



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060406

DOM
2024-11-13
Stockholm

Mål nr
F 9327-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-06-20 i mål nr F 3780-22,
se bilaga A

PARTER

Klagande

B.S.

Ombud: W.S. och S.O.

Motpart

1. R.A.

2. H.A-K.

3. K.E.

4. T.E.

5. A-B.I.E.

6. N.O.I.E.

7. Finspångs Tekniska Verk Aktiebolag, 556045-8811

Dok.Id 2118708

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. M.J.

9. S.J.

Ombud: M.J.

10. N.J.

Ombud: G.A.

11. L.K.

12. P.C.B.K.

13. T.K.

14. A.L.

15. Y.L.

16. A.N.

SAKEN

Anläggningsåtgärd m.m. avseende inrättande av gemensamhetsanläggning för väg berörande fastigheten A m.fl. i Finspångs kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer E20627)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom på följande sätt.
 - a) Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens beslut om undanröjande och återförvisning.
 - b) Mark- och miljööverdomstolen upphäver den del av lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut som avser överföring av fastighetstillbehör.
 - c) Mark- och miljööverdomstolen ändrar lantmäterimyndighetens beslut om fördelning av förrättningskostnaderna så att det ska ha följande lydelse:
 - Förrättningskostnaderna för handläggningen av den initiala ansökan om fastighetsbestämning ska betalas av ägarna till fastigheten B (B.S.) och C (A.N.) med 50 procent vardera.
 - Förrättningskostnaderna för anläggningsåtgärden avseende tillfällig rätt till väg ska betalas av ägaren till fastigheten B (B.S.).
 - Förrättningskostnaderna för fastighetsbestämningen berörande fastigheterna A och D ska betalas av ägarna till fastigheten A (N.J.) och D (T.K. och H.A-K.) med 50 procent vardera.
 - Förrättningskostnaderna för bildandet av gemensamhetsanläggningen ska betalas av ägarna till fastigheten B (B.S.) och C (A.N.) med 25 procent vardera. De återstående 50 procenten ska fördelas lika mellan och betalas av ägarna till de resterande sex fastigheterna och ägaren till den anläggning som deltar i gemensamhetsanläggningen, dvs. A (N.J.), F (M.J. och S.J.), D (H.A-K. och T.K.), G (A.L. och Y.L.), H (T.E.), I (R.A. och K.E.) och anläggningen på A (Finspångs Tekniska Verk Aktiebolag).

2. N.J. ska betala ersättning för B.S.s rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 50 960 kr och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker. Beloppet avser ombudsarvode.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B.S. har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa lantmäterimyndighetens beslut. Han har i andra hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, för det fall återförvisning till lantmäterimyndigheten skulle ske, ska förordna om förtida tillträde till väg enligt lantmäterimyndighetens beslut. B.S. har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

N.J. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

R.A. och K.E. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

H.A-K., T.E., A-B.I.E., N.O.I.E., Finspångs Tekniska Verk Aktiebolag, M.J., S.J., L.K., P.C.B.K., T.K., A.L., Y.L. och A.N. har beretts tillfälle att yttra sig, men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B.S. har anfört sammanfattningsvis följande.

Lokaliseringsvillkoret

Lantmäterimyndigheten har utrett alternativa vägsträckningar för gemensamhetsanläggningen och konstaterat att samfälld väg (J) i väster inte är ett realistiskt alternativ. Det västra alternativet förutsätter att helt ny väg tas i anspråk i betydligt större omfattning än vad som är fallet med det östra alternativet. Det västra alternativet innebär även en längre körsträcka och är olämpligt ur kostnadssynpunkt med avseende på behovet av anläggande av ny väg och omfattande inlösen eller reglering av mark som tidigare inte har väg. För lantmäterimyndigheten har det varit uppenbart att det västra

alternativet är mer ingripande och kostsamt och att det därför vore oförsvarligt att lägga ner ytterligare resurser på att utreda saken. Lokaliseringsfrågan är tillräckligt utredd och det saknas därför skäl för återförvisning. De principer som utvecklats i rättsfallet RH 2006:24 gör sig därmed inte gällande.

Såväl det västra som det östra vägalternativet innebär att juridiska rättigheter måste tillkomma i form av fastighetsreglering eller motsvarande. Som avstyckande fastighet har A vid avstyckningen till fastigheten B upplåtit ”rätt att använda befintlig körväg över stamfastigheten och angränsade fastighet med samma rätt som tillkom styckningsfastigheten, för åtkomst av allmän väg”. Denna rättighet ska upprätthållas av den avstyckande fastigheten.

Som framgår av mark- och miljödomstolens dom har fastigheten B inte rätt att använda en betydande del av den västra vägsträckningen, och inte heller rådighet att iordningsställa den del av vägen som är obrukbar.

Han har endast använt den samfällda vägen J vid ett fåtal tillfällen och en förutsättning för detta har varit att han har haft en SUV, som kan ta sig fram i terräng i större utsträckning än en vanlig personbil. Den samfällda vägen i västlig riktning är inte ett farbart alternativ och skulle kräva betydande anläggningsåtgärder för återställande i användbart skick.

N.J. har anfört att den av lantmäterimyndigheten beslutade sträckningen förutsätter att helt ny väg tas i anspråk, som skulle anläggas mellan den befintliga vägens slut och fastigheten C, till en avsevärd kostnad, stort intrång och stor olägenhet för fastigheten A. Sträckan som avses är sträcka e–f i förrättningskartan. Sträckan är cirka 10 m lång och kostnad och utförande skulle främst belasta gemensamhetsanläggningen och inte fastigheten A. Vägen i sträcka d–e i förrättningskartan har, under den tid B.S. har haft förtida tillträde till vägen, varit farbar med vanlig personbil.

Någon ordnad förvaltning finns inte för den väg som är föremål för inrättande av gemensamhetsanläggning. Underhållsbehovet tycks vara betydande och torde inte

påverkas nämnvärt av att ytterligare enstaka fritidshushåll medges rätt att använda vägen.

Överföring av fastighetstillbehör

Eftersom han har yrkat att en gemensamhetsanläggning ska inrättas måste det anses att i vart fall ett konkludent eller implicit yrkande om överföring av fastighetstillbehör har framställts hos lantmäterimyndigheten. I vart fall får han anses ha begärt att överföring av fastighetstillbehör ska ske när han i mark- och miljödomstolen motsatt sig ändring av lantmäterimyndighetens beslut och därmed, som en del i detta, yrkat att överföring ska ske i enlighet med lantmäterimyndighetens beslut.

Förtida tillträde

Beslut om förtida tillträde förutsätter inte att det finns ett förrättningsbeslut i själva saken. Beslutet om förtida tillträde ska därför kvarstå för att tillförsäkra honom rätt att kunna ta sig till sin fastighet på farbar väg under den tid förrättningen, i och med eventuell återförvisning, fortgår och intill dess ett förrättningsbeslut i saken kan vinna laga kraft.

N.J. har anfört sammanfattningsvis följande.

Lokaliseringsvillkoret

Mark- och miljödomstolen har gjort en korrekt bedömning av lokaliseringsvillkoret.

Vid bildande av gemensamhetsanläggning längs den västra vägsträckan skulle de fastigheter som redan har befintlig rätt till väg och utfart längs den östra vägsträckningen inte behöva vara delägare i gemensamhetsanläggningen, vilket betydligt begränsar kretsen av berörda fastigheter som drabbas av intrång och olägenhet genom bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Lantmäterimyndigheten har inte utrett den alternativa västra vägsträckningen. Den västra vägsträckningen skulle inte förutsätta att helt ny väg tas i anspråk, då den löper längs en väg som fram till relativt nyligen har funnits och brukats innan ägaren till fastigheten E grävde bort delar av vägen. Det är däremot klarlagt att den av lantmäterimyndigheten beslutade vägsträckningen skulle förutsätta att helt ny väg tas i anspråk, som skulle anläggas mellan den befintliga vägens slut och fastigheten C. Den nya väganläggningen skulle anläggas över mark främst tillhörande fastigheten A, till en avsevärd kostnad. Den nya vägen skulle även innebära stort intrång och olägenhet på fastigheten A i egenskap av belastad fastighet med hänsyn till att marken runt omkring vägen skulle bli obrukbar som jordbruksmark. Det är inte endast vägsträckan benämnd e-f i förrättningskartan som skulle behöva tas i anspråk. Även vägsträckan d-e i förrättningskartan behöver anläggas, då vägsträckan i dagsläget utgörs av åkermark med en smal jordstig som knappt är farbar ens under gynnsamma förhållanden. Bildandet av en gemensamhetsanläggning längs det valda alternativet skulle även förutsätta visst an-lägningsarbete längs delar av den redan uppförda vägen, som behöver höjas för att minska risken för översvämning. Idag ligger delar av vägen under vatten till den grad att vägen knappt är farbar. Lantmäterimyndigheten har inte låtit utföra erforderlig utredning avseende de kostnader som ofrånkomligt skulle följa av uppförandet av ny väg samt nödvändigt anlägningsarbete längs den redan uppförda vägsträckan.

Vid prövningen av om kostnaderna för det valda alternativet är skäliga ska det beaktas att ägarna till fastigheten D på egen bekostnad har anlagt vägen längs det östra alternativet med stöd av avtal med ägaren till fastigheten A. Anläggningskostnaden för fastigheten D om cirka

250 000 kr och det värde avtalet medför för fastigheten A i form av bland annat avtalsrättsliga intäkter från de fastigheter som använder vägen, ska vägas mot kostnaderna för att återställa den västra vägsträckningen.

Den samfällda vägen J har använts av B.S. i stor utsträckning. Oaktat att vägen behöver rustas upp är vägsträckan fullt farbar redan nu och kostnaden för återställandet av vägen torde inte vara särskilt hög. Under alla omständigheter saknas utredning och erforderligt underlag för att kunna bedöma kostnaden för återställande

av vägen. De principer som utvecklats i rättsfallet RH 2006:24 är gällande och medför att anläggningsbeslutet behöver undanröjas och återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt utredning av lokaliseringsfrågan.

Överföring av fastighetstillbehör

B.S. har inte under någon del av förrättningen framställt yrkande om överföring av fastighetstillbehör, inte heller implicit. Bestämmelsen i 4 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, lämnar inget utrymme för att framställa yrkande om överföring implicit eller för att brist på sådant yrkande kan läkas i högre instans.

Förtida tillträde

Mark- och miljödomstolen har gjort en korrekt bedömning av frågan om förtida tillträde. Beslut om förtida tillträde ska inte fattas av domstolarna när ärendet ska återförvisas till lantmäterimyndigheten då ett sådant beslut skulle ingripa i lantmäterimyndighetens handläggning enligt instansordningsprincipen.

R.A. och K.E. har anfört att de inte har något behov av en gemensamhetsanläggning, eftersom de endast nyttjar en liten del av vägen och inte använder den frekvent.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Utgångspunkterna för Mark- och miljööverdomstolens prövning

N.J. har inte överklagat mark- och miljödomstolens dom. I de delar mark- och miljödomstolen har tagit ställning i sak till N.J.s överklagande dit, kan mark- och miljödomstolens ställningstaganden inte överprövas i Mark- och miljööverdomstolen med anledning av B.S.s överklagande hit. Lantmäterimyndigheten har efter återförvisning dit varit bunden av mark- och miljödomstolens bedömning i de delar domen innefattat avgöranden av frågor som inverkar på ärendets utgång.

Beslutet om inrättande av gemensamhetsanläggningen

Mark- och miljödomstolen har med ett undantag delat lantmäterimyndighetens bedömning att samtliga förutsättningar för att inrätta en gemensamhetsanläggning för den aktuella väganläggningen är uppfyllda. Mark- och miljödomstolen har ansett att lantmäterimyndigheten inte i tillräcklig omfattning har utrett frågan om väganläggningens mest lämpade lokalisering (se 8 § anläggningslagen [1973:1149], AL). Mark- och miljödomstolen har därför undanröjt anläggningsbeslutet och återförvisat ärendet till lantmäterimyndigheten för vidare utredning av det, med utgångspunkt från fastigheten B, sydvästliga alternativet.

I enlighet med vad som nyss anförts är det såvitt gäller förutsättningarna för inrättandet av gemensamhetsanläggningen endast lokaliseringsfrågan enligt 8 § AL som kan bli föremål för Mark- och miljööverdomstolens prövning med anledning av B.S.s överklagande hit.

I lokaliseringsfrågan gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Enligt 8 § AL ska en gemensamhetsanläggning förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Vid prövningen av intrånget och olägenheterna ska främst de olika alternativens förtjänster och nackdelar bedömas (se rättsfallet RH 2006:24).

Ändamålet med den aktuella anläggningen är att tillgodose behovet av utfartsväg för de fastigheter som intagits som deltagare i gemensamhetsanläggningen. Detta ändamål uppnås inte genom den alternativa sydvästliga vägsträckningen, eftersom de deltagande fastigheterna då skulle vara färre och delvis andra. Med en sådan vägsträckning skulle därmed inte behovet av utfartsväg tillgodoses för samtliga de fastigheter som enligt lantmäterimyndighetens beslut ska delta i gemensamhetsanläggningen. Väganläggningen som utgör den sydöstliga sträckningen skulle även fortsatt behöva användas för utfart av ett flertal fastigheter. Det intrång och den olägenhet som den sydöstliga vägsträckningen medför skulle således till stor del kvarstå även om gemensamhetsanläggningen skulle lokaliseras enligt det sydvästliga alternativet.

Omständigheterna i detta mål skiljer sig därmed från de i rättsfallet RH 2006:24. Mark- och miljööverdomstolen anser mot denna bakgrund att det är tillräckligt utrett att den av lantmäterimyndigheten beslutade vägsträckningen medför minsta intrång och olägenhet för att uppnå ändamålet med anläggningen. Det har inte heller framkommit att denna vägsträckning skulle medföra oskälig kostnad för de deltagande fastigheterna.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer således att det inte finns skäl att ytterligare utreda den alternativa sydvästliga vägsträckning, varför även 8 § AL är uppfylld avseende det alternativ som lantmäterimyndigheten beslutat om. Det finns därmed inte skäl att undanröja anläggningsbeslutet av denna anledning.

Beslutet om överföring av fastighetstillbehör

Mark- och miljödomstolen har undanröjt beslutet om överföring av fastighetstillbehör och i den delen uttalat att det saknats laglig grund för lantmäterimyndigheten att besluta om detta utan ansökan eller yrkande. B.S. har gjort gällande att han ska anses ha framställt ett sådant yrkande och att det därför funnits förutsättningar för beslutet om överföring. N.J. har vidhållit att så inte är fallet.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Det framgår av lantmäterimyndighetens beslut att myndigheten har tagit officialinitiativ till överföringen av äganderätten till väganläggningen. Det som B.S. har anfört i Mark- och miljööverdomstolen innebär inte att han kan anses ha framställt ett yrkande om överföring hos lantmäterimyndigheten. Att yrkandet framställs där är en förutsättning för att myndigheten ska vara behörig att fatta beslut i detta avseende. Mark- och miljööverdomstolen delar således mark- och miljödomstolens bedömning att det inte funnits laglig grund för beslutet om överföring av fastighetstillbehör. Det beslutet ska därför upphävas.

Övriga beslut

Beslutet om överföring av fastighetstillbehör har inte varit en förutsättning för vare sig beslutet om inrättande av gemensamhetsanläggningen eller beslutet om fastighetsbestämning. Mark- och miljödomstolens ställningstaganden i dessa delar ska därmed inte omprövas här, om inte en slutlig och samlad bedömning enligt 2 kap. 15 § regeringsformen föranleder en annan slutsats. Inte heller beslutet om andelstal påverkas.

Mark- och miljööverdomstolen delar lantmäterimyndighetens bedömning att det finns skäl för att upplåta servitut enligt 52 § AL (grindförbud). Ingreppet är ringa och det finns därmed inte skäl att till någon del bifalla N.J.s andrahandsyrkande i mark- och miljödomstolen om ersättning med 100 000 kr för värdeförlust med anledning av grindförbudet.

När det gäller ersättningsbeslutet konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att den centrala frågan har varit vilken ersättning som ska utgå till N.J. i egenskap av ägare av fastigheten A för att fastigheten avstår äganderätten till vägen i sträcka c–d i förrättningskartan till anläggningssamfälligheten. N.J. yrkade i andra hand i mark- och miljödomstolen ersättning för detta med 250 000 kr. Eftersom Mark- och miljööverdomstolen upphäver beslutet om överföring av äganderätten till väganläggningen ska någon ersättning inte utgå i detta avseende. I den ersättning om sammanlagt 31 900 kr som anläggningssamfälligheten ska betala till N.J. ingår inte någon ersättning för överföringen av äganderätten till väganläggningen i sträcka c–d. Detta eftersom lantmäterimyndigheten bedömde att ersättningen i den delen skulle bestämmas till 0 kr. Att beslutet om överföring av äganderätten upphävs påverkar därmed inte ersättningsbeslutet i detta avseende. I den sammanlagda ersättningen om 31 900 kr ingår visserligen ersättning för överföringen av äganderätten till vägen i sträckorna a–c och d–e i förrättningskartan. Mot bakgrund av vad parterna i övrigt anfört i frågan om ersättning, och då ingen part har yrkat att ersättningen ska sättas ned i denna del, bedömer dock Mark- och miljööverdomstolen att upphävandet av beslutet om överföring av fastighetstillbehör inte ska föranleda någon ändring i beslutet om ersättning.

Vid en samlad bedömning konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att bestämmelsen i 2 kap. 15 § regeringsformen inte utgör hinder för anläggningsbeslutet och därmed sammanhängande beslut.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att frågan om förtida tillträde förfaller i och med meddelandet av denna dom.

Särskilt om beslutet om fördelning av förrättningskostnaderna

B.S. har inte yrkat någon ändring när det gäller fördelningen av förrättningskostnaderna.

N.J. yrkade i mark- och miljödomstolen, för det fall hans förstahandsyrkande skulle avslås, att han inte ska åläggas att betala någon del av förrättningskostnaderna utöver den andel som fördelas mellan samtliga delägare, eller den andel, lägre än 15 procent av de totala förrättningskostnaderna, som domstolen finner skälig. N.J. har ifrågasatt att han till någon del ska bära kostnaden för fastighetsbestämningen då den inte varit till nytta för hans fastighet utan enbart för anläggningssamfälligheten. Han har också bestritt att hans agerande har haft en fördyrande inverkan på förrättningskostnaderna. Han har vidare anfört att ägarna till fastigheterna B och C vid en skälighetsbedömning bör åläggas en betydligt större del av förrättningskostnaderna eftersom de är de sakägare som har en direkt nytta av förrättningen samt att ägaren av fastigheten E bör åläggas ett betydande betalningsansvar för förrättningskostnaderna.

T.K. och H.A.-K. yrkade i andra hand i mark- och miljödomstolen att de inte skulle betala någon förrättningskostnad. De hänvisade till att de redan har betalat 250 000 kr för anläggandet av del av vägen och att förrättningskostnaderna bör fördelas mellan de som är för gemensamhetsanläggningen, inklusive ägaren till fastigheten E.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Lantmäterimyndighetens bedömning, att förrättningskostnaderna som är att härleda till den ursprungliga ansökan om fastighetsbestämning ska betalas av B.S. och A.N. med hälften vardera, har inte ifrågasatts. När det gäller kostnaderna för fastighetsbestämning gällande äganderätten till den del av vägen som anlagts av T.K. och H.A-K. kan Mark- och miljööverdomstolen ansluta sig till lantmäterimyndighetens bedömning att det i detta fall får anses skäligt att kostnaderna betalas till hälften av N.J. och till resterande del av T.K. och H.A-K.. Det har inte ifrågasatts att B.S. ska betala de förrättningskostnader som är att härleda till hans yrkande om tillfällig rätt till väg. I fråga om förrättningskostnaderna för bildandet av gemensamhetsanläggningen anser Mark- och miljööverdomstolen att det är skäligt att B.S. och A.N., som får anses ha störst nytta av anläggningen, bär en större del av kostnaderna än ägarna till övriga deltagande fastigheter. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att N.J.s agerande i förrättningen inte ska föranleda en högre andel. I övrigt bör ifrågavarande kostnader bäras till lika andel av ägarna till de deltagande fastigheterna. Anläggning på ofri grund ska därvid likställas med fastighet. Mark- och miljööverdomstolen utgår från att lantmäterimyndigheten inte kommer att begära ersättning för de kostnader som hänför sig till överföringen av fastighetstillbehör eftersom det saknats lagligt stöd för lantmäterimyndighetens officialinitiativ i den delen.

Lantmäterimyndigheten har i fördelningsbeslutet angett hur stor procentandel av de samlade förrättningskostnaderna som var och en av förrättningsåtgärderna har utgjort. Detta innebär att myndigheten har föregått de efterföljande debiteringsbesluten genom att relatera kostnaderna för åtgärderna till varandra, vilket inte är förenligt med fördelningsbestämmelserna (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 13 september 2024 i mål nr F 7086-23). Kostnadsfördelningsbeslutet ska därför ändras på det sätt som framgår av domslutet.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis har Mark- och miljööverdomstolen kommit fram till att lantmäterimyndighetens beslut ska upphävas såvitt avser beslutet om överföring av fastighetstillbehör och ändras i fråga om fördelningen av förrättningskostnader, men i övrigt stå fast.

Rättegångskostnader

Enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL, som tillämpas även i mål enligt AL (se 31 § AL), får mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna. Bestämmelserna i 16 kap. 14 § första stycket FBL är tillämpliga även i Mark- och miljööverdomstolen (se 17 kap. 3 § FBL). I förarbetena till FBL anges att om vissa parter står i klart motsatsförhållande till varandra, och om omständigheterna inte föranleder annat, en fördelning enligt principerna i 18 kap. rättegångsbalken anses som den mest skäliga (se prop. 1969:128 del B s. 913, 914 och 920). Enligt huvudregeln i 18 kap. 1 § rättegångsbalken är den förlorande parten skyldig att ersätta motparten för hans rättegångskostnader.

Mellan B.S. och N.J. föreligger ett tydligt motsatsförhållande. B.S. har i allt väsentligt fått framgång i Mark- och miljööverdomstolen. N.J. ska därför ersätta B.S.s rättegångskostnader här. B.S. har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 50 960 kr. Det yrkade beloppet är skäligt. Ränta ska utgå enligt lag (se 18 kap. 8 § andra stycket rättegångsbalken).

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs samt tf. hovrättsassessorn Johan Corell.

Föredragande har varit Carolina Fredin Haslum.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
4:3

DOM
2023-06-20
meddelad i
Växjö

Mål nr F 3780-22

PARTER

Klagande och motpart

1. H.A-K.

2. N.J.

Ombud: G.A.

3. T.K.

4. A.L.

5. Y.L.

Motpart

B.S.

S.J.

M.J.

Dok.Id 643594

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.domstol.se/vaxjo-tingsratt		måndag – fredag 08:00–16:00

A.N.

L.K.

K.M.E.

R.O.A.

A-B.I.E.

N.O.I.E.

P.C.B.K.

T.E.

Finspångs Tekniska Verk AB
612 80 Finspång

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 8 juli 2022 i ärende nr E20627, se bilaga 1

SAKEN

Anläggningsförrättning, A m.fl., Finspångs kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen undanröjer samtliga Lantmäteriets beslut i protokoll PR5 från den 8 juli 2022 - förutom beslutet om förskott på ersättning - och återförvisar målet tillbaka till Lantmäteriet för fortsatt handläggning i enlighet med domskälen.

BAKGRUND

Lantmäteriet beslutade den 8 juli 2022, ärendenummer E20627, angående inrättande av gemensamhetsanläggning, överföring av fastighetstillbehör och servitut berörande bland annat A.

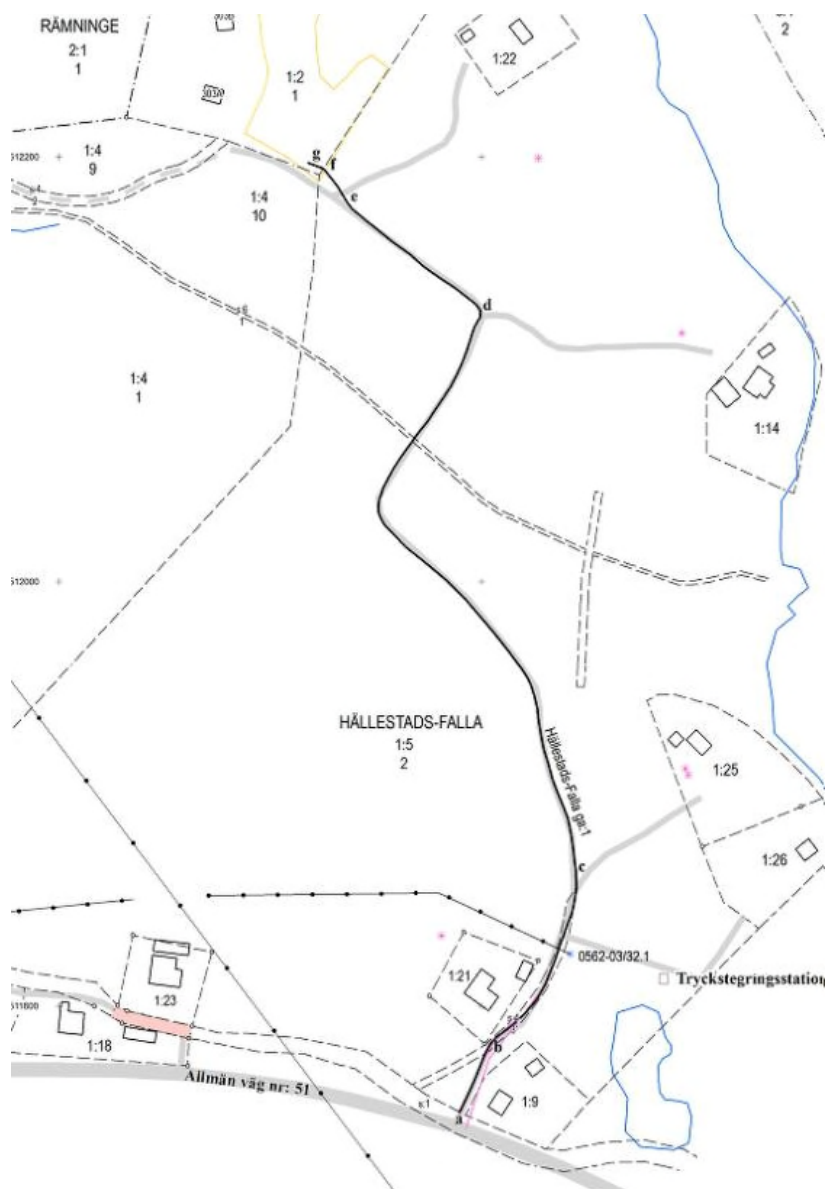


Bild 1: Utdrag ur förrättningskartan där J sträckning framgår.

Beslut fattades även angående fördelning av kostnader för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen, förtida tillträde, ersättning, förskott samt fördelning av förrättningskostnader.

Lantmäteriets beslut har överklagats till mark- och miljödomstolen av N.J., A.L., Y.L., T.K. och H.A-K..

N.J. yrkade även inhibition avseende förtida tillträde. Mark- och miljödomstolen avslog i beslut den 26 juli 2022 yrkandet om inhibition.

YRKANDEN M.M.

N.J. har yrkat,

i första hand att Mark- och miljödomstolen ska upphäva Lantmäterimyndighetens förrättningsbeslut av den 8 juli 2022 i ärende med dnr E20627,

i andra hand att Mark- och miljödomstolen ska ändra Lantmäterimyndighetens förrättningsbeslut på så sätt att den ersättning som anläggningssamfälligheten ska utge till N.J. ska bestämmas till 381 900 kr eller det belopp, högre än 31 900 kr, som domstolen finner skäligt.

N.J. yrkar vidare, för det fall att förstahandsyrkandet avslås, att Mark- och miljödomstolen ska ändra Lantmäterimyndighetens förrättningsbeslut på så sätt att N.J. inte åläggs att betala någon del av förrättningskostnaderna utöver den andel som fördelas mellan samtliga delägare, eller den andel, lägre än 15 procent av de totala förrättningskostnaderna, som domstolen finner skälig.

A.L. och Y.L. har yrkat att lantmäteriets beslut ska upphävas.

T.K. och H.A-K. har yrkat,

i första hand att Lantmäteriets beslut om gemensamhetsanläggning ska upphävas,

i andra hand att de inte ska betala någon förrättningskostnad.

Nicklas Johansson har i huvudsak anfört följande till stöd för sin talan

Framställda yrkanden och Lantmäterimyndighetens handläggning

N.J. motsätter sig B.S.s förstahandsyrkande avseende inrättande av en gemensamhetsanläggning för väg över bl.a. A. N.J. har redan under Lantmäterimyndighetens förrättning medgett B.S.s andrahandsyrkande om bildande av servitut för väg för C och B mot skälig ersättning. N.J. har vidare under 2020 erbjudit B.S. servitut till den aktuella utfartsvägen, vilket B.S. avböjt.

Lantmäterimyndigheten har väckt frågan om inrättande av en gemensamhetsanläggning och även författat B.S.s förstahandsyrkande som B.S. sedan har undertecknat. Lantmäterimyndigheten har argumenterat för fördelarna med en gemensamhetsanläggning och nackdelarna med en servitutslösning. Det har varit tydligt sedan förrättningens start att Lantmäterimyndigheten haft som målsättning att inrätta en gemensamhetsanläggning vilket genomsyrar Lantmäterimyndighetens ställningstaganden i beslutet. När B.S. vid sammanträde uppgett att han vill få rätt till utfartsväg har Lantmäterimyndigheten förklarat att han riskerar att få stå en avsevärd del av förrättningskostnaden om han frånfaller sitt förstahandsyrkande. B.S. vidhöll sitt förstahandsyrkande. Lantmäterimyndighetens agerande kan ifrågasättas.

Officialinitiativ till fastighetsbestämning enligt 14 kap 1 a § 2 FBL

N.J. motsätter sig att det tas officialinitiativ till fastighetsbestämning då det saknas skäl för fastighetsbestämning för det fall att en gemensamhetsanläggning inte inrättas eller en servitutslösning i enlighet med B.S.s andrahandsyrkande kommer till stånd.

För det fall att Mark- och miljödomstolen delar Lantmäterimyndighetens bedömning i frågan om behovet av fastighetsbestämning anför följande. Den aktuella vägsträckan har anlagts av ägaren till D till en kostnad om cirka 250 000 kr. Det är riktigt att partsavsikten vid anläggandet av vägen var att äganderätten till vägen skulle tillfalla A och att

D endast skulle erhålla nyttjanderätt till vägen. Den aktuella vägsträckan utgör således fastighetstillbehör till A.

5 § AL, väsentlighetsvillkoret

B.S. har framställt ett andrahandsyrkande avseende inrättande av servitut till den aktuella vägen, vilket N.J. medgett. Väsentlighetsvillkoret i 5 § AL är därmed inte uppfyllt. En gemensamhetsanläggning får endast inrättas under förutsättning att ändamålet med gemensamhetsanläggningen är av väsentlig betydelse för berörda fastigheter samt om detta ändamål inte kan tillgodoses på annat sätt för berörda fastigheter.

Den generella rätten till utfartsväg ifrågasätts inte. Ändamålet, dvs. rätten till utfartsväg, kan tillgodoses på annat sätt för C och B enär N.J. har medgett det framställda andrahandsyrkandet om inrättande av servitut till den aktuella vägsträckan. Det är inte av väsentlig betydelse för någon av de berörda fastighetsägarna att en gemensamhetsanläggning inrättas, då samtliga fastigheter har befintlig eller erbjuden juridisk rätt till utfartsväg.

Det officialservitut som ger B rätt till utfart till Riksväg 51 ska härutöver inte läggas till grund för att inrätta en gemensamhetsanläggning längs den aktuella vägsträckan, främst med beaktande av att vägsträckan inte existerade i sin nuvarande sträckning när officialservitutet tillkom. Den väg som var tänkt att ge B rätt till utfart till Riksväg 51 existerar och utgörs till stor del av samfällad väg, J, oaktat att kortare del av vägsträckningen har grävts bort av ägaren till E. Vägen ansluter även med nuvarande sträckning till befintlig utfartsväg som används av E. Möjligheten att återställa den väg som befintliga officialservitut hänvisar till och som är samfällad bör begagnas.

C och husen på ofri grund inom C har tidigare –och under pågående förrättning – haft möjlighet till utfart via befintlig väg som går över E. Det torde strida mot såväl väsentlighetsvillkoret som mot

egendomsskyddet enligt 2 kap 15 § RF att, såsom Lantmäterimyndigheten synes ha gjort, helt bortse från att C och B har rätt till en annan utfartsväg innan ägaren till E grävde bort delar av vägen till skada för A vars väg nu exproprieras för samma ändamål.

6 § AL, båtnadsvillkoret

En gemensamhetsanläggning får enligt 6 § AL endast inrättas om fördelarna av ekonomisk och annan art överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. De fördelar med inrättandet som Lantmäterimyndigheten anför är juridisk rätt till utfartsväg med juridiskt reglerat drift- och underhållsansvar. N.J. har medgett B.S.s andrahandsyrkande och övriga berörda fastighetsägare har redan juridisk rätt till utfartsväg genom bl.a. befintliga servitut kan den juridiska rätten till utfartsväg knappast anses vara en relevant fördel. N.J. har inte hindrat B.S. från rätt till utfart. B.S. har använt den befintliga, bristfälligt underhållna vägen som delvis går över E. Det har stått B.S. fritt att ingå avtal om servitut varvid koden till vägbommen hade lämnats ut.

Innan B såldes till nuvarande ägare noterade N.J. att mäklaren i annonsen uppgav att fastigheten innefattade strandrätt, brygga och rätt till väg via officialservitut, vilket var inkorrekt då de två förstnämnda rättigheterna tillhörde A. N.J. påtalade för mäklaren att det till B hörande officialservitutet syftade till en annan vägsträckning än vägen över A. Mäklaren ändrade därefter annonsen och tillfrågade N.J. om han var öppen för att ingå en servitutslösning med rätt till väg för B vilket N.J. uppgav att han var. Mäklaren sålde sedan fastigheten till B.S., till synes utan att informera B.S. om att han inte hade juridisk rätt att använda vägen. I efterföljande kontakt mellan N.J. och B.S. avvisade B.S. erbjudandet om servitutslösning. Har B.S. vilseletts av mäklaren har han haft möjlighet att på civilrättslig väg söka skadestånd från

mäklaren i fråga. Vilsledandet ska inte belasta N.J. och övriga sakägare som har motsatt sig en gemensamhetsanläggning.

Lantmäterimyndigheten har antagit att B, som är en sommarstuga, skulle vara osäljbar för det fall att det inte var möjligt för fastighetens ägare att bruka den aktuella vägen. Bommen placerades cirka 100 meter från B. N.J. har erbjudit sig dels att köpa B av B.S., dels ett servitut till vägen i fråga mot skälig ersättning.

Berörda fastighetsägare har under mycket lång tid reglerat drift- och underhållsansvaret för vägen emellan sig utan att detta har vållat besvär. Mot de anförda fördelarna med förrättningen ska ställas dels de relativt omfattande kostnaderna för utförandet, ersättningar och förrättningskostnader som inrättandet av en gemensamhetsanläggning för med sig, dels de ekonomiska nackdelar och olägenheter som inrättandet medför för främst N.J..

Lantmäterimyndigheten har bedömt att värdeminskningen och tillkommande kostnader för upplåtande fastigheter är försumbara eller i vart fall ringa. Den tilltänkta gemensamhetsanläggningen skär rakt igenom A. Den nyuppförda delen av vägen ska enligt Lantmäteriets beslut vara fyra meter bred med diken på vardera sida om vägen. A är en jordbruksfastighet. Den mark inom båtnadsområdet som tillhör A utgörs till stor del av jordbruksmark som lyder under omfattande regelverk såsom lag (1979:425) om skötsel av jordbruksmark, flertalet bestämmelser i Jordabalken samt föreskrifter varvid fastighetsägaren åläggs skyldighet att hålla marken i visst skick vid äventyr av vite. Möjligheten att få ekonomiskt stöd från relevanta institutioner är även direkt avhängig att marken sköts på ett visst sätt. Som exempel kan nämnas att åkermark som ligger i träda ska skötas så att den inte försumpas eller växer igen, vilket medför en skyldighet att tillse att marken har en fungerande dränering och att sly vid behov tas bort.

A har ett jordbruksarrende innefattande 10 hektar mark som är beläget såväl söder som norr om riksväg 51. Marken utgör cirka 30 procent av A. Tre hektar av den utarrenderade marken, vilket utgör 10% av A, är belägen inom det tilltänkta båtnadsområdet och utgörs av åker- och betesmark som arrendatorn använder till spannmålsproduktion samt till bete. Årlig arrendeavgift är 10 000 kr exkl. moms. Arrendatorn håller marken i juridiskt godtagbart skick med hjälp av sin maskinpark och djurhållning. Arrendatorn har även rätt att använda den mark som D arrenderar av N.J..

Inrättandet av en gemensamhetsanläggning medför att N.J. förlorar bestämmanderätten över vägen. Nuvarande arrendator har uppgett att han sannolikt behöver avträda arrendet om en gemensamhetsanläggning inrättas, då den kollektiva styrningen av en gemensamhetsanläggning medför allt för stor osäkerhet kring arrendets brukbarhet. En arrendator kan exempelvis inte räkna med att djur ska tillåtas gå fritt över gemensamhetsanläggningen utan anläggningssamfällighetens tillåtelse. De diken som avses uppföras längs delar av vägen medför att djuren inte kan passera över vägen. Med hänsyn till den omfattande osämja som förrättningsförfarandet har lett till och den olägenhet som fritt gående djur medför för brukare av vägen, vore det inte orimligt av gemensamhetsanläggningens styrelse att förbjuda djur från att beträda vägen.

Om arrendatorn avträder arrendet är N.J. skyldig att tillse att åker- och betesmarken hålls i godtagbart skick. Det mest kostnadseffektiva sättet att hålla marken i skick är genom djurhållning och odling av djurfoder. Detta skulle medföra en avsevärd investeringskostnad för honom. Endast kostnaden för att införskaffa maskinpark skulle uppgå till mellan 800 000 kr och 1 000 000 kr.

Lantmäterimyndigheten har tidigare avslagit N.J.s begäran om att genomföra avstyckning och försäljning av det markområde som arrenderas av D, med hänvisning till att jordbruksmarken ska hållas samman. N.J. har i bästa fall begränsad möjlighet att stycka av delar av

A som ligger inom båtandsområdet i syfte att undvika att ådra sig kostnader som följer av att hålla jordbruksmarken i lagligt skick utan en arrendator. Den potentiella köpkretsen för A är tämligen begränsad då marken inte får användas i annat syfte än för jordbruk, i synnerhet om fastigheten belastas av en gemensamhetsanläggning för väg som skär rakt igenom fastigheten.

När tidigare ägare till A, B.J., tillät D att uppföra 400 meter väg på hans mark var det under förutsättning att han skulle behålla bestämmanderätten över vägen och dess användning även om D tilläts använda vägen. Avtalet bestod sedan N.J. övertagit A. Även om det skulle vara möjligt för N.J. att ändra den juridiska användningen av fastighetens mark kan det inte förväntas av N.J. att han ska göra detta i syfte att möjliggöra en gemensamhetsanläggning när B har erbjudits en fullt godtagbar servitutslösning. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning strider mot såväl båtandsvillkoret som mot det grundlagsskyddade egendomsskyddet.

Grindförbudet

Lantmäterimyndigheten har tagit officialinitiativ till grindförbud i den tilltänkta gemensamhetsanläggningen. Ett grindförbud medför att djurhållningen på A i praktiken omöjliggörs, då den betesmark som i dagsläget arrenderas ut behöver delas upp i sju till åtta inhägnade områden. Marken kan inte längre användas för bete eftersom tillgången till naturligt vatten i sjön i den norra delen av båtandsområdet blir avskuren för majoriteten av de inhägnade områdena. För att marken ska kunna användas för bete på ett kostnadseffektivt sätt krävs att djuren kan ströva fritt över arrendemarken och har tillgång till naturligt vatten vilket inrättandet av en gemensamhetsanläggning med grindförbud omöjliggör.

Lantmäterimyndigheten har anfört att det inte bedöms finnas någon del av vägen där betesdjur torde finnas på båda sidor om vägen varför det inte anses föreligga skäl att sätta upp en eller flera grindar. Den omkringliggande marken behöver med nödvändighet betas av djur med viss regelbundenhet. Det har därför funnits en grind

på anförd plats tidigare, med samfällighetens medgivande samt en grind på gränsen mot E. N.J. har ett trängande behov att kunna sätta upp dessa grindar på anförda platser vid behov och han har av den anledningen anført yrkandet därom.

Lantmäterimyndigheten har bedömt att ett grindförbud är lämpligt med hänsyn till att N.J. tidigare har begagnat sig av sin rätt som ägare till vägen att inte tillåta B att använda vägen vederlagsfritt samt att tidigare ägare till B fått använda vägen utan att betala, vilket inte är korrekt. Detta har skett utan N.J.s medgivande. En låst bom och en grind som var och en kan öppna är väsensskilda företeelser. Ingen sakägare har bestridit N.J.s yrkande om att det inte ska upprättas ett grindförbud.

7 § AL, opinionsvillkoret

Beträffande opinionsvillkoret är det inte korrekt att H inte har motsatt sig inrättande av en gemensamhetsanläggning. H har uppgett att de inte yrkar bifall till en förrättning som medför en kostnad för dem, vilket inrättandet av gemensamhetsanläggningen gör. F har tidigare uppgett att de kan tänka sig en gemensamhetsanläggning men har ändrat uppfattning och motsätter sig att gemensamhetsanläggningen inrättas. I har inte varit delaktigt i förrättningsprocessen och har inte avgett inställning. Endast C och B verkar för den beslutade förrättningen. Flera sakägare har överklagat förrättningsbeslutet.

B kan inte anses ha stor nytta av gemensamhetsanläggningen då de har möjlighet att nyttja vägen genom att ingå avtalsservitut med N.J.. Situationen för berörda fastighetsägare fungerar i dagsläget.

B ska ges servitut för utfartsväg med stöd av 49 § AL då det är lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning. Att B vid en servitutlösning skulle få bära en större del av förrättningskostnaderna kan inte

tas till intäkt för att avvisa en dylik lösning. Erbjudandet om inrättande av servitut har vid upprepade tillfällen framställts till B.S. som har avböjt detta.

8 § AL, lokalisering och utförande

Beträffande 8 § AL finns det en alternativ vägsträckning, norr om Hällestads Falla 1:27. Vägen är delvis samfärd och benämnd J. Oaktat att vägen i fråga inte är i samma goda skick som den tilltänkta gemensamhetsanläggningen är det denna väg som B och C har rätt att använda genom officialservitut. Vägen ansluter till befintlig utfartsväg. Inrättande av gemensamhetsanläggning längs denna vägsträcka skulle innebära att övriga sakägare som i dagsläget brukar vägen över A inte belastas med en gemensamhetsanläggning mot sin vilja och N.J. skulle inte tvingas avstå sin mark och anläggning.

10-11 §§ AL, allmänna intressen

10-11 §§ AL utgör hinder mot inrättande av en gemensamhetsanläggning mot bakgrund av att den ändamålsenliga användningen av A påverkas synnerligen kraftigt av att gemensamhetsanläggningen inrättas och att den omkringliggande marken i princip uteslutande tillhör A.

12 § AL, skyldighet att avstå utrymme

Cirka 10 procent av A påverkas av gemensamhetsanläggningen i sådan grad att den delen av fastigheten inte längre kan användas för sitt avsedda ändamål. Skillnaden i belastning för A utgörs inte av vägen som sådan utan om möjligheten att använda den omkringliggande marken till sitt ändamålsenliga syfte, för det fall att bestämmanderätten över vägens användning blir kollektiv trots att A har behov som inte motsvarar dess rösträtt i gemensamhetsanläggningen. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning utgör synnerligen men för A.

12 a § AL, överföring av fastighetstillbehör

För att en överföring ska få genomföras med stöd av 12 a § krävs enligt båtnadsvillkoret i paragrafens andra mening att den vinst som överföringen medför för de

fastigheter som deltar i anläggningen sammantaget överstiger summan av den värdeminskning som avstående fastigheter kan drabbas av och de kostnader eller andra olägenheter som berörda fastigheter drabbas av, se prop. 2000/01:138 s. 59. Överföringen av äganderätten till vägen medför betydande värdeminskning främst för A och närmast försumbar vinst för B med hänsyn till att B har erbjudits servitut. Överföringen måste vidare leda till en mer ändamålsenlig markanvändning vilket inte är fallet då vägen i fråga redan används eller har erbjudits att användas för berörda fastigheter, för det avsedda ändamålet. Lantmäterimyndigheten saknar legal grund för att ta officialinitiativ till överföring av fastighetstillbehör. Ingen part har framställt yrkande om överföring av fastighetstillbehör.

2 kap. 15 § RF

B är inte hindrad från att använda vägen. Servitut har erbjudits men avböjts. B.S. har vägrat betala för användandet av vägen och vänt sig till Lantmäterimyndigheten för att få vägen exproprierad från N.J..

Delar av vägsträckan är anlagd av ägaren till D till en kostnad om cirka 250 000 kr, mot erhållande av nyttjanderätt till vägen. B.S. har erbjudits servitutsrätt till en längre vägsträcka mot erläggande av ett vederlag om 100 000 kr. 49 § AL utgör inte ett hinder för en servitutslösning. Enligt motiven till paragrafen kan det ifrågasättas om det alltid är mest ändamålsenligt att bilda en gemensamhetsanläggning när flera fastigheter har behov av gemensam väg då praktiska erfarenheter visar att skyldigheter mellan fastigheter i enklare fall inte alltid behöver regleras. Det är fråga om en vägsträcka om cirka 500 meter som har anlagts genom civilrättsligt förfarande och under lång tid har förvaltats i sämja mellan samtliga inblandade fastighetsägare. Det är inte ändamålsenligt att reglera vägrätten i en gemensamhetsanläggning.

Det finns en alternativ vägsträckning som går över E, vilken B även har rätt att använda med stöd av officialservitut.

Lantmäterimyndigheten kan inte avfärda eller ignorera existerande avtal och regleringar och i stället bilda en ny rättighet för B genom expropriation av fastighetstillbehör som B saknar historisk rätt till. Den alternativa vägsträckningen som B har befintlig juridisk rätt till är mindre ingripande och likvärdig. Oaktat att ägaren till E till egen vinning har grävt bort delar av den samfällda vägen kvarstår den juridiska rätten för samtliga delägare till samfälligheten att använda vägen.

Lantmäterimyndigheten har kortfattat avfärdat N.J.s invändning om de ekonomiska nackdelar och olägenheter som inrättandet av en gemensamhetsanläggning medför för honom, med ett konstaterade om att invändningarna är överdrivna.

Lantmäterimyndigheten klargjorde tidigt sin inställning om att en gemensamhetsanläggning bör inrättas varvid N.J.s invändningar varken har tagits på allvar, undersökts eller bemötts i sak.

Det ska erinras om att den juridiska rätt att använda vägen som i dagsläget bl.a. tillkommer D inte påverkar N.J.s möjlighet att arrendera ut den omkringliggande marken då N.J. har innehaft full ägande- och beslutanderätt till vägen.

Lantmäterimyndigheten har vidare uppfattat att den tidigare ägaren av A styckade av och sålde B, vilket inte är korrekt. Den dåvarande ägaren av A gav bort B till sin dotter och dotterns make i gåva och erhöll således ingen köpeskilling för överlåtelsen.

Ersättning till N.J. för den väg som anlagts av D Det är klarlagt att den gemensamma partsavsikten mellan ägarna till A och D vid anläggandet av vägen var att D på egen bekostnad skulle anlägga vägen på mark tillhörande A, mot att erhålla nyttjanderätt till vägen. Anläggningskostnaden för D uppgick till ca 250 000 kr. Det värde som den anlagda vägsträckan hade för A vid tiden för avtalets tillkomst motsvarade anläggnings-

kostnaden, dvs 250 000 kr. A betalade för anläggandet av vägen genom upplåtande av nyttjanderätt till vägen.

Lantmäterimyndigheten har muntligt och skriftligt informerat ägarna av D och A om förutsättningarna för att ägarna till D skulle ersättas för sin anläggningskostnad. Lantmäterimyndighetens påtalanden i denna fråga har av berörda parter uppfattats som försök att påverka N.J. och ägarna av D att fara med osanning beträffande den gemensamma partsavsikten vid avtalets tillkomst, då Lantmäterimyndigheten var angelägen om att utge ersättning till D för den erlagda anläggningskostnaden. När Lantmäterimyndigheten inte erhöll önskat besked om den gemensamma partsviljan beslutade de att inte heller N.J. ska erhålla ersättning för den värdeförlust som han orsakas på grund av att han tvingas avstå äganderätten till vägen.

Den arrendeavgift som ägarna till D betalar till N.J. avser inte vägen utan endast den mark som arrenderas från A. Det saknar betydelse att ägarna till D har anlagt vägen. N.J. har betalat för uppförandet av vägen genom att ge nyttjanderätt till densamma. Lantmäterimyndighetens ställningstagande kan jämföras med en situation där ersättning inte utges på grund av att en markägare anlitar en entreprenör som uppfört vägen i stället för att uppföra den själv. Rättigheten ska åsättas ett värde motsvarande uppförandekostanden då parterna vid tiden för avtalets uppkomst åsatte rättigheten just detta värde.

Lantmäterimyndigheten har jämfört med en situation där en ny fastighet ansluts till en befintlig gemensamhetsanläggning, där delägarna i gemensamhetsanläggningen inte haft någon kostnad för att uppföra anläggningen. Jämförelsen haltar betänkligt, dels mot bakgrund av det ovan anförda, dels då N.J. givetvis hade krävt ersättning av ägarna till D för rätten att använda vägen om det hade varit fråga om en befintlig väg som uppförts av N.J. själv.

Under förutsättning att beslutet om inrättande av en gemensamhetsanläggning står sig ska N.J. ersättas för den värdeförlust om 250 000 kr som han orsakas för att han avstår äganderätten till vägen i sträcka B-C till anläggningsföreningen.

Ersättningen till N.J. för det beslutade grindförbudet

Det saknar betydelse att en av de anvisade platserna för grindar är belägen på samfällad mark, då N.J. tidigare har haft en grind på anvisad plats med samfällighetens samtycke och vägen i sin helhet tillfaller anläggningsföreningen genom förrättningsbeslutet. Den andra platsen för tilltänkt grind nära C är belägen på mark tillhörande A. Om beslutet avseende grindförbud står sig ska det således utges skälig ersättning om 100 000 kr till N.J. för den värdeförlust som grindförbudet kan förväntas medföra för honom.

Förrättningskostnaderna

Lantmäterimyndigheten har gjort en uppskattning av förrättningskostnaderna till mellan 150 000 kr och 200 000 kr. Förrättningskostnader uppgående till 150 000 – 200 000 kr avseende en vägsträcka om 500 meter med begränsat antal intressenter är inte skäligt. För det fall att B.S.s andrahandsyrkande hade vunnit bifall hade förrättningskostnaden begränsats avsevärt. Med beaktande av att Lantmäterimyndigheten har argumenterat för en gemensamhetsanläggning och aktivt motarbetat alternativa lösningar, är det inte skäligt att ålägga intressenterna en förrättningskostnad om 150 000 – 200 000 kr. Förrättningen har härutöver tagit anmärkningsvärt lång tid vilket beror på Lantmäterimyndighetens senfärdiga handläggning. Det faktum att handläggningen försvårats avsevärt av den rådande pandemin utgör skäl att sätta ner förrättningskostnaderna avsevärt.

Vid en sammantagen bedömning torde det vara uppenbart att inte minst de ekonomiska nackdelarna men även de olägenheter i övrigt för A som inrättandet av en gemensamhetsanläggning medför, klart överväger de mycket begränsade fördelar som gemensamhetsanläggningen medför. Som

Lantmäterimyndigheten själva uppger är det endast relevant att bedöma fördelarna för B, vilket i förevarande fall är de fördelar som B får genom inrättande av en gemensamhetsanläggning i jämförelse med det bifallna andrahandsyrkandet om inrättande av servitut.

Fördelningen av förrättningskostnaderna

Kostnaden för fastighetsbestämning på officialinitiativ har av Lantmäterimyndigheten beslutats fördelas lika mellan ägarna till A och D. Beslutet vilar på en felaktigt grund. Oaktat att A och D är sakägare i frågan har ingen av dem nytta av att den rättsliga frågan klarläggs, då båda har motsatt sig såväl inrättandet av en gemensamhetsanläggning som att fastighetsbestämning över huvud taget ska ske på officialinitiativ. Den eventuella nytta som uppkommit har oavkortat tillkommit anläggningssamfälligheten som således ska stå förrättningskostnaden i denna del.

Beträffande skälighetsbedömningen i kostnadsfrågan avseende bildandet av gemensamhetsanläggningen ska denna grundas på en bedömning av nyttan för berörda fastigheter. Lantmäterimyndigheten har utan att närmare precisera på vilket sätt anfört att N.J. genom sitt agerande har haft en fördyrande inverkan på förrättningskostnadens storlek. Det har varit tydligt att Lantmäterimyndigheten har salufört bildandet av en gemensamhetsanläggning och att inblandade förrättningslantmätare har varit irriterade på N.J. för att han bestridit yrkandet om gemensamhetsanläggning som i praktiken framställdes av Lantmäterimyndigheten. Irritationen tilltog när N.J. överklagade beslutet om förtida tillträde och vann bifall i yrkandet om inhibition. Lantmäterimyndigheten har brustit i sin objektivitet.

N.J. är den part som har mest att förlora på förevarande beslut och minst att vinna och han har haft mycket goda skäl att aktivt bevaka sin rätt. Det är direkt stötande att ålägga N.J. en större del av förrättningskostnaderna på grund av att han varit aktiv i förrättningen.

Ägarna till B och C åtog sig vid det första sammanträdet att stå för förrättningskostnaderna avseende fastighetsbestämningen. Denna kostnad har Lantmäterimyndigheten sedermera skrivit ner. Vid en skälighetsbedömning bör ägarna till B och C åläggas en betydligt större del av förrättningskostnaderna då de är de enda sakägare som har en direkt nytta av förrättningen. Övriga sakägare har motsatt sig de framställda yrkandena, de har haft befintlig tillgång till den aktuella utfartsvägen och gynnas inte på något sätt av förrättningsbeslutet.

Utöver ägarna till B och C är den stora vinnaren på förrättningsbeslutet ägaren till E, som har återfått sin mark genom att gräva bort delar av en samfällad väg och bedriva mycket aktiv påverkan på såväl Lantmäterimyndigheten som på ägarna till B och C. Ägaren till E belastas härutöver inte alls av förrättningskostnaderna, vilket är såväl stötande som oskäligt för övriga sakägare.

Övrig kostnadsfråga

Kostnaden för bildandet av gemensamhetsanläggning inkl. förrättningskostnader och ersättningar uppgår till cirka 450 000 kr. Driftkostnaden för underhåll av den befintliga och nybildade vägen med diken kan uppskattas till 16 500 kr per år, då även vägen som leder till sommarstugorna som ingår i gemensamhetsanläggningen ska ha vinterunderhåll. Om B och C hade godtagit en servitutlösning hade kostnaden för detta uppgått till sammanlagt 200 000 kr. Den befintliga driftkostnaden som förevarande sakägare har för underhållet av vägen uppgår till 3 500 kr per år. Bildandet av en gemensamhetsanläggning medför oskäligt höga engångskostnader och löpande kostnader för samtliga intressenter.

A.L. och Y.L. har i huvudsak anfört följande till stöd för sin talan.

De motsätter sig att en gemensamhetsanläggning bildas. Det medför endast ökade kostnader och ökad trafik med buller och damm utanför deras hus. De har servitut

från sin fastighet G till Rv 51. De har bott där i över 40 år och använder ca 50 meter av vägen.

Fastigheterna C och D har utfartsservitut över E och använde den vägen innan ny väg byggdes. Fastighetsägaren på E tillät inte ägarna på D att använda vägen när de blev åretruntboende. De byggde ny väg som fastighetsägaren på A upplät mark till, vilket medförde att deras nya väg anslöts till vägen som gått till dem, FTV's pumpstation och två sommarstugor.

Det är den nya fastighetsägaren till B som driver en gemensamhetsanläggning på Ds nya väg och ägaren på E, L.K., som vill få bort trafik från sin mark. Servituten för "sommarvägen" över E kan inte bara försvinna. L.K. har också grävt av vägen till husen som ordinarie väg gick till. Detta har medfört att sommarstugeägarna tvingas på den nygjorda vägen som inte har bärlighet för tyngre fordon eftersom den går över sankmark. Om industrin i Finspång vill höja vattennivån igen kommer Ds väg att vara ofarbar

Lantmäteriet har bedömt att utfartsvägen över E är i dåligt skick och att löpande underhåll ej skett. Detta ska inte straffa dem o deras fastighet som inte haft med den vägen att göra. Det är horribelt att anlägga en gemensamhetsanläggning på deras servitutsväg på grund av att D byggt ny egen väg som anslöts till deras servitutsväg.

H.A-K. och T.K. har i huvudsak anfört följande till stöd för sin talan.

Det finns inga förutsättningar för att en gemensamhetsanläggning ska fungera när majoriteten är emot den. Ägarna till fastigheterna C, B och E är de enda som är för bildandet.

När de år 2010 blev permanentboende diskuterade de underhållet på den väg de hade servitut på med L.K. E men fick till svar att inget skulle göras då

vägen enbart var till för sommaraktiviteter. De sökte andra alternativ och fick möjlighet att bygga den aktuella vägen.

De ska inte drabbas ekonomiskt för bildande av gemensamhetsanläggning. Deras bidrag till bildandet bör räcka med anläggandet av vägen som kostade dem 250 000 kr. Ersättningskostnaderna för bildandet bör delas mellan de som är för detta, inklusive L.K. E. De underhållskostnader som finns för vägen sker nu helt på deras villkor utan hänsyn till någon annan.

MOTPARTER

B.S. har yttrat sig och huvudsakligen anfört följande.

Han fick ingen information av tidigare ägare att det skulle sättas upp bom som hindrar honom att komma till B. Klart han blir irriterad när markägaren hänvisar till gång och cykel och inte vill diskutera saken. Att påstå intresse av att köpa hans fritidshus är i fräckaste laget. Han var inte med på budgivningen.

L.K., ägare till E, har yttrat sig och huvudsakligen anfört följande.

Frågorna är utredda av Lantmäteriet. Lösningen ger en bra väg och möjlighet till en bra förvaltning och korrekta rättigheter avseende väg till D och B på den avstyckade fastigheten A, samt även för C och dess arrendetomter. Har varit så sedan 2012/2013 i praktiken med stopp för B efter försäljning 2020 av fastigheten.

Inga giltiga servitut eller rättigheter över hans fastighet finns eller har funnits för någon av fastigheterna A, B, D, C. Detta har gått igenom på tidigare Lantmäterisammanträden. Min far var mycket irriterad när C och A styckade av och arrenderade ut tomter och lät trafik till dessa sommarstugor gå över E.

Därav hans nej att använda vägen över D när fastigheten D ville bygga för permanentboende. ”Nya” vägen byggdes med tillåtelse av dåvarande ägaren till A.

Fastigheten A har historiskt styckat av D och B från mark som var inlöst av Metallverken vid sjöhöjning av Bönnern. Fastigheten A har aldrig haft några rättigheter eller servitut att använda väg över E. Marken vid sjön som A äger har endast använts som betesmark av A som då även byggde en väg (kostig) över den kärrmark som finns och som ju var ett resultat av sjöhöjningen. Denna väg (kostig) användes som grund för byggandet av ”nya”vägen av D med anslutning till tidigare befintliga vägar i båda ändar, närmre och bättre väg blev resultatet. Ordningen med väg till A’s marker var återställd efter att sjöhöjningen dränt gamla vägen. Den ”nya”vägen användes av samtliga fastigheter (A, B, D, C) fram till år 2020 då försäljningen av fastigheten B föranledde nuvarande ägaren av A att förbjuda nya ägaren av B att bruka vägen. Användandet av ”sommarvägen” över hans mark upphörde redan 2012/2013.

Slutförande av talan

N.J. vidhåller vad han anfört tidigare med följande tillägg.

N.J. informerade såväl de tidigare ägarna som mäklaren om att det servitut som tillhörde B avsåg en annan sträckning än den över N.J.s väg. Huruvida dessa underlåtit att informera B.S. är en civilrättslig fråga mellan dem.

N.J.s erbjudande om att köpa B från B.S. framfördes vid Lantmäteriets första sammanträde i förevarande ärende.

Ingen utom L.K. ifrågasätter att det finns giltiga servitut avseende rätt till väg över L.K.s mark. Den samfälliga vägen J går bevisligen över L.K.s mark. Detta är bland annat fastslaget vid förrätningarna vid bildandet av D och B. N.J. med flera har rätt att använda vägen J oaktat att den inte ansluter till N.J.s mark.

C med tillhörande arrendetomter har en obestridlig rätt till den samfällda vägen J över L.K.s fastighet och ska givetvis nyttja den vägen framför den nybyggda vägen som nu föreslås bli gemensamhetsanläggning. N.J. kan inte hållas ansvarig för att ha startat konflikten om rätten till utfart för de fastigheter som angränsar till den samfällda vägen J. Fastigheterna i fråga har rätt till utfart över J som inte har upphört för att L.K. har grävt bort en del av vägen. L.K. bör åläggas att återställa den samfällda vägen.

För det fall Mark- och miljödomstolen fastställer Lantmäteriets beslut vore det rimligt att ålägga L.K. ett betydande betalningsansvar för förrättnings-kostnaderna med beaktande av att han har mest att vinna på att ingen längre använder den samfällda vägen J samt då han har föranlett att de fastigheter som har servitut till utfart över vägen inte längre kan använda den.

Motparternas slutförande av talan

L.K. har uppgett att han vidhåller vad han tidigare angett.

B.S. vidhåller att gemensamhetsanläggningen är den bästa lösningen och anger att det är han som får betala mest med avseende på förrättningskostnader, förtida tillträde m.m.

DOMSKÅL

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

Anläggningsbeslutet

N.J., A.L., Y.L., T.K. och H.A-K. har yrkat att anläggningsbeslutet ska upphävas. Mark- och miljödomstolen prövar därför om beslutet är förenligt med anläggningslagen.

Tillämpningsområde

Av 1 § AL framgår bland annat att anläggning kan inrättas som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem.

Anläggningen ska alltså behövas för minst två fastigheter och vara av stadigvarande betydelse. AL innehåller ingen exemplifiering av vilka anläggningar som kan inrättas utan utgår enbart från grundvillkoret att anläggningen ska vara av stadigvarande betydelse för berörda fastigheter. Eftersom AL har ersatt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (1966:700), LGA, och lagen om enskilda vägar (1939:608), EVL, ska dessa lagar och de i motiven till dessa lagar gjorda exemplifieringar vara vägledande även vid tillämpningen av AL (prop. 1973:160 s. 178 f.).

Mark- och miljödomstolen bedömer att ändamålet väg uppenbart är av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna. Anläggningsbeslutet är förenligt med bestämmelsen.

Väsentlighetsvillkoret

N.J. har framfört att väsentlighetsvillkoret inte är uppfyllt för fastigheterna C och B.

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

Enligt förarbetena bör det avgörande i princip vara om det föreligger ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till den nyttighet som avses med gemensamhetsanläggningen. Endast om nyttigheten med samma fördel kan tillgodoses genom en separat anläggning eller om fastigheten redan är utrustad med en separat anläggning som fyller samma funktion som den ifrågasatta, bör anslutning inte ske. (jfr prop. 1973:160 s. 151 f.).

Av MÖD 2017:58 framgår att väsentlighetsvillkoret ska tillämpas restriktivt och utgångspunkten vid en bedömning ska vara att en fastighets behov i första hand ska lösas inom den egna fastigheten.

Lantmäteriet har vid sammanträdet den 30 juni 2021 redovisat C befintliga rättsliga förutsättningar för utfart i sydvästlig riktning, se nedan. Mark- och miljödomstolen bedömer att redovisningen är korrekt.

B har, eller med stöd av befintliga rättigheter, ingen väg som löser fastighetens utfartsbehov. Fastigheten har med stöd av gällande officialservitut (röd sträcka i kartbilden) och andelsservitut (grön sträcka i kartbilden) inte rådighet att iordningställa vägen. Det saknas vidare rätt för fastigheten att alls med fordon färdas längs den sträcka som benämns ”erforderlig väg” (blå sträcka i kartbilden).



Bild 2: Kartbild från Lantmäteriets sammanträdesprotokoll över B rätt till väg i sydvästlig riktning.

Mark- och miljödomstolen bedömer att B har ett påtagligt behov av att ha tillgång till sådan rätt till väg som ges genom gemensamhetsanläggningen J. Vid denna bedömning ska inte beaktas att fastighetens ägare genom att ingå avtal och mot en kostnad möjligen skulle kunna erhålla rättighet för väg på annat sätt.

C har till skillnad från B andel i den samfällda väge J (bland annat grön vägsträcka i kartbilden ovan). Fastighetsägaren skulle därmed kunna driva att marksamfälligheten får en ordnad förvaltning som sedan kan rusta upp vägen inom samfällighetens gränser. Marksamfälligheten saknar dock fysisk anslutning med en väganläggning mot Trafikverkets allmänna väg i söder. Av Trafikverkets samrådssvar i förrättningen framgår att myndigheten inte medger att en sådan ny väganslutning anordnas. Mark- och miljödomstolen bedömer därför att inte heller C har tillgång till någon separat anläggning som löser fastighetens behov av utfart. Likt B har därför även C ett påtagligt behov av att ha tillgång till sådan rätt till väg som ges genom gemensamhetsanläggningen.

Övriga fastigheter som deltar i J får genom anläggningsbeslutet en ordnad förvaltning av den vägsträcka de redan använder med stöd av avtal. Fastigheterna har således redan idag ett påtagligt behov av att ha tillgång till den nytta (vägen) som avses med gemensamhetsanläggningen.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att anläggningsbeslutet är förenligt med väsentlighetsvillkoret i AL.

Båtnadsvillkoret

N.J. har framfört att gemensamhetsanläggningen i sig, men även grindförbudet, skulle innebära minskade intäkter och ökade kostnader för honom som gör att kostnaden och olägenheten med gemensamhetsanläggningen är större än de fördelar som kan vinnas genom den.

Av 6 § AL framgår bland annat att gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Mark- och miljödomstolen bedömer att N.J. inte visat vilka arealer som enligt honom skulle bli obrukbara på grund av grindförbudet. Domstolen bedömer vidare att hans fastighet A är möjlig att bruka på ett rationellt sätt även om J inrättas. N.J. har inte styrkt att han till följd av anläggningsbeslutet skulle lida ekonomisk skada i den omfattning som han påstått.

Grindförbudet innebär enligt domstolens bedömning inte en sådan stor olägenhet för N.J. att båtnaden för hela anläggningsföretaget kan ifrågasättas.

Gemensamhetsanläggningen säkrar förutsättningarna för en ordnad förvaltning av vägen där kostnader för underhåll och drift kan fördelas på ett rättvist sätt mellan delägarna. Dessa fördelar kan inte uppnås genom de avtalsservitut som redan finns. I målet är det tydligt av den konflikt som finns mellan parterna att behovet av en ordnad förvaltning är stort.

Sammantaget bedömer mark- och miljödomstolen att båtnadsvillkoret är uppfyllt.

Grindförbudet

N.J. har framfört att ingen sakägare bestridit hans yrkande om att det inte ska upprättas ett grindförbud.

Av 52 § AL framgår att om en fastighet enligt denna lag har fått rätt att bygga eller använda en väg, får det till förmån för fastigheten beslutas att en grind eller ett led inte får behållas eller sättas upp på vägen.

Av 53 § framgår att fråga om rättighet som avses i 52 § AL får upptagas i samband med anläggningsfråga utan ansökan.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att Lantmäteriet enligt 53 § AL får ta upp och avgöra frågan om grindförbud utan yrkande från någon sakägare. Att N.J. motsatt sig ett sådant förbud ändrar inte detta förhållande.

Frågan om det ska råda grindförbud för belastade fastighetsägare prövas i övrigt mot 8 § AL.

Opinionsvillkoret

Av 7 § AL framgår bland annat att gemensamhetsanläggning inte får inrättas, om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning ska främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen.

N.J. har framfört att endast ägarna till C och B är för gemensamhetsanläggningen och att dessa fastigheter mot ersättning erbjudits få rätt till utfart genom ett avtal.

A.L. och Y.L. har framfört att gemensamhetsanläggningen endast medför ökade kostnader och ökad trafik med buller och damm.

H.A-K. och T.K. har framfört att det inte finns förutsättningar för att en gemensamhetsanläggning ska fungera när en majoritet av delägarna är emot den.

Mark- och miljödomstolen bedömer att de klagande inte fört fram några beaktansvärda skäl i lagens mening mot gemensamhetsanläggningen.

Opinionsvillkoret är därmed uppfyllt.

Servitut eller gemensamhetsanläggning

N.J. har framfört att det är lämpligare om B erhåller servitut enligt 49 § AL i stället för att en gemensamhetsanläggning bildas.

Enligt 49 § AL får en fastighet ges rätt att bygga en väg över annan fastighet eller använda en befintlig väg, om en sådan upplåtelse 1. är av väsentlig betydelse för att tillgodose den förstnämnda fastighetens behov av väg, 2. av särskilda skäl är lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning eller att ansluta fastigheten till en redan bildad anläggning, och 3. inte medför synnerligt men för den upplåtande fastigheten eller för en annan fastighet som har rätt att använda vägen.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det är flera fastigheter som använder de aktuella vägarna. När flera fastigheter har behov av att använda samma vägsträcka är det normalt lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning i stället för att söka andra lösningar. Domstolen bedömer att det i detta fall inte finns några särskilda skäl som gör det lämpligare att bilda ett servitut i stället för en gemensamhetsanläggning.

Lokaliseringsvillkoret

N.J. har framfört att vägen från B åt sydväst (se bild 3 nedan) är en bättre lokalisering av gemensamhetsanläggningen.

Av 8 § AL framgår att gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad.

Svea Hovrätt har den 12 maj 2006 i mål Ö 9230-04 (RH 2006:24) förtydligat en modell för hur prövningen enligt 8 § AL ska ske. Enligt domen prövas först vilket alternativ som orsakar minst intrång och olägenhet. Därefter prövas om kostnaderna för det valda alternativet är oskäliga eller inte. Vid bedömningen av vilket vägalternativ som medför minsta intrång och olägenhet ska den befintliga rättsliga belastningen och den faktiskt pågående vägtrafiken inte beaktas.



Bild 3: Kartbild från förrättningsakten. De olika alternativen för gemensamhetsanläggningens lokalisering.

Lantmäteriet har i sina beslutsskäl bland annat motiverat att det vore orimligt att det bästa alternativet skulle vara att bygga en helt ny väg samt att Trafikverket inte skulle godkänna en ny anslutningspunkt där J ansluter till den allmänna vägen. Vidare har Lantmäteriet bedömt att N.J.s yrkade sträcka skulle behöva utredas av en sakkunnig i vägbyggnadsfrågor för att få en kostnadsuppskattning, något som är en förutsättning för att myndigheten ska kunna bedöma om det föreligger båtnad för ett sådant alternativ.

Mark- och miljödomstolen bedömer med stöd av RH 2006:24 att vid prövningen av vilket alternativ som föranleder minsta intrång och olägenhet på belastade fastigheter ska de båda vägsträckningarna jämföras med varandra. Vid denna jämförelse ska den faktiskt pågående vägtrafiken inte beaktas. Inte heller om väg finns, eller vägarnas skick, ska i detta skede beaktas eftersom dessa omständigheter bedöms först i nästa steg när det prövas om kostnaderna för det valda alternativet är skäligena.

Vad gäller N.J.s yrkade alternativ kan mark- och miljödomstolen konstatera att det mynnar ut mot allmän väg vid en punkt där det redan finns en befintlig utfart. Trafikverkets yttrande under förrättningen utgör således inget hinder mot alternativet.

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att det västra alternativet innebär en längre vägsträcka, men det betyder inte nödvändigtvis att intrånget är större eftersom en stor del av marken som skulle tas i anspråk utgörs av J, en marksamfällighet för vägändamål där marknadsvärdeminskningen av en upplåtelse torde vara marginell för de delägande fastigheterna. Det östra beslutade alternativet tar mer mark i anspråk som inte redan genom fastighetsindelningen är samfällt för vägändamål.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det i förrättningsakten inte finns någon utredning över hur stort intrång en gemensamhetsanläggning enligt N.J.s yrkade västra alternativ skulle orsaka på belastade fastigheter. Det saknas därmed sådan utredning i förrättningen som är nödvändig för att kunna bedöma vilket av de två alternativen som orsakar minst intrång på de belastade fastigheterna enligt metoden i RH 2006:24. Detta utgör en brist i Lantmäteriets utredning som inte kan läkas i mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen bedömer att Lantmäteriet inte utrett förutsättningarna för anläggningen i tillräcklig omfattning, jämför 21 § AL. Anläggningsbeslutet ska därför undanröjas och återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt utredning av lokaliseringsfrågan, både vad avser vilket alternativ som orsakar minst intrång och olägenhet, samt den efterföljande prövningen om kostnaderna för det valda alternativet är oskäligen eller inte.

Allmänna intressen

N.J. har framfört att hans fastighet A inte kommer kunna användas på ett ändamålsenligt sätt om gemensamhetsanläggningen upplåts enligt Lantmäteriets beslut.

Av 10 § AL framgår att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas, om anläggningen skulle försvåra området's ändamålsenliga användning.

Av 11 § AL framgår att gemensamhetsanläggning inte får inrättas om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det inte är ovanligt att betesmark är belägen skild från insjöar och därigenom utan direkt tillgång till vatten för betesdjur. Domstolen bedömer att alla berörda fastigheter även fortsättningsvis kan användas ändamålsenligt och att någon olägenhet av betydelse för allmänt intresse inte uppkommer. Vad N.J. har anfört utgör inte skäl till att anläggningsbeslutet skulle strida mot 10 eller 11 §§ AL.

Synnerligt men

N.J. har framfört att det uppstår synnerligt men på hans fastighet A till följd av anläggningsbeslutet.

Enligt 12 § AL får mark på en fastighet tas i anspråk för gemensamhetsanläggning om det inte medför synnerligt men för fastigheten.

Innebörden av begreppet synnerligt men har i förarbetena till anläggningslagen förklarats inte kunna utvecklas närmare än att det ska vara fråga om ett höggradigt intrång (jämför prop. 1973:160 s 206).

Mark- och miljödomstolen bedömer att det intrång som anläggningsbeslutet ger upphov till på A inte kan betraktas som ett sådant höggradigt intrång att det skulle bli fråga om synnerligt men. Anläggningsbeslutet är därmed förenligt med 12 § AL.

Överföring av fastighetstillbehör

Lantmäteriet har beslutat att överföra en vägdel från de fastigheter och samfälligheter där den är belägen till de fastigheter som deltar i gemensamhets-

anläggningen. N.J. har framfört att Lantmäteriet saknar legal grund att ta beslut om överföringen utan att någon sakägare yrkat om det.

Av 12 a § AL framgår att Lantmäteriet får besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar som enligt 2 kap 1 § jordabalken hör till en fastighet som ingår i gemensamhetsanläggningen ska överföras till och vara samfällda för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Av 19 § AL framgår att i fråga om förrättning enligt denna lag tillämpas 4 kap 1 – 24 och 27 – 40 §§ samt 6 kap 6 och 7 §§ FBL.

Av 4 kap 8 § FBL framgår att en ansökan ska vara skriftlig och ges in till Lantmäterimyndigheten. En muntlig ansökan som görs vid ett förrättningsmanträde ska dock godtas om den väckta frågan lämpligen kan prövas vid samma förrättning.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det inte finns något yrkande i ansökan om överföring av fastighetstillbehör. Det har heller inte yrkats på överföring av fastighetstillbehör från någon av sakägarna under förrättningens gång.

Mark- och miljödomstolen bedömer att varken lagtext eller förarbeten till anläggningslagen ger stöd för att ordet ”får” i 12 a § AL ger stöd för att Lantmäteriet skulle få utföra åtgärden utan ansökan eller yrkande. Vid jämförelse med vad som gäller vid grindförbud enligt 52 § AL anges i 53 § AL att bla. en sådan fråga får upptagas av Lantmäteriet utan ansökan. Mark- och miljödomstolen bedömer därför att lagstiftaren genom en särskild bestämmelse angett när avsikten varit att Lantmäteriet skulle få utföra en åtgärd utan ansökan. Mark- och miljödomstolen bedömer mot bakgrund av detta att Lantmäteriet saknat laglig grund för att besluta om överföring av fastighetstillbehör. Redan på denna grund ska beslutet om överföring av fastighetstillbehör undanröjas.

Av domskälen ovan framgår att anläggningsbeslutet undanröjts. Det finns därför inga fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen att överföra fastighetstillbehör till, även på denna grund ska beslutet om att överföra fastighetstillbehör undanröjas.

Regeringsformen

Av 2 kap. 15 § regeringsformen (1974:152), RF framgår bl.a. att vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Ansökningar om inrättande av gemensamhetsanläggning ska enligt 1 § AL prövas enligt AL. En första förutsättning för att kunna genomföra en anläggningsåtgärd är därmed att åtgärden har stöd i lag, i detta fall att samtliga krav som föreskrivs i AL är uppfyllda. Om så skulle vara fallet krävs att prövningen går vidare med en fristående proportionalitetsavvägning.

Mark- och miljödomstolen har undanröjt anläggningsbeslutet då det inte fanns förutsättningar i målet för att pröva 8 § AL. Då inte samtliga krav i AL är uppfyllda kan domstolen inte gå vidare med en fristående proportionalitetsavvägning (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 april 2019 i mål F 11186-17).

Fastighetsbestämmningsbeslutet

N.J. har motsatt sig Lantmäteriets officialinitiativ till fastighetsbestämning.

Av 2 kap 1 § jordabalken (JB) framgår att till en fastighet hör byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Till en fastighet hör även sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utövande av ett servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där

den finns.

Av 14 kap 1 § FBL framgår att lantmäterimyndigheten genom fastighetsbestämning får pröva frågor om hur byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap 1 § JB.

Av 17 § AL framgår att om det behövs vid en förrättning enligt denna lag får lantmäterimyndigheten besluta om fastighetsbestämning enligt 14 kap 1 a § FBL.

Frågan i målet är om det i förrättningen fanns behov av att fastighetsbestämma till vilken fastighet vägen på A markerad med röd färg i kartbilden nedan tillhör.

Vägen har anlagts av ägarna till D med stöd av avtal med ägaren till A



Bild 4: Kartbild från Lantmäteriets beslutsprotokoll över fastighetsbestämd väg.

Ägarna till D är uppenbart sakägare i anläggningsåtgärden även om vägen i fråga inte fastighetsbestäms, eftersom transporter till och från fastigheten använder vägen. Någon fastighetsbestämning är därför inte nödvändig för att utreda sakägarkretsen.

I förrättningen kan ett behov av fastighetsbestämning uppstå först i samband med ersättningsbeslutet för anläggningsåtgärden. Det är då nödvändigt att veta vem som äger vägavsnittet för att kunna avgöra till vem ersättning för vägen ska betalas.

Mark- och miljödomstolen bedömer att avtalsförhållandet mellan A och D i detta fall varit så otydligt att behov av fastighetsbestämning föreligger. Att ägarna till berörda fastigheter är överens kan underlätta processen men minskar inte behovet av fastighetsbestämning.

Lantmäteriet har tagit beslutet om fastighetsbestämning i samma protokoll som anläggningsbeslutet och beslut om ersättning för anläggningsåtgärden. Till följd av att mark- och miljödomstolen undanröjer anläggningsbeslutet är det dock inte längre säkert att gemensamhetsanläggningen kommer att lokaliseras längs den aktuella vägen. Innan det finns ett nytt anläggningsbeslut är det därför inte säkert att fastighetsbestämning behövs.

För att sakägare inte ska riskera att drabbas av onödiga förrättningskostnader för en åtgärd som kan visa sig vara onödig för förrättningens genomförande ska därför fastighetsbestämningens beslut upphävas. Mark- och miljödomstolen upplyser om att Lantmäteriet är oförhindrade att på nytt fatta beslut i fastighetsbestämningens fråga om gemensamhetsanläggningen på nytt lokaliseras till samma väg i kommande anläggningsbeslut.

Kostnadsfördelningsbeslutet

N.J., T.K. och H.A-K. har yrkat att kostnadsfördelningsbeslutet ska ändras.

Mark- och miljödomstolen bedömer att eftersom anläggningsbeslutet och fastighetsbestämningens beslut undanröjs, ska även kostnadsfördelningsbeslutet upphävas i sin helhet.

Övriga beslut

Till följd av att anläggningsbeslutet undanröjs ska även beslut om andelstal, tillträdesbeslut, beslut om förtida tillträde och ersättningsbeslutet undanröjas, jämför 16 kap 11 § FBL.

Beslutet om förskott på ersättningen kvarstår och ersätter N.J. för den rätt anläggningssamfälligheten haft att tillträda hans fastighet A från Lantmäteriets beslutsdag den 8 juli 2022 fram till dagen då denna dom vinner laga kraft.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 11 juli 2023.

Karin Fridell

Nils Fält

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Fridell, ordförande, och tekniska rådet Nils Fält.