM har brustit i sin handläggning av förrättningen.

Det ställs i AL upp vissa villkor som ska vara uppfyllda för att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas, bl.a. eftersom detta kan ske tvångsvis mot en fastighetsägares vilja. Av 5 § AL följer att 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. Vidare får, enligt 6 § AL, gemensamhetsanläggning inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför, det s.k. båtnadsvillkoret. Båtnadsvillkoret ska prövas för hela ”anläggningsföretaget”, inte för varje enskild fastighet för sig. Enligt 9 § AL får inte en gemensamhetsanläggning, inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser, inrättas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Domstolen konstaterar att den blivande gemensamhetsanläggningen XYY har som ändamål väg och omfattar de vägar som tillgodoser fastigheternas anslutning till allmän väg, via den väg som omfattas av gemensamhetsanläggningen ZZZ. XXY har som ändamål grönområde och omfattar de grönytor som är utlagda som allmän plats, park/plantering i gällande detaljplan (akt 01-SIÖ-367).

Bildandet av de aktuella gemensamhetsanläggningarna innebär att de för området gällande detaljplanernas bestämmelser om allmän plats genomförs. Med allmän plats i en detaljplan menas ett område som är avsett för ett gemensamt behov och har till syfte att komplettera den enskilda bebyggelsen i området. Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser, men om det finns särskilda

skäl kan kommunen i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt. Det regleras inte närmare i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, hur det enskilda huvudmannaskapet ska organiseras. Det är i stället upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma om hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls.

Mark- och miljödomstolen instämmer i LM:s bedömning att det är av väsentlig betydelse att vägarna respektive grönområdet inrättas som gemensamhetsanläggning. Genom inrättandet uppnås en tryggad tillgång till väg respektive grönområde och ordnad förvaltning av dessa, där respektive fastighets såväl rättigheter som skyldigheter att bidra till anläggningarnas drift och underhåll klargörs. En rättsligt säkrad tillgång till väg är av väsentlig betydelse för att fastigheterna ska vara lämpliga för sitt respektive ändamål. Domstolen finner vidare att grönområdet är väsentligt då det utgör ett viktigt komplement inom ett bostadsområde för att upprätthålla boendemiljön och tillgodose de boendes behov av strövområde i enlighet med detaljplanernas intentioner. Syftet med grönområdet är att komplettera boendemiljön och att inrätta en gemensamhetsanläggning för detta ändamål är en förutsättning för att de boende ska få inflytande över områdets gestaltning och underhåll.

LM har i sin bedömning av båtnadsvillkoret angett att XYY till-godoser ett behov hos deltagarna och den rättsliga tillgången till väg är värde-höjande för de fastigheter som kommer att använda den aktuella vägsträckan sam-tidigt som olägenheterna för upplåtande fastighet är begränsad. Avseende XXY har LM bedömt att den värdehöjande inverkan av grönområdena överstiger den olägenhet som kostnadsansvaret medför. Mark- och miljödomstolen instämmer i LM:s bedömning. Värdet av en säkerställd rätt till väg och grönområde tillsammans med klara regler och en ordnad förvaltning överstiger de kostnader och olägenheter som inrättandet medför. Domstolen bedömer att det i detta fall inte be-hövs någon närmare ekonomisk kalkyl för att pröva om båtnadsvillkoret är uppfyllt.

De områden (vägar och grönområde) som inrättas som gemensamhetsanläggning utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap i gällande detaljplaner (akt 01-

SIÖ-367 och 01-SIÖ-453). Det faktum att ingen gemensamhetsanläggning inrättas för hamnverksamhet innebär inte, enligt domstolens bedömning, att inrättandet av XYY och XXY strider mot gällande detaljplaner.

Sammanfattningsvis bedömer domstolen att de villkor som AL ställer upp för inrättande av gemensamhetsanläggningarna XYY och XXY är upp-fyllda. LM har inte heller, enligt domstolens bedömning, brustit i sin handläggning på sådant sätt att förrättningen ska återförvisas för fortsatt handläggning. Vad UV har anfört föranleder ingen annan bedömning. Hennes förstahands-yrkande ska därför avslås.

UV andrahands- och tredjehandsyrkande

UV har i andra hand yrkat att hennes fastighet YYY inte ska ingå i varken XYY eller XXY. Som skäl anförs att fastig-heten ligger utanför planlagt område. Fastighetens rätt till väg ska i stället tillgodo-ses genom beslut och mot ersättande av slitageavgift. I tredje hand har UV yrkat att hennes fastighet, YYY, endast ska delta i XYY (väg).

Av 49 § AL följer att en fastighet får ges rätt att bygga en väg över en annan fastighet eller att använda en befintlig väg, om en sådan upplåtelse är av väsentlig betydelse för att tillgodose den förstnämnda fastighetens behov av väg, av särskilda skäl är lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning eller att ansluta fastigheten till en redan bildad anläggning, och inte medför synnerligt men för den upplåtande fastigheten eller för en annan fastighet som har rätt att använda vägen. Särskilda skäl som kan göra det lämpligare att en rätt till väg upplåts i stället för att en fastighet ansluts till en gemensamhetsanläggning, är t.ex. om behovet är stadigvarande, men av mindre omfattning eller sporadiskt. Exempelvis om behovet gäller en mycket kort vägsträcka eller en enstaka väg i ett större vägsystem respektive när vägbehovet uppstår sällan, någon/några gånger om året. Mark- och miljödomstolen konstaterar att YYY för utfart till allmän väg använder en längre

sträcka av den blivande gemensamhetsanläggningen XYY. Fastigheten har samma nytta av gemensamhetsanläggningen som övriga fastigheter i området. Att fastigheten inte omfattas av gällande detaljplaner innebär inte att det skulle vara lämpligare att lösa fastighetens behov av väg genom servitut. LM har därför, enligt domstolens bedömning, gjort rätt när myndigheten beslutat att YYY ska delta i XYY.

Avseende XXY (grönområde) kan domstolen konstatera att YYY, längs hela sin "landgräns" gränsar till den blivande gemensamhetsanläggningen. Domstolen har ovan redogjort för väsentlighetsvillkoret. Lokaliseringen gör, enligt domstolens bedömning, att grönområdet utgör ett sådant komplement till fastigheten enligt vad som beskrivits ovan att det är av väsentlig betydelse för fastigheten att delta i anläggningen. LM har därför, enligt domstolens bedömning, gjort rätt när myndigheten beslutat att YYY ska delta även i XXY. Vad UV har anfört föranleder ingen annan bedömning.

Sammanfattningsvis ska även UV andra- och tredjehands-yrkanden avslås.

JJ talan

LM:s beslut innebär för JJ bl.a. att hon avstår mark utan att få ersättning för detta. Mark- och miljödomstolen konstaterar att den del av hennes fastighet som upplåts till gemensamhetsanläggningarna omfattas av ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (1947:385). Förordnandet innebär att mark ska upplåtas utan ersättning. JJ, som förelagts att komplettera sitt överklagande, har inte närmare preciserat på vilket sätt LM:s handläggning i detta avseende har varit felaktig. Efter en genomgång av handlingarna i målet bedömer domstolen att LM:s beslut i denna del varit korrekt. JJ yrkande ska därför avslås.

Sammanfattande bedömning

Mark- och miljödomstolen har kommit fram till att UV samtliga yrkanden och JJ yrkande ska avslås. Det innebär att domstolen av-slår överklagandena.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-02)

Överklagande senast den 8 juni 2022.

Christoffer Sheats

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Christoffer Sheats, ordförande, och tekniska rådet Monica Lagerqvist Nilsson.



Hur man överklagar

MMD-02

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

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

Så här gör du

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

Vad händer sedan?

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

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

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

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på www.domstol.se.