



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-04-08 i mål nr F 2712-19, se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart

1. R.G

2. V.S

3. E.L

4. E.S

5. Probit Services AB
Ställföreträdare: E.S

6. A.T

7. M.T

8. S.T

Ombud för 6–8: E.S

Dok.Id 1896138

Postadress Box 2290 103 17 Stockholm	Besöksadress Birger Jarls Torg 16	Telefon 08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se	Telefax	Expeditionstid måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	---	----------------	---

Motpart

1. J.K

2. B.L

3. C.L

4. Dödsboet efter J.L

5. A.L

6. G.K

7. C.K

8. N.K

Ombud för 1–8 : Advokat G.J

9. B.L2

10. C.L2

11. J.L2

12. E.S2

13. J.S

14. H.T

SAKEN

Anläggningsåtgärd berörande fastigheterna A m.fl. i Österåkers kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenr AB 16697)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på det sättet att
 - Punkten 1 b upphävs
 - Punkten 2 a ges följande lydelse: *den norra badplatsen och den sydöstra badplatsen*
2. Vardera parten ska stå sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

R.G, V.S, E.S, Probit Services AB, A.T, M.T och S.T (R.G m.fl.) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom enligt följande.

Vägar

I *första hand* ska de s.k. remsorna utmed vägen mellan punkterna 1-2 och 3-4 på lantmäterimyndighetens karta KA1, ingå i B eller C i enlighet med den sträckning som lantmäterimyndigheten har beslutat.

I *andra hand* ska remsorna utmed vägen ingå i B eller C i enlighet med grönmarkerad sträckning på bilden nedan.

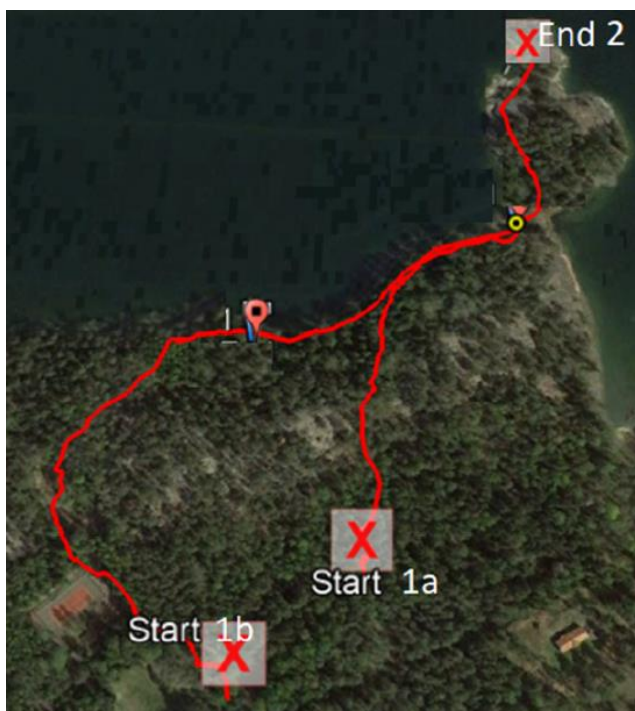
I *tredje hand* ska åtminstone rätt till utfart ingå i B från fastighetsgränsen på respektive fritidsfastighet ut till vägen på B, samt rätt till utfarter från de upplåtna grönområdena på C och ut till vägen på B.

De har även yrkat att det av anläggningsbeslutet ska framgå att samtliga delägare i B har rätt att ta väg från respektive fastighetsgräns fram till den i B ingående vägbanan samt att delägarna även har rätt att ta väg från de i C ingående grönområdena fram till den i B ingående vägbanan.

Badplatser och grönytor

I *första hand* ska samtliga tre badplatser ingå i C i enlighet med lantmäterimyndighetens beslut. I *andra hand* ska endast den norra och den sydvästra badplatsen, i *tredje hand* endast den sydvästra badplatsen och i *fjärde hand* endast den västra delen av den västra badplatsen som är markerad i bilden nedan, ingå i C. Alternativt ska en ny gemensamhetsanläggning bildas för ändamålet enligt första-, andra-, tredje- eller fjärdehandsyrkandet. Endast fastigheter utan egen strandkoppling ska vara delägare i den nya gemensamhetsanläggningen.

För det fall första eller andrahandsyrkandet får bifall ska stigen från vägen på B fram till den norra badplatsen ingå i B eller C enligt lantmäterimyndighetens beslut eller enligt den sträckning mellanpunkterna 1b och 2 som framgår av bilden nedan.



För det fall förstahandsyrkandet får bifall ska grönområdet från vägen på B till den östra badplatsen på C ingå i C i enlighet med lantmäteri-myndighetens beslut eller att deltagande fastigheter i C ges rätt att ta väg från den östra badplatsen till vägen på B enligt det markerade strecket i bilden nedan.

De deltagande fastigheterna i D ska ges rätt att via C eller ny gemensamhetsanläggning ta väg från bryggområdet inom D fram till vägen på B enligt sträckning på bilden nedan.

För det fall första- eller andrahandsyrkandet får bifall ska det i beskrivningen av B och C samt tillhörande servitut med beteckningen AA och BB läggas till att även fastigheten E ska ingå som belastande fastighet.

De har yrkat att målet ska återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning om domstolen anser att det behövs för att bifalla deras yrkanden.

De har vidare yrkat att J.K m.fl. ska förpliktas att ersätta deras rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 108 000 kr och i Mark- och miljööverdomstolen med 85 200 kr. I beloppen ingår inte mervärdesskatt.

De har även yrkat att rättegångskostnadsyrkandet från J.K m.fl. ska avvisas.

E.L har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom enligt följande. De fastigheter som ingår i D ska ha rätt att ta väg mellan denna anläggning och B, samt ges rätt att röja sly, nedfallna träd och andra hinder från vägen och vid behov belägga vägsträckan med grus. Det ska finnas en rätt för fastigheten F att ta väg till B. Lantmäteri-myndighetens beslut att inrätta C ska fastställas avseende den badplats som finns i den sydvästra delen av förrättningskartan, KA1, och anläggningen ska omfatta

rätt att ta bort vass, sly, nedfallna träd och andra hinder samt klippa gräs och lägga ut sand.

J.K, B.L, C.L, Dödsboet efter J.L, A.L, G.K, C.K och N.K (J.K m.fl.) har motsatt sig klagandenas yrkanden och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 300 000 kr. Av beloppet utgör 60 000 kr mervärdesskatt.

B.L2, C.L2, J.L2, E.S2, J.S och H.T har fått tillfälle att yttra sig i målet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

R.G m.fl. har anfört i huvudsak följande.

Vägar

Det saknas rätt för fastigheterna längst med sträckningen 1-2 och 3-4 på förrättningskartan KA1 att ta väg över fastigheten G till gemensamhets-anläggningen B och grönområdena inom C eftersom mark- och miljödomstolen har upphävt den del av beskrivningen som anger att vägområdet på denna sträcka ska gå fram till de enskilda fastigheternas gränser och den blivande C. Det saknas även rätt för fastigheterna att ta sig från vägen på B till bryggorna inom D.

Utrymmet som enligt lantmäterimyndighetens beslut ingår i de olika gemensamhets-anläggningarna är utlagda som allmän plats, parkmark, i byggnadsplanen och till planen finns fogat ett så kallat § 113-förordnande. Behovet av badplats, bryggor, grönområden, strövområden och vägar har prövats i planen och den yta som tas i anspråk genom lantmäterimyndighetens beslut understiger avsevärt den yta som är utlagd som allmän plats i planen. En proportionalitetsbedömning har gjorts i samband med antagandet av planen.

Eftersom det inte finns en rätt att ta sig mellan vägen på B till grönområdena på C med maskiner kan området inte skötas. Även ägarna av de enskilda fastigheterna behöver kunna frakta sly och träd från sina fastigheter till en gemensam eldningsplats inne på C då många av fastigheterna ligger i skogsterräng och därför inte är lämpliga att elda inom. Vid punkten 1 på förrättningskartan KA1 finns en befintlig infart från vägen ingående i B till ängen ingående i C. Av lantmäterimyndighetens beslut ska vägen på B vara farbar för bland annat fyrhjulingar och enstaka tyngre fordon, varför även utfarterna till respektive fastighet behöver vara körbara. Fastighetsägare inom planområdet använder också vägen för transporter med fordon.

Utrymmet mellan de enskilda fastigheterna, grönområdet och vägen på sträckorna 1-2 och 3-4 i förrättningskartan behöver ingå i gemensamhetsanläggningen för att säkerställa att vägen är framkomlig och att sikten inte blir skymd av växtlighet. Behovet av gemensamhetsanläggningen ska vidare relateras till fastigheternas långsiktiga behov. Huruvida området i dag sköts på ett ordnat sätt eller inte av markägaren saknar därmed självständig betydelse.

Deras andrahandsyrkande beträffande vägen innebär en nackdel eftersom den sträcka som faller bort utgörs av ett tätbevuxet parti vilket kräver skötsel.

Inom den norra delen av ön finns det ett antal stigar men flera av dessa är svåra att använda på grund av nedfallna träd och tät sly. Dessa vägar är samtliga en förutsättning för att kunna nå den anlagda sandstranden på den norra badplatsen. Den väg som lantmäterimyndigheten beslutade om är en befintlig stig som funnits sedan i vart fall 1960-talet. De är dock öppna för en annan sträckning och har föreslagit ett alternativ där terrängen är planare med en befintlig stig som är i bra skick med undantag för en del nedfallna träd.

Badplatser och grönområden

Flera av fastigheterna inom det område som omfattas av byggnadsplanen saknar tillgång till egen strand. Badplatserna finns omnämnda i beskrivningen till

byggnadsplanen och i exploateringsavtalet. Det får därför antas ha varit avsikten när planen antogs att badplatserna skulle förvaltas gemensamt av fastighetsägarna inom planen. De tre badplatser som enligt lantmäterimyndighetens beslut skulle ingå i gemensamhetsanläggningen kräver skötsel och påfyllnad med sand för att inte växa igen med vass. I dagsläget är det ett antal fastighetsägare som saknar egen strand som sköter strandområdet med stöd av ett nyttjanderättsavtal med markägaren.

Området kring den äldre bryggan på den östra badplatsen är kraftigt igenvuxet med vass och annan växtlighet då det inte har varit någon skötsel på många år. För att ta sig till området behövs även en rätt att bland annat klippa en väg och röja sly. Mark- och miljödomstolens slutsats att två av badplatserna inte är uppförda stämmer inte. Den norra badplatsen har en sandstrand som är anlagd sedan tidigare. Den östra badplatsen har en brygga som funnits på platsen i flera årtionden och som har använts för bland annat bad. Det har även tidigare funnits en stig på fastigheten H till bryggan.

Det kan finnas skäl att låta badplatserna ingå i en egen separat gemensamhetsanläggning om domstolen skulle komma fram till att inte alla badplatser ska inrättas eller att det annars inte är av väsentlig betydelse för alla fastigheter att ha del i badplatserna. Målet bör i sådant fall återförvisas till lantmäterimyndigheten.

Grönområdet på fastigheten H som ligger sydost om vägen på B har inte underhållits på ett sätt som gör det tillgängligt för boende och allmänheten och möjligheten att ta sig till den östra badplatsen är som en följd av detta begränsad. Vägen behöver vara körbar för att möjliggöra bortforsling av sly samt för att göra platsen tillgänglig för rörelsehindrade.

Eftersom Siarö saknar fastlandsförbindelse och har en svårtillgänglig kust bör tillgången till badplatser och grönytor vara av väsentlig betydelse. Såvitt avser badplatserna så behövs samtliga för att täcka alla fastigheters behov. Det finns en sjö på ön men den omgärdas av kraftig växtlighet och vass och har endast en mindre badklippa med stege.

Bryggor

Om inte den sydvästra badplatsen ingår i en gemensamhetsanläggning saknar fastighetsägarna som har del i brygganläggningen på D rätt att ta väg mellan denna och vägen på B eller att hålla vägen fri från sly. Denna rättighet måste då säkerställas på annat sätt.

Eftersom motparternas överklagande inte beviljades prövningstillstånd är det inte aktuellt att ifrågasätta behovet av gemensamhetsanläggningen för bryggor, D. Funktionen av gemensamhetsanläggningen för brygga och bryggområde avser att tillgodose fastigheternas behov av att lägga till vid bryggan, ta sig iland från en båt, lasta av bagage, matvaror, barnvagn, rullstol, rullator m.m. för att sedan kunna ta sig till huvudvägen och via denna till den egna fastigheten. Utan rätt att ta sig mellan bryggområdet och fastigheterna blir gemensamhetsanläggningen oanvändbar.

Eftersom D ska förvaltas av en separat samfällighetsförening med färre deltagande fastigheter än övriga samfällighetsföreningar kan det finnas anledning att låta en rätt till väg inkluderas i D. Den väg som klagandena har yrkat att domstolen ska fastställa är den kortaste och minst kuperade sträckningen mellan gemensamhets-anläggningen och vägen på B. Vägen hindrar inte heller markägaren från att nyttja eller underhålla det närbelägna gamla grishuset. Avståndet från vägen fram till brygg-områdets norra gräns uppskattas till ca 20–25 meter. Vägbredden på B är 3,5 meter inklusive väganordningar och möjliggör inte för trafik och samtidigt ha en tillfällig parkering på vägen, varför det behövs en möjlighet att köra hela vägen fram till bryggområdet. Ett sådant krav följer vidare av Boverkets föreskrifter angående allmänna platsers tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Rättegångskostnader

Eftersom J.K m.fl. inte har framställt sitt yrkande om ersättning för rättegångskostnader i överklagandet eller i svarsskriften har det inkommit för sent och ska därför avvisas. Det yrkade beloppet framstår som orimligt högt och arbetsredogörelsen saknar timredovisning. Det är även oklart om kostnaden egentligen har

burits av något av J.Ks företag. I så fall ska ersättning för moms inte utgå.

J.K m.fl. har anfört i huvudsak följande.

Vägar

Yrkandet om att inrätta en stig till båtbyggarna på D från B har inte framförts hos lantmäterimyndigheten och kan därför inte prövas. Om domstolen är av annan uppfattning hindras inrättandet av vägen då båtads- och opinionsvillkoren inte är uppfyllda och då det inte är av väsentlig betydelse för fastigheterna att D inrättas. Om en väg ska inrättas ska den begränsas till en mindre skogsstig för gångtrafik. Stigen bör då placeras i mitten av C och en rätt finnas att flytta bryggan inom C om ytterligare bryggor behövs i framtiden. Stigen bör placeras så långt som möjligt från ”grishuset” för att inte verka hindrande för verksamheten på fastigheten.

Området mellan vägen och fastigheterna samt grönyrtorna mellan punkterna 1-2 och 3-4 på förrättningskartan KA1 kan underhållas tillräckligt utan att utvidga gemensamhetsanläggningen med yrkade ”remsor” längs med vägen. Det saknas därför anledning att ianspråka mer mark för detta ändamål vilket dessutom skulle medföra en olägenhet för markägaren. De kan godta att en utfart anordnas per fastighet under förutsättning att inte mer yta än nödvändigt upptas för ändamålet.

Då det enda sättet att ta sig till Siarö är med privat båt används vägen endast för gång, cykel och motsvarande samt för vissa tyngre fordon som används för jord- och skogsbruk. Mot bakgrund av vägens användningsområde ska endast en utfart per fastighet tillåtas och utfarten ska begränsas i storlek så att intrånget och påverkan på den berörda fastigheten begränsas i möjligaste mån. Av byggnadsplanen framgår att vägarna har utformats som gång- och cykelvägar eftersom ön saknar såväl väg- som färjeförbindelse.

Eftersom det saknas skäl att inrätta den norra badplatsen finns det ingen anledning att låta stigen dit ingå i en gemensamhetsanläggning. Den sträckning av stigen som lantmäterimyndigheten har beslutat om går över det utrymme som i byggnadsplanen är

utlagt för framtida avstyckningar, vilket försvårar en framtida exploatering. Den alternativa sträckning av stigen som klagandena föreslagit existerar inte. Det finns en viltstig men den har en annan sträckning än vad klagandena angett.

Badplatser och bryggor

Såsom mark- och miljödomstolen har konstaterat är två av badplatserna inte utförda och det är inte av väsentlig betydelse för fastigheterna att ha del i tre badplatser. Att ha en anordnad badplats på promenadavstånd är inte en rättighet för fastighetsägare även om det är fråga om fritidshus med närhet till badvatten. På Siarö finns det dessutom möjlighet att tillgodose önskemålet att kunna bada på annat sätt och utan att det finns en gemensamhetsanläggning för badplatser. Nyttan av badplatserna är inte proportionerlig i förhållande till intrånget för markägaren.

Det ska även tilläggas att den enda möjliga platsen att uppföra bryggor på är sträckan mellan I och J. Då det teoretiskt sett är 41 tomter som ska ha bryggplats inom den aktuella sträckan finns det ingen möjlighet att inrätta en badplats där. Dessutom är kustremsan mellan I och J den enda sträckan som enligt byggnadsplanen får överbyggas och där strandskyddet är upphävt. Det finns ett mindre vattenområde betecknat WB i planen på G, invid K, som får överbyggas men en brygga där skulle hamna i endast decimeterdjupt vatten.

Den befintliga bryggan där klagandena hyr båtplats går utmärkt att använda för att ta sig i land även t.ex. med rullstol och rollator och den del av C som ligger öster om D är en redan anlagd båtupptagnings- och lastplats som även den lämpar sig för detta ändamål.

Rättegångskostnader

Samtliga fakturor som klagandena har gett in är ställda till ett bolag som äger en fastighet. Bolaget bör bedriva momspliktig verksamhet och har då inte rätt till ersättning för moms. Övriga klagande har inte styrkt några kostnader. Dessutom avser en av fakturorna tiden före överklagandet.

Deras yrkande om ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen har framställts före det att handläggningen avslutats i enlighet med 18 kap. 4 § rättegångsbalken och ska inte avvisas. Kostnaderna avses att fördelas mellan samtliga motparter och i vad mån de kan göra avdrag för tvistiga lantmåterifrågor är oklart. Fastigheterna borde inte vara taxerade som näringsfastigheter.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

En detaljplan anger bland annat vilken markanvändning som är tillåten inom planområdet. Den tillåtna användningen blir därmed utgångspunkten vid en bedömning av vilka kompletterande funktioner som exempelvis en bostadsfastighet har behov av för att fungera väl (jfr 3 kap. 1 § första stycket fastighetsbildningslagen [1970:988], FBL). Att ett område har lagts ut som allmän platsmark i en detaljplan med enskilt huvudmannaskap utgör, med hänvisning till de överväganden som ska föregå utformningen av planen, en stark presumtion för att fastigheterna inom kvartersmark har ett sådant behov av den allmänna platsmarken att väsentlighetsvillkoret i 5 § anläggningslagen (1973:1149), AL, är uppfyllt. (Se prop. 1973:160 s. 152 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 mars 2021 i mål nr F 1706- 20.) Samtidigt får inte, enligt 12 § första stycket andra meningen AL, ett större utrymme än som faktiskt behövs för dessa kompletterande funktioner tas i anspråk.

Av 12 § första stycket första meningen AL framgår att mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning, får tas i anspråk på fastighet om det inte orsakar synnerligt men för denna, samtidigt som det i 8 § AL anges att en gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad.

Ska all mark mellan punkterna 1-2 och 3-4 på aktbilaga KA1 i lantmåterimyndighetens förrättningsakt ingå i B?

Den ändringen av B som mark- och miljödomstolen beslutat om innebär bland annat att gemensamhetsanläggningen inte går hela vägen fram till fastighetsgränsen på respektive bostadsfastighet. Mark- och miljödomstolen har bedömt att det för

anläggningens funktion är tillräckligt att vägområdet är 3,5 meter brett och att det finns en rätt att röja växtlighet inom ett avstånd av en meter från vägområdets ytterkant.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Av lantmäterimyndighetens beslut framgår att syftet med B är att skapa en vägförbindelse för de fastigheter som inte har direkt tillgång till sjöförbindelse. En vägbredd på 3,5 meter jämte en röjningsrätt på ytterligare en meter är inte tillräckligt för att tillgodose detta behov.

J.K m.fl. har inte närmare utvecklat på vilket sätt ett ianspråktagande av marken i enlighet med lantmäterimyndighetens beslut innebär en olägenhet. Med hänsyn till att marken i byggnadsplanen utgör allmän platsmark och är lokaliserad i en korridor mellan bostadsfastigheterna medför upplåtelsen i lantmäterimyndighetens beslut enligt domstolens bedömning inte synnerligt men för den ianspråktagna fastigheten (se 12 § AL).

J.K m.fl. har anfört att ianspråktagandet bör begränsas till en utfart per fastighet. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att en sådan lösning endast innebär en obetydlig förändring i intrånget i jämförelse med lantmäterimyndighetens beslut och skulle samtidigt försvåra en effektiv förvaltning av B (se 8 § AL). Såsom redogörs för under rubriken ”proportionalitet” nedan är ianspråktagandet inte heller oproportionerligt. Den del av beskrivningen som anger att vägområdet på denna sträcka ska gå fram till de enskilda fastigheternas gränser respektive C, ska därför kvarstå (aktbilaga BE2, tredje stycket under rubriken Gemensamhets-anläggningens ändamål, läge, storlek m.m.). Vad mark- och miljödomstolen förordnat under punkten 1 b i domslutet ska därmed upphävas.

Ska tillgången till badplats ingå i gemensamhetsanläggningen C?

Mark- och miljödomstolen har bedömt att det inte är av väsentlig betydelse för fastigheterna inom byggnadsplanen att ha del i tre badplatser eftersom behovet av bad kan tillgodoses på annat sätt.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

I beskrivningen till byggnadsplanen omnämns strandområdena i planområdet sydvästra del och vid Lilla Gjusön som lämpliga för bad. Vattenområdet utanför den sydvästra stranden har även beteckningen ”Vb” i planen, vilket innebär att det får överbyggas med bland annat bryggor. Dessa omständigheter, liksom det faktum att strandområdena är utlagda som allmän platsmark, park, talar för att syftet har varit att tillhandahålla anläggningar för bad för bostadsfastigheterna inom planområdet. Det är därför av väsentlig betydelse för dessa fastigheter att ha tillgång till badplats. Mark- och miljööverdomstolen bedömer däremot att det inte är av väsentlig betydelse att ha tillgång till tre separata badplatser såsom lantmäterimyndigheten beslutat. Eftersom den sydvästra badplatsen ligger i nära anslutning till bostadsexploatering (i väst och norr) och D (i öster) samtidigt som planbestämmelserna tillåter bryggor i vattenområdet där, får platsen anses som bäst lämpad för att tillgodose ändamålet. Vad J.K m.fl. har anfört om ett framtida behov av egna båtbyggor på platsen ändrar inte denna bedömning.

Som redogörs för under rubriken ”proportionalitet” nedan är ianspråktagandet inte heller oproportionerligt. Mark- och miljödomstolens domslut punkten 2 a ska därför ändras på så sätt att det endast är den norra och sydöstra badplatsen som ska utgå ur lantmäterimyndighetens beslut.

Eftersom den sydöstra och den norra badplatsen inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen saknas det skäl att låta stigen till den norra badstranden ingå i B och grönområdet som förbinder den sydöstra badstranden med vägen att ingå i C. Mark- och miljödomstolens dom ska därför inte ändras i dessa delar.

Behöver D en rätt till väg mellan brygganläggningen och B?

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att det är möjligt att ta väg över C för att komma till bryggområdet (D) från väganläggningen (B). De deltagande fastigheterna i D är samtliga även deltagare i C. Det

behövs därför inte någon särskild rätt för den anläggningssamfälligheten att ta väg till
B. Det finns därmed inga skäl att ändra mark- och miljödomstolens dom i den delen.

Proportionalitet

Samtliga markområden som nu är i fråga omfattas av ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (1947:385). Den bestämmelsen var en s.k. exploatörsbestämmelse enligt vilken en fastighetsägare, i samband med att en byggnadsplan lades över ett område i dennes hand, kunde förpliktas att utan ersättning upplåta obebyggd mark som för områdets ändamålsenliga användning erfordrades till väg eller annan allmän plats, i den mån det med hänsyn till den nytta ägaren kunde förväntas få av planens genomförande och övriga omständigheter var skäligt. Det är däremot detaljplanens expropriativa verkan, inte förordnandet i 113 § byggnadslagen, som ger den som ska förvalta allmänna platser med enskilt huvudmannskap rätt att disponera den aktuella marken (Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 mars 2021 i mål nr F 1706-20).

Det framgår av beskrivningen till byggnadsplanen och exploateringsavtalet att kommunen och fastighetsägarna avtalat om att den nu aktuella marken inom byggnadsplanen skulle upplåtas utan ersättning. En avvägning beträffande skäligheten i att upplåta marken utan ersättning för de ändamål som nu är i fråga har således gjorts i samband med att byggnadsplanen antogs och vid denna bedömning har fastighetsägarens nytta av byggnadsplanen vägts in. Det är därför inte oproportionerligt i förhållande till fastighetsägaren att byggnadsplanens genomförande färdigställs genom att den allmänna platsmarken upplåts för gemensamt ändamål för bostadsfastigheternas gemensamma behov.

Sammanfattning

Mark- och miljööverdomstolen har alltså funnit att den del av beskrivningen i lantmäterimyndighetens beslut som anger att vägområdet ska gå fram till de enskilda fastigheternas gränser och den blivande C ska vara kvar (aktbilaga BE2, tredje stycket under rubriken Gensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek m.m.). Vad

mark- och miljödomstolen förordnat under p 1 b i domslutet ska därför upphävas. Även mark- och miljödomstolens domslut punkten 2 a ska ändras på så sätt att det endast är den norra och sydöstra badplatsen som ska utgå ur lantmäterimyndighetens beslut.

Vad klagandena anfört i övrigt föranleder inte några ändringar i mark- och miljödomstolens dom.

Rättegångskostnader

Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att avvisa yrkandet från J.K m.fl. om rättegångskostnader.

Mark- och miljödomstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad (16 kap. 14 § första stycket FBL). Motsvarande gäller för rättegången i Mark- och miljööverdomstolen (se 17 kap. 3 § FBL och 31 § AL). Eftersom parterna har stått i klart motsatsförhållande till varandra gäller som huvudregel att deras kostnader bör fördelas enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken (se prop. 1969:128, s. B 920 samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 31 augusti 2015 i mål nr F 2944-15). Bestämmelsen ger dock domstolarna en betydande frihet att bedöma frågor om ersättning för rättegångskostnader efter förhållandena i det särskilda fallet (se NJA 1983 s. 292).

Mark- och miljödomstolen har, med hänsyn till att respektive parter i tvisten haft delvis framgång med sina överklaganden, bestämt att det är skäligt att vardera parten står sina rättegångskostnader där. Sedan målet överklagats gav Mark- och miljööverdomstolen prövningstillstånd avseende överklagandet från R.G m.fl. och E.L, däremot inte avseende överklagandet från J.K m.fl. I Mark- och miljööverdomstolen har R.G m.fl. fått bifall i vissa delar. Mark- och miljööverdomstolen finner att även med den ändring som nu görs i mark- och miljödomstolens dom är det skäligt att vardera parten står sin kostnad såväl i mark- och miljödomstolen som här.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Margaretha Gistorp, referent, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs samt tf. hovrättsassessorn Henriette Fornas Minerskjöld.

Föredragande har varit Harry Hodzic.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-04-08
meddelad i
Nacka

Mål nr F 2712-19

PARTER

Klagande och motpart

1. A.L

2. B.L

3. C.L

4. Dödsboet efter J.L

5. C.K

6. G.K

7. J.K

8. N.K

Ombud för 1–8: Advokat G.J

9. R.G

10. Probit Services AB

11. V.S

Motpart

1. P.J

2. U.L

3. B.L2

4. Dödsboet efter C.L3

Dödsbodelägare: J.L3, C.L4 och C.L2

Ombud för J.L3: C.L2 Ombud för C.L4: C.L2

5. E.L

6. J.L3

7. M.L

8. A.ML

9. E.ML

10. T.S

11. E.S2

12. J.S

13. E.S

14. N.S

15. A.T

16. M.T

17. S.T

18. H.T

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2019-03-19 i ärende nr AB16697

SAKEN

Anläggningsåtgärd berörande fastigheterna A m.fl. i Österåkers kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets beslut om inrättande av gemensamhetsanläggningen B (vägar) i de delar som avser
 - a. stigen som viker norrut strax intill L och går till Lilla Gjusön
 - b. tredje stycket under rubriken ”Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek m.m.” på sidan 1 i beskrivningen, aktbilaga BE2.

2. Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets beslut om inrättande av gemensamhetsanläggningen C (grönområde m.m.) i de delar som avser
 - a. samtliga tre badplatser
 - b. grönområde som anges med blått streck i kartan enligt bilaga 1.

Mark- och miljödomstolen rättar vidare Lantmäteriets karta, aktbilaga KA1, på så sätt att det under ”Teckenförklaring” avseende C ska anges *båtupptagnings-* och lastplats.

3. Mark- och miljödomstolen ändrar andelstalet för M i gemensamhetsanläggningarna N, B och C till 1,0.

4. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena i övrigt.

5. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandena om ersättning för rättegångskostnader.

Det ankommer på Lantmäteriet att vidta de ändringar i förrättningshandlingarna, bl.a. kartan i aktbilaga KA1, som föranleds av denna dom.

BAKGRUND

En ansökan om anläggningsförrättning berörande A m.fl. fastigheter i Österåkers kommun kom in till Lantmäteriet (LM) den 8 april 2016. Ansökan avsåg förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149), AL, för väg, vattenanläggning, grönområde, badplatser, brygga samt båtupptagnings- och lastplats. LM beslutade den 19 mars 2019 om bl.a. inrättande av gemensamhetsanläggningar och överföring av fastighetstillhörighet. Förrättningen avslutades.

LM har inrättat följande gemensamhetsanläggningar med angivna ändamål och deltagande fastigheter.

N Vattenanläggning för sommarvatten

Deltagande fastigheter: M, G, O och P (31 fastigheter)

Belastar: de deltagande fastigheterna och A, J, H och X

B Befintliga vägar

Deltagande fastigheter: M-V, O och P

(30 fastigheter)

Belastar: de deltagande fastigheterna och A, J, H, G, X och L

C Befintligt grönområde, badplats, båtupptagnings- och lastplats

Deltagande fastigheter: M, O och P (30 fastigheter)

Belastar: de deltagande fastigheterna och J, H och G

D Område för brygga och brygga för småbåtar

Deltagande fastigheter: W, F och Y (fem fastigheter)

Belastar: G

Förrättningen har överklagats av J.K och övriga klagande enligt sidan 1 i domen (J.K m.fl.). Förrättningen har också överklagats i en mindre del av R.G, V.S och Probit Services AB.

J.K m.fl. äger följande fastigheter: A, J, M, Q, R, S, T, U, K, V, H, G m.fl. (31 fastigheter).

YRKANDEN M.M. AV J.K M.FL.

J.K m.fl. yrkar följande.

1. I första hand yrkas att mark- och miljödomstolen ska upphäva LM:s beslut i dess helhet och ställa in förrättningen, dvs. upphäva samtliga inrättade gemensamhets-anläggningar (ND) samt de tillhörande servituten.

2. Om mark- och miljödomstolen finner att det finns skäl att besluta om inrättandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar med tillhörande servitut, yrkas att domstolen ska ändra LM:s beslut enligt följande andrahandsyrkanden och alternativa yrkanden.

Det yrkas att byggnadsplanens förordnande enligt 113 § byggnadslagen inte ska gälla. Således ska ersättning utgå för intrånget som anläggningarna innebär då förordnandet innebär ett avsteg från egendomsskyddet som inte kan upprätthållas.

- a. Ersättning för intrång ska utgå till samtliga fastighetsägare där respektive gemensamhetsanläggning utgör en belastning.

Gemensamhetsanläggningen N

- b. Att N ändras på det sättet att det beslutas att det finns skyldighet för gemensamhetsanläggningen att efter begäran av fastighetsägaren till

J flytta vattenledningar som eventuellt begränsar användningen av befintliga byggnader på fastigheten, exempelvis om en vattenledning är dragen under eller genom den på fastigheten befintliga ladugården.

- c. Att N ändras på det sättet att gemensamhetsanläggningen inte ska äga rätt till tillträde av ladugårdsbyggnaden på G/X/J.
- d. Att ersättningen för inrättandet av N ändras på det sättet att fastighetsägaren till H tillerkänns ersättning för de båda pumphusen med 200 000 kr och med 170 kr plus mervärdesskatt per meter ledning som övertas av gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningen B

- e. Att B ändras på det sättet att J inte ska delta i anläggningen och att beslutet ändras så att det som standard för vägen anges gång- och cykelstandard dock med rätt för A, J, H och G att nyttja vägen för tyngre trafik som används för driften av fastigheterna.
- f. Att skrivningen i stycke tre under rubriken "Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek m.m." i aktbilaga BE2 helt utgår, dvs. skrivningen om att hela ytan mellan punkterna 1–2 och 3–4 på kartan ska omfattas av gemensamhetsanläggningen. Om skrivningen inte borttas ska ersättning utgå för hela det markområde som upplåts.
- g. Att ersättning för inrättandet av B utges och att ersättningen även avser det vägområde som eventuellt upplåts med röjningsrätt med en meter på vardera sida av vägen.
- h. Att röjningsrätten begränsas och att det ska framgå av beslutet att röjningsrätten endast innefattar en rätt att röja i anslutning till vägen för att göra vägen gångbar.

- i. Att något grindförbud inte ska föreligga.

Gemensamhetsanläggningen C

- j. Att C inte inrättas. För det fall gemensamhetsanläggningen inrättas ska den inte avse båtupptagnings- och lastplats utan endast grönområde och badplats. Vidare ska det område som eventuellt inrättas för grönområde inte inrättas i enlighet med beslutet.
- k. Att ersättning ska utgå för den mark som tas i anspråk. Eventuell badplats som ska inrättas ska placeras intill I och maximal yta som ska anläggas är cirka 15 meter motsvarande nu iordningställd plats och som även nyttjas som "badstrand". Vidare bestrids det i sin helhet att övriga två badplatser ska inrättas. Närmast I bör båtupptagningsplats och lastplats anläggas.
- l. Att ersättning ska utgå för det intrång C och D utgör i fastighet-erna J:s och G:s vattenområde och nyttjande med ett belopp som senare kommer att preciseras.
- m. Att i anläggningsbeslutet för C ska finnas en skyldighet för anläggningen att underhålla ytorna och ett krav på iordningställandetid av bad-platsen med två år. Om anläggningen inte är iordningställd inom denna tid ska anläggningen förfalla.
- n. Att en gemensamhetsanläggning för brygga/båtplats, D, inte ska inrättas. Det bestrids att fastigheten W har ett stadigvarande behov av anläggningen då fastigheten har egen båtplats och strand.
- o. Det bestrids att samfällighetsförening(ar) ska bildas.

3. I tredje hand yrkas att mark- och miljödomstolen ska återförvisa ärendet till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

4. J.K m.fl. yrkar ersättning för rättegångskostnader.

Slutligen yrkar J.K m.fl. att mark- och miljödomstolen ska hålla syn på fastigheterna. Syn åberopas till styrkande av att behov av gemensamhetsanläggningar och grönområden som allmän mark inte erfordras, att brygganläggningens föreslagna plats är olämplig samt i övrigt till styrkande av att erforderliga båtnadsvillkor inte uppfyllts.

R.Gs, V.S OCH PROBIT SERVICES AB:S YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

R.G, V.S, som äger Y, och **Probit Services AB**, som äger W, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra det felaktigt angivna andelstalet för M från 0,2 till 1,0 eftersom det är en sedan längd bebyggd fastighet med fritidshus. Detta bör även beaktas vid beräkningen av förrättningskostnadernas fördelning.

I första hand motsätter de sig J.K med fleras samtliga yrkanden. I andra hand, om mark- och miljödomstolen anser att J.K med fleras överklagande inte kan avslås i sin helhet och att gemensamhetsanläggningarnas omfattning ska begränsas, medger de följande ändring av LM:s beslut:

- Grönområdenas utformning i C. Parterna medger bifall till att områdena begränsas i enlighet med en bifogad karta.
- Om mark- och miljödomstolen finner att någon av de upplåtna badplatserna ska undantas från anläggningsbeslutet, medges att den östra badplatsen undantas.

De anser i övrigt att domstolen ska fastställa LM:s beslut. De motsätter sig yrkande om ersättning avseende pumphus, brunnar och vattenledningar anlagda på allmän platsmark. De motsätter sig yrkande om ersättning avseende allmän platsmark.

V.S har uppgett att hon är företrädare för Probit Services AB.

Probit Services AB har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 135 000 kr inklusive mervärdesskatt för juridisk konsultation.

MOTPARTERNAS INSTÄLLNING

C.L4, C.L2 och J.L2, som uppgett att de är ägare till Z, anser att LM:s beslut ska fastställas.

E.S och A.T, ägare av Å , samt **M.T och S.T**, ägare av O, har angett följande inställning. I första hand motsätter de sig J.K med fleras samtliga yrkanden. I andra hand, om mark- och miljödomstolen anser att J.K med fleras överklagande inte kan avslås i sin helhet och att gemensamhetsanläggningarnas omfattning ska begränsas, medger de följande ändring av LM:s beslut:

- Grönområdenas utformning i C. Parterna medger bifall till att områdena begränsas i enlighet med en bifogad karta.
- Om mark- och miljödomstolen finner att någon av de upplåtta badplatserna ska undantas från anläggningsbeslutet, medges att den östra badplatsen undantas.

E.S2, J.S, M.S och H.T, ägare av Ä, har anfört att de är emot inrättande av B.

E.S2 och J.S har tillagt att de medger J.Ks yrkanden. **H.T** har tillagt att hon inte är motpart mot någon, inte håller med V.S påståenden och inte är emot J.Ks syn på det hela.

B.L2 (motpart), **Dödsboet efter J.L** och **N.S** har medgett J.Ks yrkanden.

T.S och **P.J**, ägare av Ö som är delägare i X, har medgett J.Ks yrkanden.

A.ML och **E.ML**, ägare av AB som är delägare i X, har medgett J.Ks yrkanden.

UTVECKLING AV TALAN

Parterna anför till stöd för sin talan bl.a. följande.

J.K m.fl.

Förstahandsyrkandet

De vidhåller det som anförts hos LM men får anförda följande tillägg och förtydliganden.

Det finns inget skäl att inrätta de anläggningar som LM beslutat om. Vidare innebär dessa sådant ingrepp i egendomsskyddet att införandet står i strid med 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen om mänskliga rättigheter (EKMR). Anläggningarnas nytta står inte i proportion till de ingrepp som anläggningarna innebär.

De förutsättningar som enligt AL ska föreligga för att kunna inrätta en gemensamhetsanläggning finns inte. Båtnadsvillkoret uppfylls inte. Gemensamhetsanläggningarna är inte av väsentlig betydelse för fastigheterna och majoriteten av berörda fastighetsägare är emot inrättandet av gemensamhetsanläggningarna. Därmed är inte opinionsvillkoret uppfyllt.

Att byggnadsplanens genomförandetid har gått ut innebär att det krävs en prövning av samtliga villkor enligt AL för inrättandet av anläggningarna. Den prövning LM har gjort är inte tillfyllest och bortser även helt från egendomsskyddet som följer av regeringsformen och Europakonventionen (jfr NJA 2018 s. 753 och Mark- och miljööverdomstolens dom av den 4 april 2019 i mål F 11186-17).

Vidare innehåller LM:s beslut ingen information om opinionsvillkoret är uppfyllt. De gör gällande att så inte är fallet eftersom de representerar mer än majoriteten av de berörda fastigheterna.

Den gällande byggnadsplanen är från 1973 och innehåller ett förordnande enligt 113 § 1947 års byggnadslag. En lagstiftning som bygger på förhållanden för över 100 år sedan. Förordnandet innebär att ägarna till A, H, G och E ska utan ersättning upplåta inom samma fastigheter belägen, obebyggd mark, som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats. Ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen har från och med den 1 januari 2019 upphört att gälla. Förordnandet enligt byggnadsplanen härstammar från en annan tid och innebär ett intrång i äganderätten som inte kan anses förenligt med nu gällande lagstiftning. Förordnandet ska således inte tillämpas.

Att genomföra byggnadsplanens bestämmelser kan inte ses som ett allmänt intresse som kan motivera en inskränkning i egendomsskyddet i den omfattning som beslutet innebär.

Det område som byggnadsplanen berör har inte exploaterats i den omfattning som vid tidpunkten för byggnadsplanens antagande förutsågs. Det finns inte heller i dagsläget någon plan att området ska exploateras i denna omfattning. Majoriteten av fastighetsägarna är emot en sådan exploatering. I stället för ett ianspråktagande av vägarna och vatten på det sätt som förutses i byggnadsplanen har fastigheternas behov av väg och vatten löst sig genom servitut. Inskrivna som oinskrivna. Det finns således inte skäl att tvångsmässigt genomföra anläggningarna.

Angående gemensamhetsanläggning för bryggan på G/X så bestrids det att det finns skäl att besluta om en sådan. Anledningen är att det inte föreligger något väsentligt intresse för berörda fastigheter att gemensamhetsanläggning för brygga inrättas. De fastigheter som har behov av brygga har rätt att nyttja den befintliga bryggan mot skälig ersättning.

Ägarna av fastigheterna som berörs av det överklagade beslutet ingick på 1970-talet ett avtal om servitut där samtliga avtalsparter accepterade att gemensamt betala för anläggandet av en brygga. Då det saknades medel för vissa fastighetsägare erbjöd sig ägaren till J att bekosta bryggan och därmed erbjuda fastighetsägarna en möjlighet att hyra båtplats till skäligt pris, vilket har skett. Fastighetsägaren har haft kostnader för att bygga bryggan/piren och anlägga båtplatserna. Befintlig brygga skulle inte ha varit så stor som den är om den inte hade varit avsedd för alla fastigheter. Inte nog att D innebär ett intrång i fastighetsägarens äganderätt, anläggningen är direkt värdeförstörande för hans egendom. Ersättning för detta yrkas således med ett belopp som senare kommer att preciseras.

Med anledning av ovanstående vill de framhålla att det inte finns skäl att inrätta en gemensamhetsanläggning för brygga. Den befintliga bryggan kan ha uppåt 14 båtplatser vilket täcker samtliga aktuella fastigheters behov. Vid behov kan antalet bryggplatser utökas med ytterligare flytbryggor.

Det ska även antecknas att W, som deltar i gemensamhetsanläggningarna C och D, har en egen strand med båtplats. Det föreligger således inget stadigvarande behov för den fastigheten att ingå i D eller i den delen av C som avser badplats. En brygga med föreslagen plats medför även hinder för G att fullt ut kunna nyttja befintlig byggnad vid strandkanten. Detta är oacceptabelt.

Eftersom den beslutade båtplats-/bryggplatsen utgör intrång i möjligheterna att nyttja J och G ska ersättning till fastighetsägaren utgå. Både för intrånget i mark och vatten.

Då D ska ansvara för ersättning för intrånget samt kostnaderna för upp-förandet av en ny brygga kan inte anläggningen anses uppfylla kraven om båtnad då kostnaderna för anläggningen får anses onödiga eftersom det för närvarande finns en brygga som fastigheterna kan nyttja för lägre kostnader. Enligt beslutet är det endast fem fastigheter som ska ingå i anläggningen, kostnaderna att utföra anläggningen kommer att bli högre än nyttan.

Avseende anläggningen för vatten, N, så har LM beslutat att anläggningen ska ha tillträde till ladugårdsbyggnaden. Detta är ett intrång i äganderätten som inte kan accepteras. Vidare är det inte utrett om ledningarna går under eller igenom byggnaden. Ladugården är från 1800-talet. Det är tämligen orimligt att en vattenledning nedgrävd på senare delen av 1900-talet skulle ha grävts ner under en ladugård byggd cirka 1880 istället för vid sidan av ladugården. Det framstår som om någon motpart i ärendet antagit att ledningen är dragen genom ladugården då det finns sidodragningar för att serva ekonomibygnaderna.

Vidare bestrids påståendet om att anläggningen för C är utförd förutom cirka 15 meter badplats.

Med anledning av ovanstående bör mark- och miljödomstolen bifalla förstahandsyrkandet och upphäva LM:s beslut att inrätta anläggningar samt besluta att förrättningen ställs in.

Andrahandsyrkandena

För det fall mark- och miljödomstolen inte skulle bifalla förstahandsyrkandet ska följande ändringar göras i LM:s beslut.

De yrkar att byggnadsplanens förordnande enligt 113 § byggnadslagen inte ska gälla. Således ska ersättning utgå för intrånget som anläggningarna innebär då förordnandet innebär ett avsteg från egendomsskyddet som inte kan upprätthållas.

Förtydligande avseende yrkandena i punkt 2 f, g och k ovan

Med ersättning för markintrånget är yrkandet att ersättningen ska beräknas på samma sätt som för intrånget på J.

När det gäller ersättning för intrång i vattenområdet (I) och alternativt förslag till grönområde (j) återkommer klagandena. Framhållas kan att en placering av en brygga där beslutet anger inkräktar på möjligheten att nyttja befintlig brygga, i synnerhet om den bryggan skulle ha ett utseende som ett L. Även möjligheten att nyttja/tillgängligheten till byggnaden vid stranden på J.

För närvarande kan noteras att all mark som alla fastighetsägare kan nyttja enligt allemansrätten skötts oklanderligt av J.K. Det är inte något igenväxt område.

Motparterna försöker vilseleda läsaren med uppfattningen att J.K har spekulationsvisioner. Detta är befängt och irrelevant. J.Ks skötsel av sina fastigheter visar istället motsatsen.

N – vattenanläggning

Om en gemensamhetsanläggning för vattenanläggning ska inrättas bör den inrättas för de enligt beslutet angivna fastigheterna men anläggningen bör även förpliktas att efter begäran från ägaren till G och J flytta ledningen till anvisat område utanför ekonomibyggnaderna när så erfordras för byggnadernas nyttjande eller ombyggnad. Detta då det inte är lämpligt att gemensamhetsanläggningen äger en vattenledning som passerar genom befintlig ekonomibyggnad (ladugård). LM:s beslut ska således ändras i denna del.

Att besluta om en rätt för anläggningen att äga tillträde till ladugårdsbyggnaden får vidare ses som ett oskäligt stort intrång i egendomsskyddet som inte kan accepteras. Beslutet ska således ändras i denna del.

Vidare ska ersättning för pumphusen utgå till ägaren till H för återanskaffningsvärdet för pumphus och ledningar. Återanskaffningsvärdet för vardera pumphus uppgår till cirka 100 000 kr. Ersättning för värdet på befintliga ledningar tillkommer. Serviceledningar på fastlandet kostar enligt uppgift 160–180 kr plus mervärdesskatt per meter att anlägga. Nuvarande ledningar är nedgrävda på frostfritt djup. Utöver detta så tillkommer fraktkostnader med färja och andra merkostnader till följd av att arbetet utförs på en ö. Ledningarna är i mycket gott skick. Därför yrkas det ersättning för pumphusen och ledningar i enlighet med yrkandet för det fall dessa övertas av gemensamhetsanläggningen. LM:s beslut ska således ändras i denna del. LM anger vidare felaktigt att det nya pumphuset är utfört. Den byggnad som LM hänvisar till och som ännu inte tagits i anspråk som pumphus är uppförd för att vara ombytestplats och duschrum för tennisspelare.

Pumphuset är byggt av J.Ks far, tidigare fastighetsägare till bl.a. H där också ett av pumphusen idag står. Vilka kostnader han haft för att bygga och färdigställa pumphuset är irrelevant. Vad som istället är av vikt är den förlust klagandena lider för det fall pumphuset förs in i gemensamhetsanläggningen. Klagandena har rätt till ersättning för upplåtelsen motsvarande yrkad återanskaffningskostnad.

Klagandena bestrider påståendena om att det för en eventuell framtida samfällighetsförening skulle uppstå kostnader för renovering av pumphuset, dess placering och provtagning av vatten. I vart fall påverkar de inte klagandenas rätt till ersättning vid ett övertagande eller ersättnings omfattning.

B – vägar

Vad gäller gemensamhetsanläggningen för väg yrkas det att LM:s beslut ändras så att J inte ingår i gemensamhetsanläggningen och att övriga fastigheter inte har rätt att ta väg över denna fastighet. J har inte behov av att ingå i anläggningen för väg. Väsentlighetskriteriet är således inte uppfyllt och fastigheten ska därför hållas utanför anläggningen B. LM:s beslut ska ändras i denna del.

Som LM:s beslut är utformat avser gemensamhetsanläggningen den befintliga vägen men beslutet innebär även en rättighet att på en meter om vardera sida om vägområdet gallra och röja. Ersättning till fastighetsägare bör därför utgå även för dessa delar. Ersättningen ska således beräknas med ytterligare två meter för vägområdet. LM:s beslut ska således ändras i denna del. Vidare så bör det fastslås i beslutet att röjningsrätten endast ska avse vad som behövs för att göra vägen gångbar.

Vidare bör beslutet ändras på det sättet att den yta som upplåts som LM beskriver mellan fastighetsgränserna mellan punkt 1–2 och punkt 3–4 inte omfattas. Detta beslut går utanför vad som är nödvändigt för att genomföra anläggningen för väg. Det innebär ett onödigt intrång i egendomsskyddet och går även utanför bestämmelserna om väg i byggnadsplanen. Beslutet ska således ändras i detta avseende. Någon ytterligare upplåtelse av vägområdet ska inte ske.

Då det inte förekommer någon annan trafik än den trafik som finns för jord- och skogsbruk finns det inget skäl att besluta om att vägen ska vara av "enklare standard". Beslutet ska därför ändras och ange "gång- och cykelväg". Dock ska fastigheterna som utövar jord- och skogsbruk ha rätt att nyttja vägen som nu sker.

LM anger att det ska föreligga ett grindförbud då det inte förekommer någon djurhållning i området. Detta är dock något som kan komma att ändras. En grind kan knappast vara något större hinder för personer som promenerar eller cyklar. Rätt till grind ska således finnas.

Inrättandet av en anläggning för väg kommer även orsaka skada för ägaren till J då denne för närvarande använder delar av vägen som parkeringsplats för sina maskiner. Om vägen inrättas i den utformning som nu anges kommer fastighetsägaren inte kunna nyttja denna del av sin fastighet på detta sätt och tvingas anlägga nya uppställningsplatser. Det yrkas därför ersättning för detta intrång med ett belopp som senare kommer att preciseras.

C – grönområde, badplats samt båtupptagnings- och lastplats

Eftersom den beslutade båtupptagnings- och lastplatsen som anläggningen tar i anspråk är utanför byggnadsplanen ska ersättning till fastighetsägaren utgå. Vidare ska ersättning utgå för hinder i nyttjandet av den byggnad som ligger i direkt anslutning till anläggningen då inrättandet av den nya gemensamhetsanläggningen hindrar/begränsar fastighetsägarens möjlighet att nyttja byggnaden.

För det fall förrättningen inte ställs in, ska beslutet ändras så att mindre yta upplåts till anläggningen. Det finns inte skäl att upplåta en så stor sandstrand i anslutning till I då denna bara kommer att nyttjas av fem deltagande fastigheter. Dessutom finns redan av dem anlagd badstrand som är tillräckligt stor. Om domstolen finner att det finns behov av att inrätta en gemensamhetsanläggning för brygga, anser de att det inte är lämpligt med någon brygga framför AC. Detta skulle kunna ske om den föreslagna badplatsen minskas till befintlig storlek. Om badplatsens yta minskas skulle det även vara möjligt att flytta båtplatsen närmare I och således inte innebära ett lika stort intrång på G. Även last- och båtupptagningsplatsen bör flyttas österut och uppföras bredvid I .

Vidare bör anläggningen ändras på det sättet att de två ytterligare badplatserna inte inrättas då det inte finns något behov av dessa. Dessutom är badplatsen vid Lilla Gjusön bebyggd då det finns en befintlig bryggplats och en tidigare militär-anläggning där.

D – brygga

Ägaren till J har på uppdrag av övriga fastighetsägare investerat i en brygga. Överenskommelsen var därefter att de skulle hyra båtplats av honom. Om anläggningen inrättas är detta direkt värd förstörande för fastighetsägaren. Det yrkas därför att ersättning ska utgå för denna del med ett belopp som senare kommer att anges.

Siarö saknar vägförbindelse till fastlandet, varför också personer som har boende på ön har behov av att kunna ta sig dit med båt, som även måste kunna angöras någonstans. Däremot finns det ingen rättighet för dessa personer att ha tillgång till en brygga på egen fastighet. Som situationen är idag har alla fastigheter på ön, oavsett om de har strandtomt eller inte, möjlighet att nyttja den brygga som öborna gemensamt valt att förlägga på en fastighet som nu råkar tillhöra enbart en av klagandena. Alltså är det inte av väsentlig betydelse för fastigheterna att ha tillgång till en gemensamhetsanläggning likt D. Inte heller är det proportionerligt att anlägga en ny brygga, främst med tanke på de kostnader och det ingrepp som en sådan gemensamhetsanläggning skulle innebära. Vidare krävs bygglov för brygga. Generellt strandskydd gäller på platsen och bygglov för en ny brygga förefaller osannolikt med hänsyn till Mark- och miljööverdomstolens dom av den 5 februari 2020 i mål M 3560-19.

W har idag rätt att nyttja en brygga via AD, vilket är en fastighet som därtill ligger i direkt anslutning till W. Så görs också idag. Utifrån det uppgivna hälftenägarskapet i AD saknas det dessutom skäl att tro att W i framtiden skulle bli fråntagen tillgången till den bryggan. I vart fall innebär en anslutning till D inget starkare skydd än vad som redan finns genom äganderätten i AD. Därmed är även den ogrundade oron inför en eventuell framtida förändring tillbakavisad. Av den anledningen finns det inte heller något väsentligt intresse för W att vara en del av anläggningen D. Detsamma gäller för gemensamhetsanläggningen C avseende badplats

Ersättningsanspråk för allmän platsmark

Klagandena ifrågasätter skäligheten i att tvångsvis och utan ersättning upplåta mark som i byggnadsplanen har tagits upp som väg eller annan allmän plats. Förordnandet i byggplanen enligt 113 § i 1947 års byggnadslag hör till en svunnen tid, med ingripanden som inte kan sägas vara förenliga med dagens krav på skydd från statliga ingrepp i den enskildes äganderätt.

Klagandena bestrider påståendet att de föreslagna gemensamhetsanläggningarna inte hindrar eller inkräktar på markägarens nyttjande av befintliga bryggor eller byggnader. Inrättandet av anläggningarna skulle exempelvis innebära en avsevärd inskränkning i möjligheterna att använda huset beläget inom G. Det skulle bli betydligt svårare att nå huset båtledes, vilket omöjliggör att huset kan nyttjas som båthus eller sjöbod. På 1970-talet var därtill hela udden stängslad för betesdrift, under vilken period huset användes som får- och grishus. Stängslet finns delvis kvar. Gemensamhetsanläggningen skulle hindra återupptagandet av den driften.

J ingår inte i den allmänna platsmark som är föremål för den tvångsvisa upplåtelsen för att gemensamhetsanläggningen ska kunna anläggas. Däremot har önskemål framförts att vissa delar ändå skulle omfattas. Fastighetsägaren har varit mån om att gå dessa önskemål till mötes, varför en offert inhämtades för att ta reda på marknadspriset på befintlig anläggning. Offerten angav cirka 900 000 kr.

Sammanfattning

Då villkoren enligt AL inte är uppfyllda är ianspråktaganden av marken inte förenligt med AL:s krav och de beslutade anläggningarna kommer i konflikt med de inblandande fastighetsägarnas rätt till respekt för sin egendom enligt 2 kap. 15 § regeringsformen på ett oproportionerligt sätt, ska LM:s beslut därmed upphävas i alla delar och förrättningen ställas in.

R.G, V.S och Probit Services AB

Kommentar – viktigt att känna till

Klagandenas yrkande om att J.K, som ägare av A, J, H, G och E, ska betalas ersättning från en nybildad samfällighetsförening för exploateringsarbeten utförda före bouppteckningens registrering (t.ex. pumphus och vattenledningar) är inte rimligt. Om klagandena anser att det ändå skulle kvarstå en fordran för exploateringsarbeten utförda före bouppteckningens registrering, bör

sådan ersättning regleras civilrättsligt mellan exploatörerna. Det är med andra ord inte rimligt att en sådan eventuell civilrättslig fordran överförs på en nybildad samfällighetsförening där även fastighetsägare, som inte hör till exploatörerna, kommer att ingå. Sedan bouppteckningen efter J.K2 registrerades har inget ytterligare exploateringsarbete utförts inom detaljplanen, som är avstämt att nuvarande ägaren J.K ska ersättas för.

Ersättning avseende allmän platsmark

Yrkandena om ersättning avseende de av LM beslutade områdena för upplåtelse på den allmänna platsmarken på A, H, G och E bestrids. Den mark som tas i anspråk på A, H, G och E är utlagd som allmän platsmark i gällande detaljplan med ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Att utrymme tas i anspråk förorsakar inte synnerligt men för någon av fastigheterna. Gemensamhets-anläggningarna förläggs och utförs på sådant sätt att ändamålet med dem vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad, 8 § AL. Gemensamhetsanläggningarna inrättas inte i strid mot gällande detaljplan, 9 § AL. Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse uppkommer inte, 11 § AL. Tillgången till de faciliteter som ingår i de beslutade gemensamhetsanläggningarna och att dessa ordnas gemensamt, samt en ordnad förvaltning är väsentligt för fastigheternas fortsatta användning och värde. Det är således av väsentlig betydelse för berörda fastigheter att gemensamhetsanläggningarna inrättas, 5 § AL. Fördelarna med gemensamhetsanläggningarna överväger de kostnader och olägenheter som de medför, 6 § AL. De skäl som klagandena anför mot att anläggningarna inrättas utgör inte hinder mot inrättandet, 7 § AL. Avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen är redan gjord genom inrättandet av detaljplanen. För övriga skäl och argument hänvisar vi till LM:s anläggningsbeslut.

Utformningen av detaljplanen, som fastställdes i början av 1970-talet, är baserad på samtliga klagandes (med undantag av syskonen K, som var omyndiga eller ej födda) gemensamma beslut om att stycka av cirka 30 tomter med bygggrätt för fritidshus, fördela dessa tomter mellan sig samt upplåta all övrig mark på

A, J, H, G och E (vilka inte avsatts till tomter eller kvartersmark) till allmän platsmark av typen ”vägmark, park eller plantering”, dvs. mark avsatt för detaljplanens fastighetsägares gemensamma behov. I samband med detta avtalade samtliga klagande (med undantag av syskonen K, som var omyndiga eller ej födda) med kommunen och länsstyrelsen om att upplåtelsen av A, H, G, E skulle ske utan ersättning till ägarna av dessa fastigheter. J är också allmän platsmark, men är inte belastad med 113 § byggnadslagen.

Utgångspunkten för deras inställning är därför den rättighet som alla fastigheter inom detaljplanen fick genom länsstyrelsens beslut i början av 1970-talet. Denna rättighet innebär att all obebyggd mark som i byggnadsplanen har upptagits som väg eller annan allmän plats ska med stöd av 113 § byggnadslagen upplåtas utan ersättning till markägaren.

Dåvarande markägare har redan fått ekonomisk kompensation för upplåtelsen till allmän platsmark genom att de vid fastställandet av detaljplanen även fick tillstånd av kommunen och länsstyrelsen att stycka av övriga delar av marken till ett trettio-tal bostadsfastigheter (tomter med byggrätt för fritidshus) och därmed getts möjlighet att väsentligt förädla eller höja värdet på den del av marken där tomter och kvartersmark idag är belägna.

Med hänvisning till ovanstående är det inte rimligt att någon ersättning ska betalas till J.K för de markområden som behöver tas i anspråk för inrättandet av gemensamhetsanläggningarna på A, H, G och E. För upplåtelsen av mark på J är ersättning redan beslutad av LM.

Ersättning för vattenanläggning

Yrkandet om ersättning avseende vattenanläggningen bestrids. Vattenanläggningen, inklusive det ännu inte driftsatta pumphuset (byggt senast under tidigt 1990-tal) nedanför tennisbanan, ingår som ett led i den exploatering som har skett med anledning av ingångna exploateringsavtal och andra överenskommelser. En överföring av

vattenanläggningen medför varken en värdeminskning eller skada för markägaren. Nuvarande markägare har inte haft några för dem kända exploateringskostnader eller utgifter för vattenanläggningen. Kostnaderna för anläggandet av vattenförsörjningssystemet betalades gemensamt av exploatörsfamiljegrupperna. De löpande underhållskostnaderna betalas gemensamt av samtliga fastighetsägare. I bouppteckningen efter J.K2 framgår det att inga fordringar kvarstod vid dennes bortgång avseende dennes eventuella utgifter för vattenanläggningen.

Om klagandena anser att det ändå kvarstår en fordran för vattenanläggningens exploateringskostnader, bör sådan ersättning regleras civilrättsligt mellan exploatörsfamiljegrupperna. Det är med andra ord inte rimligt att en sådan eventuell fordran överförs på en nybildad samfällighetsförening i vilken även andra fastighetsägare (som inte hör till exploatörsfamiljegrupperna och som genom köp av fastigheter från exploatörerna har tillkommit som nya fastighetsägare inom detaljplanen) kommer att ingå.

Brunnen inne i pumphuset nedanför tennisbanan borrades vid samma tidpunkt som byggnaden uppfördes i syfte att komplettera befintlig brunn i vattenförsörjningssystemet till fastigheterna inom detaljplanen. För att kunna ta det förberedda pumphuset i bruk krävs det ytterligare investeringar, med andra ord kostnader som en nybildad samfällighetsförening kommer att behöva bära. Pump är ännu inte installerad. Byggnaden har på grund av bristfälligt underhåll, hög luftfuktighet och dålig ventilation delvis förfallit och fått mögelskador. I övrigt finns det en osäkerhet i om pumphusets placering i en sänka är ändamålsenlig samt att prover behöver tas för att säkerställa att dricksvattnet fortfarande är tjänligt. Med hänvisning till ovanstående är J.K med fleras ersättningsanspråk inte rimligt. I brevet från J.K2 daterat den 31 maj 2013 framgår det att byggnaden vid tennisbanan är ett pumphus.

Allmänt om förutsättningar för förrättningen

De har i yttranden till LM anfört följande.

- Det är väsentligt att säkerställa och skydda fastighetsägarnas gemensamma rättighet baserat på länsstyrelsens beslut.
- Det är väsentligt att skydda alla betydelsefulla grönområden inom området för upplåtelse enligt 113 § byggnadslagen, undantaget kvartersmark, från framtida exploatering och att skydda denna mark så att den i framtiden inte nyttjas på annat sätt än vad som anges i gällande byggnadsplan. Viktigt att notera är att den yta som är föremål för upplåtelse understiger 5 procent av det totala grönområdet.
- Det är väsentligt att alla grönområden inom upplåtelseområdet, som inte utgörs av kvartersmark, förblir tillgängliga för alla fastighetsägare.

De understryker vikten av att fastighetsägarna får en ökad trygghet gällande att viktig infrastruktur och för området betydelsefulla vatten-, grön- och parkområden bevaras och förblir tillgängliga samt att dessa inte blir föremål för skötselmissiga och/eller beständighetsmissiga risker eller osäkerheter på grund av

- konflikter och ekonomiska tvister mellan markägaren och andra fastighetsägare
- markägarens självrådiga eller godtyckliga beslut, fysiska eller psykiska hälsa
- markägarens privata eller verksamhetsmissiga exploateringsintressen av den allmänna platsmarken.

Av LM:s beslut framgår det att tillgången till de faciliteter som ingår i beslutade gemensamhetsanläggningar, att faciliteterna ordnas gemensamt och att det sker en ordnad förvaltning är väsentligt för fastigheternas fortsatta användning och värde.

Ägandet av den allmänna platsmarken skiftades 2017 till J.K i form av ett arv efter dennes far. Beslut om och förvaltning av den allmänna platsmarken inklusive vägarna fattas sedan dess enbart av J.K själv. Under de senaste ett-två åren har flera trakasserier och ofredanden från J.K mot andra fastighetsägare på Siarö ägt rum. Typen av ofredanden har varit ett medvetet aggressivt och hotfullt uppträdande, tillåtande av olovlig körning samt

även våldsamt och skadegörelse respektive försök till skadegörelse på annan fastighetsägares egendom. Ofredandena har varit riktade mot de familjer som har yrkat att gemensamhetsanläggningar bör inrättas och samfällighetsförening bildas för att ändra organisationsformen till ett gemensamt beslutsfattande med gemensamt förvaltningsansvar av de anläggningar och delar av den allmänna platsmarken som omfattas av förrättningen.

Syftet är, som de uppfattar det, att skrämmas för att dessa familjer ska ändra sina uppfattningar i de frågor som J.K anser vara en fientlig handling mot honom i lantmäteriprocessen. Det är ingen tvekan att J.Ks yttersta mål är att trakassera och ofreda andra fastighetsägare till den grad att de ska sälja sina fastigheter och lämna Siarö.

Förenklat verkar J.K vilja ha en lösning där han kan "privatisera den allmänna platsmarken" för eget privat nyttjande och/eller för egen verksamhets nyttjande genom att successivt tillskansa sig själv områden på den allmänna platsmarken samt genom att ensam kontrollera beslutanderätten över den allmänna platsmarken. J.K vill ensam kunna besluta över varje enskild fastighetsägares tillgång till den allmänna platsmarken, som t.ex. stigar, vägar, bryggor, båtupptagningsplats, badplatser, grönområden m.m. inom detaljplanen, samt kunna ta ut avgifter eller arrende från övriga fastighetsägare för nyttjande av dessa. Det är vårt intryck att J.K inte vill förstå vad allmän plats-mark innebär och vad dess syfte är, utan tycks betrakta den allmänna platsmarken som en utökning av dennes egen tomt.

Vi har anledning att tro att J.Ks långsiktiga plan är att så småningom ansöka om en ändring av detaljplanen i syfte att ta bort den allmänna platsmarken och även ansöka om att stycka av de mer attraktiva delarna av denna till sjönära tomter med byggrätt. Förutsättningen för att kunna genomföra en sådan förändring av detaljplanen är att inte andra fastighetsägare inom detaljplanen motsätter sig detta. Genom att förhindra eller fördröja en gemensam organiserad förvaltning, i form av etablering av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförening,

hoppas J.K kunna hålla nere fastighetsvärdena liksom hålla borta utomståendes intresse för de redan avstyckade tomterna inom detaljplanen. Detta för att genom uppköp skaffa sig själv kontroll över dessa fastigheter. I förlängningen vill J.K kunna använda de ännu obebyggda tomterna i en för-handling med myndigheter om att få "växla in" dessa och i utbyte få detaljplanen ändrad så att den allmänna platsmarken tas bort samt att på de mer attraktiva sjönära områdena få tillåtelse att stycka av ett antal sjötomter med byggrätter.

I LM:s beslut, på sidan 5 i aktbilaga PR4, framgår det att "[...] LM:s bedömning är att göra förvaltningen av de gemensamma faciliteter som behövs för ett stort antal fastigheter beroende av en enskild fastighetsägare inte är långsiktigt effektivt och stabilt över tiden. De anläggningar som nu inrättas som gemensamhetsanläggning är av sådant slag att de dels bör utgöra starka rättigheter till deltagande fastigheter, dels bör förvaltas gemensamt av kollektivet. Gemensamhetsanläggningen för bryggan begränsas dock till att endast inrättas för de fastigheter vars ägare inte direkt motsätter sig detta, som har intresse av att delta och vars behov inte anses tillgodoses på ett tillfredsställande sätt i dagsläget. Om förutsättningarna för övriga fastigheter ändras framöver kan dessa anslutas genom överenskommelse enligt 43 § AL [...]"

N vattenanläggning

Då det har funnits, och fortfarande finns, en osäkerhet kring var vattenledningarna går för vattenförsörjningen av fastigheterna väster om ladan samt då den vattenledningskarta som inlämnats som bilaga under förrättningen anger att befintlig vattenledning kan gå genom ladan, har det under förrättningen yrkats att möjlighet bör finnas för samfällighetsföreningen att vid behov och i samband med felsökning eller underhåll av vattenledningssystemet kunna beträda den del av ladan som befintlig vattenledning eventuellt går genom.

Den enda ledningskarta som har kunnat uppvisas under lantmäteriförrättningen visar att ledningen går under ladan och ingen annan ledningskarta har heller senare

presenterats. Anläggningsbeslutet ger därför anläggningsansamfälligheten rätt till tillträde till ladan för att dra fram, se till, underhålla och reparera anläggningen. Skulle det visa sig att ledningen inte går under ladan finns för anläggningsansamfälligheten inget behov av tillträde till ladan och så som anläggningsbeslutet nu är formulerat har man då inte heller någon rätt till tillträde till ladan. Enligt formuleringen i anläggningsbeslutet belastas alltså ladan endast om vattenledningen faktiskt går under ladan.

B vägar

Det har inte framkommit under förrättningen att det finns något aktivt skogsbruk inom detaljplanen. Enligt den fastställda byggnadsplanen för detaljplaneområdet har länsstyrelsen förordnat enligt 110 § fjärde stycket byggnadslagen "[...] att trädfällning inom byggnadsplaneområdet inte får verkställas i vidare mån än som kan medges av byggnadsnämnden i samråd med representant för skogsvårdsstyrelsen i länet. Förbudet, som inte gäller torra träd och ej heller områden som enligt planen utlagts till vägmark, skall gälla tills vidare till dess annorlunda förordnas. Beträffande byggnadsmark upphör förbudet i samband med att avstyckning registrerats." De områden inom detaljplanen som inte är skog eller vägmark, är sedan många årtionden ängsmark. Ängsmark brukar slå en till två gånger per år. En del av ängsmarken kommer enligt LM:s beslut att ingå i C.

Med hänvisning till ovanstående menar de att endast enstaka tillfällen med tyngre motortrafik är motiverat.

D område för brygga och brygga för småbåtar

Påståendet att W skulle ha en brygga på den egna fastigheten är felaktigt. Det är inte heller möjligt att anlägga en båtbygga inom fastighetsgräns för W. De hänvisar till en bilaga med LM:s fastighetskarta och ortofoto med gränser.

W och M äger vardera 50 procent i samfällid fastighet, AD, som förvaltas genom delägarförvaltning. På AD finns det en äldre gemensam brygga, se bilaga. M har även en privat brygga inom den egna fastighetsgränsen. Delägarskapet i AD med dess nuvarande förvaltningsform ger inte W ett tillräckligt starkt skydd för att säkerställa en över tid stadigvarande tillgång till båtplats vid brygga. Eftersom Siarö saknar vägförbindelse är tillgång till båtplats vid brygga grundläggande för att W ska vara lämplig och fungera som bostadsfastighet. Med anledning av detta är det av väsentlig betydelse att även W ansluts till D, område för brygga samt brygga för småbåtar.

Påståendet att det skulle finnas en byggnad vid stranden inom J är felaktigt. Det förfallna uthuset ("grishuset") på den södra udden ligger inom fastighetsgräns för G, inte inom J, se bilaga. Både J och G ingår i allmän platsmark med de begränsningar som detta innebär avseende möjlighet till permanent ianspråktagande av marken för markägarens privata eller verksamhetsmässiga behov. Placeringen av D är inritad på södra/sydvästra sidan av udden på G och inkräktar därmed varken på J.Ks egen brygga på J eller på hans möjligheter att nyttja uthuset på allmänna platsmark inom G. Se bifogat flygfoto. Området för D är förlagt till den plats inom G som i gällande byggnadsplan har avsatts för fastigheternas gemensamma brygga, se bifogad bild och bilaga. Deras yrkande under förrättningen omfattade hela udden fram till fastighetsgräns för J, men LM har begränsat området till den södra/sydvästra sidan, vilket de har accepterat.

Den mark som tas i anspråk för D på G är utlagd som allmän platsmark i gällande detaljplan med ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Att utrymme tas i anspråk förorsakar inte synnerligt men för någon av fastigheterna. Tillgången till de faciliteter som ingår i D och att denna ordnas gemensamt samt en ordnad förvaltning är väsentligt för de anslutna fastigheternas fortsatta användning och värde. Det är således av väsentlig betydelse för anslutna fastigheter att D inrättas, 5 § AL. Fördelarna med D överväger de kostnader och olägenheter som den medför, 6 § AL. De skäl som klagandena anför mot

anläggningens inrättande utgör inte hinder mot inrättandet, 7 § AL. D förläggs och utförs på sådant sätt att ändamålet med den vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad, 8 § AL. D inrättas inte i strid mot gällande detaljplan, 9 § AL. Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse uppkommer inte, 11 § AL.

D begränsas till att inrättas endast för de fastigheter vars ägare inte direkt motsätter sig detta, som har ett intresse av att delta och vars behov inte tillgodoses på ett tillfredsställande sätt i dagsläget. Att endast kunna hyra en båtplats vid markägarens privata brygga är inte en långsiktigt hållbar och stabil lösning över tid. En sådan lösning ger inte ett tillräckligt starkt skydd för att säkerställa en stadig-varande tillgång till båtplats för de fastigheter som inte har sjötomt eller saknar möjlighet till att anlägga brygga inom egen fastighetsgräns. Eftersom Siarö saknar vägförbindelse är tillgången till båtplats vid brygga grundläggande för de fastigheter som inte har sjötomt eller saknar möjlighet till att anlägga brygga inom egen fastighetsgräns, för att dessa ska vara lämpliga och fungera som bostadsfastigheter. Kostnaderna för D kommer att bäras enbart av de fastigheter som har valt att frivilligt ansluta sig. Förvaltning och underhåll kommer att skötas genom en separat samfällighetsförening för enbart D och kommer således inte att utgöra någon förvaltnings- eller kostnadsmissig belastning för övriga fastigheter. Om förutsättningarna för övriga fastigheter ändras framöver kan dessa anslutas genom överenskommelse enligt 43 § AL.

Det är viktigt att känna till att markägaren i ett yttrande den 16 juli 2018 har begärt cirka 900 000 kr i ersättning för överlåtelse av befintlig brygganläggning (ersättning för markupplåtelse är inte inkluderad i denna summa), se bilaga. Denna kostnad ansåg de vara helt orimlig, varför de istället har yrkat på det område på G, som enligt byggnadsplanen är avsatt för gemensam brygga med båtplatser. Dimensioneringen och utformningen av markägarens befintliga brygganläggning, förankrad i en anlagd pir på J, har J.K2 beslutat om. Se bifogade bilder.

Intresseavvägning

Avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen är redan gjord genom inrättandet av detaljplanen. För övriga argument hänvisar de till LM:s anläggningsbeslut.

Ersättning för pumphus, brunnar och vattenledningar

Klagandena består av åtta personer, varav J.K är ensam ägare av de fastigheter som är föremål för upplåtelsen. Övriga sju personer på klagandesidan sålde sina andelar i de berörda fastigheterna redan 1999 (till J.K2), varför påståendet om att dessa sju personer skulle lida en ekonomisk förlust och ha rätt till ersättning för upplåtelsen inte bara är felaktigt utan även förvånande.

Anläggandet av pumphus, brunnar och vattenledningar, vilka är placerade på den allmänna platsmarken inom detaljplanen och avsatta för gemensamt nyttjande, genomfördes under en period fram till början av 1990-talet. Det var en del av det åtagande som exploatörerna avtalade med kommunen 1973-04-02. Det gemensamma pumphuset med borrhålet vid tennisbanan på H (byggt senast under tidigt 1990-tal) ingår också i detta exploateringsåtagande. Exploateringsavtalet beskriver de åtaganden som exploatörerna har förbundit sig till gentemot kommunen och blivande fastighetsägare.

Avtalsservitut har upprättats på 1990-talet för den gemensamma vattenanläggningen. I avtalsservituten ingår även det gemensamma pumphuset med färdigt borrhål och framdragen vattenledning vid tennisbanan på H. Att endast ha ett avtalsservitut, men inte ett juridiskt ägarskap av de berörda fastighetstillbehören, ger inte ett tillräckligt starkt skydd för att säkerställa en stadigvarande tillgång till dricksvatten och vatten för hushållsbehov. Det är en stor fördel att den gemensamma vattenanläggningen på den allmänna platsmarken även juridiskt tillhör och ägs gemensamt av de fastigheter som samverkar och delar på underhållskostnaderna, samt för vilka den gemensamma vattenanläggningen är av avsevärd betydelse för att dessa ska vara lämpliga och fungera som bostadsfastigheter.

I klyvningsavtalet från 1981 (LM:s aktbilaga AV1), i vilket fördelningen av de avstyckade tomterna avtalades, framgår det hur kostnaderna för exploateringsarbetet skulle fördelas mellan delägarna av de fastigheter som skulle klyvas. Enligt avtalet förband sig parterna att gemensamt föranstalta och bekosta exploateringskostnader avseende bl.a. vatten, vägar, el och tele. Det framgår vidare att de parter som inte önskade erlægga betalning för exploateringsarbetena i samband med att dessa fakturerades skulle under alla omständigheter erlægga dessa vid tomts bebyggande eller överlåtelse.

För anläggandet av den gemensamma vattenanläggningen anlätades bl.a. J.K2, som var gift med en av exploatörerna (C.K). J.K2 var varken part i exploateringsavtalet eller klyvningsavtalet samt var inte heller delägare i de berörda fastigheterna (A, H och G) under den period då vattenanläggningen inklusive gemensamma brunnar, vattenledningar och pumphus anlades på dessa fastigheter. J.K2 projektledde och verkställde själv vissa delar av exploateringsarbetet på uppdrag av exploatörerna. J.K2 köpte de för upplåtelsen berörda fastigheterna av exploatörerna först 1999-12-21.

Det är möjligt att det var J.K2 som projektledde och byggde det nya gemensamma pumphuset vid tennisbanan på H under sent 1980-tal eller tidigt 1990-tal på uppdrag av exploatörerna, som en del av deras åtagande gentemot kommunen och blivande fastighetsägare. Om J.K2 skulle ha haft några privata utgifter eller kostnader för exploateringsarbetena och som inte har reglerats mellan honom och exploatörerna, bör klagandena kunna styrka att sådan fordran fortfarande kvarstod vid J.K2s bortgång den 11 maj 2014.

Som framgår av brevet från J.K2 daterat den 31 maj 2013 skriver han under punkt 1 med rubriken "Kvarstående åtaganden enligt byggnadsplanen" att byggnaden vid tennisbanan är ett förberett nytt pumphus med färdigt borrhål och elanslutning, men ännu inte utrustat med pumpanläggning. Kostnad för att slutföra detta åtagande uppskattade J.K2 i brevet till 130 000 kr.

Den befintliga pumpanläggningens kapacitet har bedömts som icke tillräcklig för att klara alla 35 avstyckade tomters vattenförsörjning, varför ett nytt gemensamt pump-
hus och brunnshål vid tennisbanan anlades inom ramen för exploateringsavtalet.

Den befintliga pumpanläggningen förser idag 15 bebyggda fritidshusfastigheter och ladan på G med vatten för hushållsbehov. Totalt finns det 35 avstyckade fastigheter för fritidshus inom detaljplanen. Om man räknar bort de 5 tomterna högst upp på berget (som enligt ägarna till dessa fastigheter inte ska ingå i N), så kvarstår det att lösa vattenförsörjningskapaciteten för ytterligare 15 redan avstyckade fritidshusfastigheter. För att klara detta behöver det gemensamma pumphuset vid tennisbanan tas i bruk.

Kostnaden för att installera en ny pumpanordning borde ha tagits av exploatörerna, som en del av deras exploateringsåtagande innan de sålde den allmänna platsmarken vidare till J.K2. Eftersom varken J.K2 eller den nuvarande markägaren har installerat någon pumpanläggning kommer denna kvarstående kostnad förmodligen att behöva bäras gemensamt av samfällighetsförening-en efter det att N har bildats. Därutöver behöver samfällighetsföreningen troligen även bära kostnaden för att sanera och renovera pumphuset vid tennisbanan på grund av det kraftigt eftersatta underhållet, höga luftfuktigheten och omfattande hussvamp på innertaket. Det har under förrättningen inte presenterats några vatten-prover från borrhålet i pumphuset vid tennisbanan, varför vattenkvaliteten från denna brunn inte har kunnat fastställas. Det finns med andra ord en del osäkerheter kring pumphusets värde, såväl ekonomiskt som nyttjandemässigt.

I bouppteckningen efter J.K2 framgår det att inga fordringar kvarstod vid hans bortgång avseende eventuella utgifter för den gemensamma vattenanläggningen. Det är möjligt att exploatörernas eventuellt kvarstående skuld till J.K2 för dennes utgifter reglerades i samband med J.K2s köp av den allmänna platsmarken 1999. Om klagandena anser att det kvarstår en fordran för den gemensamma vattenanläggningens exploateringskostnader bör sådan ersättning regleras civilrättsligt mellan exploatörsfamiljegrupperna enligt de överenskommelser som de inbördes har träffat i klyvningsavtalet. En sådan fordran

ska med andra ord inte överföras på en nybildad gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening, i vilken även andra fastighetsägare (som inte hör till exploatörsfamiljegrupperna och som genom köp av fastigheter från exploatörerna har tillkommit som nya fastighetsägare inom detaljplanen) kommer att ingå.

I köpeavtalen för Y, daterade 1995 respektive 1997, framgår det att ersättningsskyldighet på avtalsdagen inte har uppkommit för anslutningsavgift för vatten. Vidare framgår det av köpekontraktet att vattenledningar framdragna till tomtgräns ingår i den avtalade köpeskillingen. Köpekontraktet anger också att en förening för förvaltning och underhåll av vattenanläggning, vägar och brygga för gemensamt bruk ska bildas samt att köparen förbinder sig att ingå i en sådan förening. Till köpekontraktet är även en kopia av exploateringsavtalet bifogad.

En överföring av den gemensamma vattenanläggningen på den allmänna platsmarken till N medför varken en värdeminskning eller skada för vare sig markägaren eller övriga klagande. Nuvarande markägare har inte haft några för dem kända exploateringskostnader eller utgifter för den gemensamma vattenanläggning-en. Kostnaderna för anläggandet av det gemensamma vattenförsörjningssystemet betalades av exploatörerna. De löpande underhållskostnaderna för vattenanläggningen betalas gemensamt av samtliga fastighetsägare inom detaljplanen.

Ersättning för allmän platsmark

Byggnadsplanen och exploateringsavtalet från 1970-talet är gällande. Ansökan inkom till LM redan den 8 april 2016, då förordnandet enligt 113 § byggnadslagen fortfarande var gällande. Förordnandet syftar till att skydda fastighetsägarnas rättigheter avseende gemensamma behov på den allmänna platsmarken.

Dåvarande markägare vid tidpunkten då detaljplanen beslutades fick en ekonomisk kompensation för upplåtelse av den allmänna platsmarken genom det tillstånd de fick av kommunen och länsstyrelsen att bilda ca 35 fritidshusfastigheter inom detaljplanen samt därutöver tillstånd att bilda ytterligare ca 17 fritidshusfastigheter

på avsatt, men ännu ej avstyckad kvartersmark inom detaljplanen. Med dessa tillstånd gavs de dåvarande markägarna möjlighet att väsentligt höja värdet för den del av marken där avstyckade fastigheter och kvartersmark idag är belägna.

Nyttjande av befintliga bryggor och byggnader

De vidhåller att de gemensamhetsanläggningar, som enligt förrättningsbeslutet ska inrättas, inte inkräktar på markägarens möjlighet att nyttja befintliga byggnader och befintlig brygga. Huset som omnämns syftar på den förfallna mindre ekonomibyggnaden belägen på den allmänna platsmarkens södra udde på G och som fram till ca 1970-talet nyttjades som ett gris-, får- och/eller hönshus. Huset står några meter upp på land och kommer därför sannolikt inte att kunna användas som ett båthus. Möjligen skulle det gamla ”grishuset” kunna användas som en bod för förvaring. Dock finns det ingen befintlig brygga som utgår från udden, varför det skulle bli svårt att nå boden sjövägen. Det finns endast en befintlig brygga i ladugårdsviken och den är förankrad i en anlagd pir som utgår från J. Den befintliga bryggans avstånd till de platser där gemensamhetsanläggningar enligt förrättningsbeslutet ska inrättas, får anses vara tillräckligt stort.

De nya gemensamhetsanläggningarna hindrar inte J.K från att kunna nyttja den befintliga bryggan på J eller ekonomibyggnaderna på G och J. Dock är området runt ekonomibyggnaderna (med undantag av UB-området) allmän platsmark med de begränsningar som detta innebär även för markägaren själv att permanent kunna nyttja denna mark för eget bruk och/eller för egen verksamhets behov.

J.K saknar förståelse för vad allmän platsmark innebär. Trots att det finns ett stort outnyttjat UB-område vid ladan använder J.K park-området och vägmarken (allmän platsmark) nedanför ladan för uppställning av sina egna fordon och båtagnar, samt för kontinuerlig förvaring av eget byggmaterial och bråte. (UB i detaljplanen står för ”Område för upplagsändamål, båtar”.) J.K

vill, genom att sprida ut sina privata föremål på den allmänna plats-marken istället för att hålla dem inom UB-området, skapa ett intryck av att marken nedanför ladan och på udden redan är ianspråktagen och inte är allmänt tillgänglig.

J och allmän platsmark

De bestrider påståendet att J inte ingår i den allmänna platsmark som är föremål för den tvångsvisa upplåtelsen för att gemensamhetsansläggningen ska kunna anläggas. De på J grönmarkerade och vitmarkerade områdena i detaljplanen avser allmän platsmark (park- och planteringsområde respektive vägmark) och kan liksom övrig allmän platsmark inom detaljplanen tvångsvis upplåtas. Ersättning till markägaren för upplåtelse av en mindre del av Js allmänna platsmark är beräknad och beslutad av LM.

Markägaren har hittills motsatt sig alla upplåtelser till gemensamhetsanläggningar på den allmänna platsmarken. Likaså har markägaren motsatt sig upplåtelse av den enda befintliga brygganläggningen i ladugårdsviken, och som är förankrad vid J. Denna brygganläggning anlades för gemensamt nyttjande av J.K2 (J.Ks far) på uppdrag av exploatörerna för ca 20 år sedan. Det är deras uppfattning att denna brygganläggning ingår som ett led i den exploatering som har skett med anledning av ingångna exploateringsavtal och andra överenskommelser.

I deras köpeavtal från 1995 respektive 1997 framgår det följande under § 10 exploateringsavtal:

Köparen har tagit del av det för den försålda m fl fastigheter med kommunen träffade exploateringsavtalet och ersätter säljaren för dennes kostnader för båtbygga avseende fastighetens behov så snart sådan är färdigställd. Fastighetens behov anses vara en båt (båtlängd max 10 meter) per fastighet. Köparen och säljaren kommer tillsammans överens om plats för pontonbygga som tillfällig lösning.

Ett av de servitut som exploatörerna tog fram strax före försäljningen av bl.a. J till J.K2 anger bl.a. rättighet för båtplats vid gemensam brygganläggning i ladugårdsviken på J. Detta servitut utfärdades den 12 november 1999 av de dåvarande markägarna till bl.a. J och försäljningen till J.K2 är daterad den 21 december 1999, enligt LM:s fastighets-information.

Utdrag från båtplatsservitutet, punkt 4, ändamål med upplåtelsen:

Ägarna till H samt G m.fl. äger för all framtid rätt till en båtplats vardera vid gemensam brygganläggning i ladugårdsviken inom J och har tillsammans med övriga användare skyldighet deltaga i kostnaden för sådan gemensamhetsanläggnings uppförande och underhåll i proportion till antal båtplatser.

Ägarna till V äger för all framtid rätt till båtplats inom A vid på egen bekostnad uppförd brygganläggning i vattenområdet i anslutning till K norra gräns.

Av skäl som de inte känner till anlade J.K2 en egen privatägd träbrygga på den plats på J där det var tänkt att den gemensamägda bryggan skulle ligga. Påståendet att "... möjlighet att nyttja den brygga som öborna gemensamt valt att förlägga på en fastighet..." tycks antyda att de har deltagit i beslutet att förlägga bryggan vid dess nuvarande placering, vilket inte stämmer då de inte deltog i denna beslutsprocess annat än att de informerades efter beslutet var taget. Vid denna träbrygga hyrde markägaren sedan ut båtplatser till de fastighets-ägare som inte hade sjö- eller strandtomt. Det är oklart vad som menas med påståendet "Däremot finns det ingen rättighet för dessa personer att ha tillgång till en brygga på egen fastighet".

Deras fritidshusfastigheter ligger på en ö utan fast vägförbindelse och utan reguljär båtförbindelse. Flertalet av de avstyckade fastigheterna är inte sjö- eller strandtomter. Att endast kunna hyra en båtplats vid markägarens privatägda brygga ger inte en tillräckligt stark rättighet och ej heller ett tillräckligt starkt skydd. Detta är

anledningen till varför vi under förrättningen har yrkat att en gemensamhetsanläggning för båtbygga, förvaltd genom en samfällighetsförening, behöver inrättas. Under förrättningen har två alternativ lagts fram. LM har beslutat om alternativ 2.

1. Upplåtelse av befintlig bygganläggning (markområde och pir), samt överlåtelse av befintlig träbygga i ladugårdsviken på J till en gemensamhetsanläggning, förvaltd genom en samfällighetsförening.
2. Inrättande av en gemensamhetsanläggning, förvaltd genom samfällighetsförening, för ny båtbygga på den plats som detaljplanen anger, dvs. på Gs södra udde.

Markarbetet för anläggandet av befintlig bygganläggning (i ladugårdsviken på J) får anses ingå som ett led i den exploatering som har skett med anledning av ingångna exploateringsavtal och andra överenskommelser. Stenmaterialet för den befintliga bygganläggningens pir är huvudsakligen hämtat från Siarö. J.K2s egna maskiner stationerade på ön användes vid anläggandet med J.K2 som huvudsaklig maskinförare. De menar att den faktiska material- och arbetskostnaden för anläggandet av den befintliga bygganläggningen kraftigt understiger den offert (om ca 750 000 kr, exklusive träbygga), som J.K själv har inhämtat.

J.K vill med denna offert påvisa att fördelarna och nyttan med en upplåtelse av den befintliga bygganläggningen på den allmänna platsmarken på J inte överväger den estimerade kostnaden (900 000 kr) för sådan upplåtelse.

Med anledning av markägarens orimliga ersättningsanspråk (900 000 kr) för befintlig gemensam bygganläggning, har de under förrättningen, som alternativ till upplåtelse av den befintliga bygganläggningen på J, yrkat på att inrätta en gemensamhetsanläggning för bygga (D) på den plats som anges i gällande detaljplan från 1973. Dvs. på den allmänna platsmarken på Gs södra udde (vid det förfallna ”grishuset”). Det är också detta beslut som är fattat av LM.

Gemensamhetsanläggning för brygga

Påståendet att strandskydd skulle gälla för G m.fl. är felaktigt. Detaljplanen vann laga kraft 1973, således före införandet av det generella strandskyddet (1975) och därmed är området undantaget från strandskydd. Bygglov krävs enbart för byggande av småbåtshamn. En brygga med ca 9 båtplatser på denna plats bedöms inte vara en småbåtshamn, enligt bygglovenheten vid kommunen.

Underlag som styrker bygglovenhetens uttalande den 18 mars 2020 kan inlämnas till mark- och miljödomstolen vid förfrågan.

Advokat G.Js hänvisning till Mark- och miljööverdomstolens dom av den 5 februari 2020 i mål M 3560-19 är varken relevant eller applicerbart inom aktuellt detaljplaneområde på Siarö (bl.a. D, dvs. område för brygga samt brygga för småbåtar). D är en av LM beslutad gemensamhetsanläggning, som ska förvaltas av en samfällighetsförening. D ligger på allmän plats-mark med ett förordnande enligt § 113 byggnadslagen. Området för D är undantaget från strandskydd. En brygga inom D kräver i den första fasen inte bygglov, eftersom D med sina nuvarande fem anslutna fastigheter endast har behov av en mindre bygglovsbefriad brygga, inte småbåtshamn.

Övrigt

Familjerna S och T har enligt uppgift inkommit med ett yttrande om att de inte vill ha ökade kostnader på grund av inrättande av gemensamhetsanläggningar samt att de vill behålla sin ägarandel i X, dvs. vägen som går genom hela Siarö. Samtliga fastighetsägare inom detaljplanen, liksom delägare och servitutsinnehavare i X har haft möjlighet att yttra sig under förrättningen. Familjerna S och T, som är delägare i X, har under förrättningen meddelat att de inte önskar delta i någon gemensamhetsanläggning. Deras gård med bostadsfastighet, Ä, ligger utanför detaljplanelagt område, väster om det geografiska område som förrättningsbeslutet omfattar. Familjerna

S och Ts nyttjande av fordonstrafik inom det geografiska område som förrättningsbeslutet omfattar har hittills varit ytterst ringa, om ens något. Ä har enligt förrättningsbeslutet inte anslutits till någon gemensamhetsanläggning - ej heller till B, dvs. ”vägar i enlighet med förrättningskartor, aktbilaga KA1 och KA2”. Ägarna till Ä kommer med andra ord inte att vara medlemmar i den samfällighetsförening som bl.a. ska ansvara för förvaltning och underhåll av B. Eftersom Familjerna S och T inte kommer att ingå i någon gemensamhetsanläggning, finns det ingen grund för att de ska belastas med kostnader för drift och skötsel av desamma.

C.L4, C.L2 och J.L2

LM har fattat ett korrekt beslut och förrättningen bör fastläggas utan ändring.

E.S, A.T, M.T och S.T

Bakgrund till deras ställningstagande

LM har gjort en rätt bedömning i sitt förrättningsbeslut rörande byggnadsplan A, 2:1 m.fl. Beslutet om gemensamhetsanläggningarna följer det ursprungliga syftet med byggnadsplanen. Samtliga gemensamhetsanläggningar ligger inom byggnadsplaneområdet, som innefattar hela eller delar av fastigheterna A, J, H och G. LM har tagit hänsyn till tomtägarnas långsiktiga behov av säker tillgång till vatten, båtplats, lastplats, väg, badplats och grönområden etc. men även till att markägaren belastas så lite som möjligt. Beslutet omfattar cirka 5 procent av den totala arean av vad som i byggnadsplanen är utmärkt till allmän plats. De av oss som tillkommit som fastighetsägare efter 1973 har baserat köpen av fastigheter på gällande byggnadsplan och det exploateringsavtal som ingick som information i samband med köpet.

LM:s beslut

LM:s beslut är korrekt och baserat på befintlig detaljplan, den överenskommelse inklusive syfte som släkten L hade vid ansökan, överenskommelse med kommun och länsstyrelse samt utförande av exploateringen av marken inom detaljplanen. Syftet med de föreslagna gemensamhetsanläggningarna och bildande av samfällighetsförening är att långsiktigt skydda de behov som fastighetsägarna inom detaljplanen har (främst de fastigheter som inte har sjötomt) samt att tydliggöra rättigheter och skyldigheter för dessa som i en förrättning knyts till fastigheterna. Det vill säga oberoende av vem som äger tomterna respektive den allmänna tomtmarken. LM har i beslutet tagit stor hänsyn till markägarens önskan att själv ansvara för förvaltning av den allmänna platsmarken genom att kraftigt begränsa gemensamhetsanläggningen till att endast innefatta en bråkdel av den mark som i detaljplanen är upptagen som allmän plats och innefattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen.

Gemensamhetsanläggningarna varken förhindrar eller inkräktar på markägarens nyttjande av befintliga bryggor eller byggnader, utan det ges stort utrymme och plats för samverkan. Det finns idag ingen byggnad vid stranden på J, vilket klaganden angett.

Yrkandena om att ersättning för intrång ska utgå till samtliga fastighetsägare där gemensamhetsanläggning utgör en belastning och att § 113-förordnanden inte ska gälla för byggnadsplanen

All allmän platsmark i byggnadsplanen har sedan byggnadsplanens genomförande varit belastad med § 113-förordnandet. Detta har exploitörerna i början av 1970-talet själva medgett i förhandlingar med kommun och länsstyrelse som en del av genomförandet av avstyckning till ett stort antal tomter. Syftet att upplåta stor del av den gemensamma marken till allmän plats var att den mark som inte utgör tomtmark skulle vara tillgänglig för samtliga tomtägare för gemensamt bruk. Dessutom

att man efter exploateringsens slutförande skulle överväga att bilda en intresseförening för förvaltning av gemensamma anläggningar och allmänna platser.

Majoriteten av klaganden, undantaget J.K, G.K och N.K, har varit delaktiga i framtagandet av byggnadsplanen och även exploateringen från start, som exploatörer. Exploatörernas barn, bl.a. J.K, G.K och N.K har tillkommit som fastighetsägare i och med den fastighetsbestämning som genomfördes under 1983, baserat på ett avtal mellan samtliga fastighetsägare, exploatörerna, påskrivet den 16 januari 1982. I det av exploatörerna påskrivna exploateringsavtalet med Österåkers kommun, från den 12 april 1973, har man med avtalet medgett följande:

Markägarna medger att så som naturreservat å förslaget till översiktsplan upprättat i december 1970 av K-konsult redovisade områden utläggs som naturreservat. Reservatsbestämmelser skall utfärdas gemensamt av kommun och markägare samt fastställas av länsstyrelsen.

Beträffande strövområdena på Siarö och Kalvholmen, som icke skall ingå i naturreservatet, förutsättes att förordnande meddelas jämlikt 113 § byggnadslagen, vilket innebär att markägarna utan ersättning upplåter obebyggd mark, som för området ändamålsenliga användande erfordras till väg eller annan allmän plats med de gränser som anges å översiktsplanen. Förordnandet innebär att marken skall upplåtas, när den behöver ianspråktagas för avsett ändamål. Underhållet av strövområden, vägar, båthamnar och badplatser skall t.v. åvila markägarna i avvaktan på att dessa skyldigheter övertages av för ändamålet bildad intresseförening.

I beslutsprotokollet av fastställandet av byggnadsplanen för A, G m.fl., från den 12 december 1973, (nr 11.0822-67-73), finns ett förtydligande kring beslutet av § 113 enligt följande:

”Vidare förordnar länsstyrelsen, med stöd av 113 § byggnadslagen, att ägarna av fastigheterna A, H, G och E skall utan ersättning upplåta all inom samma fastigheter belägen, obebyggd mark, som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats. Klagan över beslutet får inte föras.”

Förordnanden enligt 113 § byggnadslagen gäller fortfarande i förrättningar påbörjade före den 31 december 2018. Förrättningsbeslutet omfattar uppskattningsvis

cirka 5 procent av obebyggd mark, som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats och samtliga gemensamhetsanläggningar är belägna inom byggnadsplaneområdet, som omfattar hela eller delar av A, J, H och G.

Yrkandet om ersättning för vatten och beslut om att gemensamhetsanläggningen ska bekosta flytt av eventuella vattenledningar under eller igenom byggnader

Exploateringen av vattenanläggningen är utförd och bekostad av exploatörerna själva, när marken fortfarande ägdes gemensamt av exploatörerna. Om ledningar har dragits under eller igenom byggnader har det troligen beslutats gemensamt på goda grunder. J.K2 som förvärvade marken och byggnaderna 1999, hade god kunskap om detta då han själv projektledde exploateringen, och man kan anta att den belastningen av vattenanläggningen inklusive eventuella dragningar under eller genom byggnader, togs hänsyn till i värderingen av fastigheterna. Om nuvarande ägare önskar nyttja byggnaden till nya framtida användningsområden som hindras av befintliga vattendragningar, så är det i fastighetsägarens intresse att då bekosta en sådan omdragning.

Det finns två servitut som reglerar rätten till att nyttja och förvalta brunnar, pump-hus, vattenledningar etc. Dessa servitut ersätts vad vi förstår av N. Den 18 september 1995 upprättas av familjen L/K servituts-upplåtelse för användning av befintlig vattenanläggning. Den registrerades den 11 april 1996 hos Södra Roslagens Domsaga, akt DB nr 96/15255.

Ändamål med upplåtelsen: Ägarna G äger rätt att för all framtid ta vatten för husbehov i den på H belägna brunnen samt använda och tillsammans med övriga ägare av vattenkällan, underhålla befintliga pumpanordningar och befintliga ledningar.

En ”ny” servitutsupplåtelse för vatten och ledningsservitut upprättades den 12 november 1999, undertecknad av samtliga exploatörer, då även markägare av de tjänande fastigheterna.

Ändamål med upplåtelsen: Ägarna till A, M-V, H, samt G äger rätten att för all framtid ta vatten för husbehov i de på A, W, H, och G belägna brunnarna och befintliga ledningar samt skyldighet att tillsammans med övriga rättighets-innehavare bekosta drift av brunnar, pumphusanordningar, pumphus och ledningar i proportion till antalet användare och underhåll och eventuella nyanskaffningar i proportion till antalet härskande fastigheter.

I ett brev till familjen T, S, G och A daterat den 7 september 2013 skriver J.K2, dåvarande markägare av A, J, H, Ä och E, följande:

Detta utskick har tidigare gått till dem i familjen L som har del i ansvaret för framtagande av Siarö byggnadsplan skickas närägare till tomter/fastigheter inom byggnadsplaneområdet på Siarö och/eller Kalvholmen.

Som sannolikt de flesta av Er känner till är mitt hälsoläge inte det allra bästa. Jag ägnar nu så mycket tid och energi jag förmår till att ”städa” bland sådant som inte blivit slutfört eller gjorts för att därmed förenkla och säkra ansvarigas, kvarvarandes och efterlevandes framtida samvaro under förhoppningsvis kloka och fredliga former. I steg 1 tillställs dessa frågor endast familjemedlemmar ansvariga för byggnadsplanens genomförande och först senare de efter 1973 tillkomna tomtägarna. (SOM ALLA KÄNNER TILL ÄR DETTA PÅ GÅNG).

Vidare i brevet beskrivs vad som är kvar i åtagandet av exploatörerna, hur mycket som finns kvar i exploatörernas gemensamma kassa samt förslag på bildande av en intresseförening för att lösa framtida förvaltning.

Ersättning för pumphus

Att pumphuset anses vara en del av exploateringen har redan framkommit under lantmäteriförrättningen och nämns även i förrättningsbeslutet (LM:s aktbilaga PR4, s. 4). Byggnaden uppfördes runt 1990, då marken fortfarande ägdes av exploatörerna. Ett vattenanläggningsservitut där tomtägarna för all framtid har rätt till vatten från vattenanläggningen samt att underhålla vattenanläggningen upprättades 1999. Kort därefter köpte J.K2 marken privat av exploatörerna, men han har fram till sin död, på uppdrag av exploatörerna, fortsatt att agera som ombud för att

färdigställa exploateringen enligt byggnadsplanen (aktbilaga AV2) samt avtalade överenskommelser mellan exploatörerna (aktbilaga AV1, § 2). Finansiering av exploateringen, vilket innefattar pumphuset vid tennisbanan på H har gjorts via ett av exploatörerna gemensamt upprättat exploateringskonto, det s.k. Sofiero-kontot. I ett brev från J.K2 2013 beskriver han status på exploateringen och Sofierokontot. J.K2 var gift med C.K, f.d. L, en av exploatörerna.

Pumphuset vid tennisbanan som nu funnits i 30 år, har aldrig inretts eller nyttjats. De ser därför inte att klaganden skulle lida förlust vid en överföring av pumphusen till en gemensamhetsanläggning. En överföring av anläggningen avlastar exploatörerna och markägaren från ansvar samt säkrar vattenförsörjning och förvaltning på lång sikt. Klaganden är alla del av exploatörerna och äger sammantaget 60 procent av tomterna.

Att vattenprover behöver tas och att en genomgång av ett pumphus som stått oanvänt i 30 år behöver göras innan man färdigställer en ny pumpanläggning är ett logiskt och korrekt påstående. Det finns tydliga miljö- och hälsokrav som måste uppfyllas för att en vattenanläggning ska anses kunna leverera tjänligt dricksvatten. Vattenhållet är borrarat för 30 år sedan. Byggnaden är lika gammal och har stått oanvänd sedan dess. Att byggnaden lider av fuktskador både utifrån på grund av en olyckligt vald placering i en svacka samt inifrån på grund av ett öppet vattenborrhål inne i byggnaden kan bekräftas under syn.

Ersättning för platsmark

Förordnande enligt § 113 var ett av flera villkor i samband med godkännande av byggnadsplanen som har godkänts av exploatörerna på 1970-talet. I utbyte fick man möjlighet att på Siarö stycka marken till 51 tomter och i det en värdehöjning i tomt-markerna. Priset J.K2 förvärvade fastigheterna för 1999 speglade att det fanns belastningar och begränsningar på fastigheterna i form av förordnande enligt § 113, servitut samt det faktum att marken är ett detaljplanerat område, vilket

begränsar användningsområdet för markägaren då det regleras i detaljplanen. Exempelvis att all mark som inte är tomtmark ska kunna nyttjas för gemensamt bruk i form av allmän plats.

Påståendet om att generellt strandskydd gäller på fastighet G är felaktigt. Inget strandskydd gäller inom detaljplaneområdet. Byggnadsplanen skapades 1973 och fick då ett totalt undantag från strandskydd. Detta framkom bl.a. under lantmäteriförrättningen.

Även påståendet att bygglov krävs för brygga är felaktigt. Endast 5 fastigheter har valt att ansluta sig till D. Bygglov krävs först vid uppförande av en stor brygga, småbåtshamn.

De ser heller ingen inskränkning till användandet av huset beläget på G, även om förvaltning av delar av marken utanför huset övergår till en ga, även om en brygga byggs. C och D har i LM:s beslut placerats så att markägaren fortfarande har full möjlighet att komma åt huset både från vägen och från sjön utanför ga:n. De ser heller inga hinder att komma åt byggnaden genom att passera över C eller D. Detta kan bekräftas under syn.

Platsen är belägen inom ett detaljplanerat område och redan begränsad i sitt nyttjande till grönområde och allmän plats, ej som betesmark. Skapande av ga enligt LM:s beslut ger inte större begränsning än den som detaljplanen ger redan idag.

Sammanfattning

Nu när exploateringen nästan är utförd och ägarskiften sker med jämna och förvaltning blir mer komplex, så är det rätt läge att inrätta dessa gemensamhetsanläggningar, för att skapa en större tydlighet för samtliga fastighetsägare kring nyttjanderättigheter, men också förvaltningsskyldigheter. Detta ger en långsiktig trygghet för fastighetsägarna, vilket är syftet med gemensamhetsanläggningarna.

Ett underkännande av förrättningsbeslutet kommer ge fastighetsägarna, främst de utan sjötomt, en osäker framtid kring långsiktiga rättigheter och skyldigheter gällande tillgång till vatten, väg, badplatser, grönområden för allmänt nyttjande. En osäkerhet som också ger en stor påverkan på fastigheternas värden. Samtidigt som markägaren får större frihet till att utnyttja sina fastigheter utan att säkerhetsställa tomtägarnas rättigheter. Detta kan få olyckliga konsekvenser för minoritetsägarna, de som inte tillhör släkten L, eller som av annan anledning har valt att inte ge J.K fullmakt för denna överklagan.

Hänvisade dokument

- Byggnadsplan A, H mfl - Akt nr 01-LJU-1735
- Fastighetsbestämning - Lantmäteriet DNR AB2 128 827
- Klyvningsavtal – registrerar i Södra Roslags Tingsrätt 1999-08-24, aktbil 19
- Exploateringsavtal mellan L släkten och Österåkers kommun som reglerar överenskommelser kring exploateringen – DNR542/70-315 underskrivet 1973-04-02
- Beslutsprotokollet av fastställandet av byggnadsplanen för A, G mfl, från 1973-12-12, (nr 11.0822-67-73)
- Servitutupplåtelse för användning av befintlig vattenanläggning. Registrerad 1996-04-11 hos Södra Roslagens Domsaga, Akt DBnr 96/15255
- Servitutsupplåtelse- vatten och ledningsservitut upprättades 1999-11-12

J.S, E.S2, M.S och H.T

I aktbilaga PR1 s. 6 framgår ”att en majoritet av tomtägarna tycker att det fungerar bra. De vill inte dra på sig mera kostnader”. De instämmer i detta och är nöjda med det sätt som det har fungerat historiskt samt med de nuvarande vägarnas skick och skötsel.

I aktbilaga PR1 s. 7 anges att ”vägarna ska dock klara slambilar (20 ton)”. De vill understryka att slambil har framförts i mer än 40 år utan komplikationer, vägarna

fungerar utmärkt för detta såsom de är. De anser alltså att vägar, dess underhåll och den juridiska konstruktion som idag finns på plats fungerar utmärkt, de existerande servitutsrättigheterna är tillräckligt för att trygga vägbehoven. Att inrätta en gemensamhetsanläggning är bara att komplicera något som redan fungerar.

Yttrande av J.K m.fl. över motparternas yttranden

R.G och V.S

Beträffande andelstalet för M bestrids ändring då andelstalet inte överklagats av R.G och V.S.

Vad R.G och V.S anför under rubriken ”Kommentar – viktigt att känna till” är inte relevant. Värderingar i bouppteckningar utgör ingen rättsverkan mellan parterna i ett fordringsförhållande. Påståendena om trakasserier och ofredande bestrids.

De yrkanden J.K framställt om ersättningar vad gäller vatten-anläggning, och dess grunder, anges i överklagandet.

R.G och V.S anser att en brygga ska inrättas som gemensamhetsanläggning för de fastigheter som önskar så. De bortser helt från de opinions- och båtnavsvillkor som erfordras samt att alla fastighetsägare som vill redan kan nyttja befintlig brygga för en kostnad som är ringa mot att bygga och underhålla en ny.

Vad R.G och V.S anfört visar att de anser att pumphuset är värdelöst och inte kan vara till någon nytta för en gemensamhetsanläggning.

C.L4, C.L2 och J.L2

Inga kommentarer.

E.S, A.T, M.T och S.T

Vad som anges om servitut för vatten visar att någon gemensamhetsanläggning för vatten inte erfordras. Det åligger inte en fastighetsägare att på egen bekostnad flytta ledningar som en gemensamhetsanläggning tillförs. I övrigt hänvisas till vad som angetts i överklagandet.

Beskrivningen av pumphuset styrker att nyttan av pumphuset är oklar eftersom mer än 30 år förflutit efter dess byggande och några aktuella vattenprover inte har tagits. Om det är användbart för tänkt syfte är således inte visat. Det är oklart om pumphuset ligger på ännu ej avstyckad tomtmark. Vid en granskning av tillgängligt kartmaterial synes pumphuset vara placerat på tomtmark som inte får upplåtas på sätt LM beslutat.

Övrigt

Motparterna påstår att den offert för större brygganläggning som J.K erhållit är orimlig, dock utan att de anger någon stödbevisning för sina påståenden.

Motparterna anser att bryggan inte behöver bygglov då den ska vara för cirka nio båtar. Hur en liten brygga står i paritet till antalet fastigheter och att de som hämtar soporna på ön kräver en stor brygga är höjt i dunkel. En liten brygga som inte behöver bygglov synes överensstämma med behovet för de två familjer som de facto är de enda som inte vill att det överklagade beslutet upphävs.

Motparterna har hävdad att J.K inte har placerat sina redskap och fordon på lämpligt ställe då det finns gott om utrymme på andra platser runt hans ekonomibyggnader än de han använder som uppställningsplats. Detta påstående är fel och det torde rätten ha kunnat konstatera vid synen eftersom övrig mark runt omkring ladugården är sluttande.

Att ianspråkta hela den åker som finns idag som öppen yta är helt orimligt med hänsyn till det arbete som krävs för att underhålla den. Det är J.K som underhåller den i dag och sköter detta alldeles utmärkt. Det finns ingen annan på ön som har maskiner i tillräcklig omfattning för att hålla ängen öppen och trivsamt. Något förslag eller incitament från övriga markägare på ön hur detta område skulle skötas eller vem som ska stå för kostnaderna har inte framförts över huvud taget.

HANDLÄGGNINGEN I MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Mark- och miljödomstolen har den 3 juni 2020 hållit syn på det område på Siarö som berörs av den överklagade anläggningsförrättningen. Parterna har därefter getts tillfälle att slutföra sin talan i skrift. Domstolen avgör målet utan att hålla sammanträde med stöd av 31 § anläggningslagen (1973:1149), AL, och 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Parterna har under handläggningen hänvisat till fotografier och annat skriftligt underlag.

DOMSKÄL

Prövningens omfattning

Vad mark- och miljödomstolen ska pröva

LM har genom de överklagade besluten inrättat gemensamhetsanläggningarna N (vattenanläggning för sommarvatten), B (befintliga vägar), C (befintligt grönområde, badplats, båtupptagnings- och lastplats) och D (område för brygga och brygga för småbåtar). I samband med detta har LM fattat beslut om bl.a. vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningarna, vilket

utrymme som upplåts för anläggningarna, vilka andelstal som ska gälla för deltagande fastigheter och vilken ersättning som ska utgå. LM har också beslutat om nya servitut som har olika ändamål, till förmån för och belastande flera fastigheter.

Mark- och miljödomstolen har att pröva yrkandet av J.K m.fl., vilka äger ett trettiotal fastigheter berörda av förrättningen, att domstolen ska upphäva LM:s beslut i dess helhet och ställa in förrättningen.

Om det inte finns skäl att upphäva LM:s beslut om inrättande av gemensamhetsanläggningarna med tillhörande servitut, har mark- och miljödomstolen att pröva ett flertal andrahandsyrkanden och alternativa yrkanden av J.K m.fl. Dessa andrahandsyrkanden och alternativa yrkanden redovisas efter hand i respektive avsnitt nedan. Domstolen har även att pröva R.G, V.S och Probit Services AB:s yrkande att andelstalet för M ska ändras från 0,2 till 1,0.

I sista hand har mark- och miljödomstolen att pröva om det finns skäl att återförvisa förrättningen till LM.

Mark- och miljödomstolen noterar inledningsvis att målet i allt väsentligt är tvistigt mellan

- å ena sidan J.K m.fl.
- å andra sidan R.G, V.S och Probit Services AB
(har gemensamt utvecklat sin talan), E.S, A.T, M.T och S.T (har gemensamt utvecklat sin talan), C.L4, C.L2 och J.L2 (har ansett att LM:s beslut ska fastställas).

J.S, E.S2, M.S och H.T har anfört att de är emot inrättande av B, dvs. de har inte motsatt sig yrkandet av J.K m.fl. om att upphäva LM:s beslut i denna del.

Övriga sakägare i förrättningen har getts tillfälle att yttra sig över överklagandet av J.K m.fl. men har inte avhörtts eller angett sin inställning till överklagandet.

Överklagande av R.G, V.S och Probit Services AB

Av handlingarna i målet och LM:s dagboksblad framgår att R.G och V.S, som ägare av Y, i rätt tid har överklagat LM:s beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra andelstalet för M till 1,0. Domstolen konstaterar vidare att det var V.S och R.G som undertecknade överklagandet men att de samtidigt angav att över-klagandet är gemensamt för Y och W. W ägs av Probit Services AB, som V.S uppgett att hon är företrädare för. Det har inte framkommit skäl att ifrågasätta hennes uppgift. Med hänsyn till det anförda uppfattar domstolen att även Probit Services AB står bakom överklagandet och därför är både klagande och motpart i målet. Domstolen bedömer vidare att det inte finns något hinder att pröva yrkandet i sak.

Rättslig reglering

Förutsättningar för inrättande av gemensamhetsanläggning

Om det görs en ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning, har LM att pröva om det är fråga om ett stadigvarande ändamål enligt 1 § AL och om villkoren i 5–11 §§ AL är uppfyllda. Om det inte finns något hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggningen, ska LM meddela anläggningsbeslut enligt 24 § AL. Dessa förutsättningar gäller även vid mark- och miljödomstolens prövning.

N vattenanläggning för sommarvatten

Anläggningens omfattning, upplåtet utrymme m.m.

Enligt LM:s beslut består vattenanläggningen för sommarvatten av följande:
Anordningar för vattenförsörjning enligt förrättningskarta (aktbilaga KA 1), vilket inkluderar två pumphus, två brunnar, ledningar och andra tillhörande anordningar.

I beslutet anges bl.a. följande om upplåtet utrymme: För att dra fram, se till, underhålla och reparera ledningarna upplåts ett två meter brett område med respektive ledning i mitten. Vidare upplåts två områden för pumpstationer och två områden på 2 x 2 meter för brunn respektive borrhål. För pumpstationen upplåts den yta som befintligt pumphus upptar inklusive ett utrymme omkring byggnaderna som möjliggör underhåll m.m. För att dra fram, se till, underhålla och reparera anläggningen har anläggningssamfälligheten tillträde till ladugårdsbyggnaden belägen på G/X/J.

Genom beslutet överförs vattenanläggningen från de fastigheter där den är belägen till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

J.K m.fl. har gjort gällande att N inte är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna. De har också gjort gällande att båtnads-villkoret i 6 § och opinionsvillkoret i 7 § inte är uppfyllda. De har vidare ansett att ett inrättande av gemensamhetsanläggning för sommarvatten utgör ett ingrepp i egendomsskyddet som står i strid med 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen om mänskliga rättigheter (EKMR). Enligt deras mening står anläggningarnas nytta inte i proportion till de ingrepp som anläggningarna innebär.

J.K m.fl. har även invänt mot att samfälligheten ska ha tillträde till ladugårdsbyggnaden som tillhör J.K. De har ansett att om en gemensamhetsanläggning för vattenanläggning ska inrättas, bör samfälligheten

förpliktas att efter begäran från ägaren till G och J flytta ledningen till anvisat område utanför ekonomibyggnaderna när så erfordras för byggnadernas nyttjande eller ombyggnad.

Väsentlig betydelse för deltagande fastigheter

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

LM har bedömt att vattenanläggningen är av sådant slag att den är grundläggande för att berörda fastigheter ska vara lämpliga och fungera för sitt ändamål som bostadsfastigheter. Även med hänsyn till vad J.K m.fl. anfört till stöd för sin talan instämmer mark- och miljödomstolen i LM:s bedömning att vattenanläggningen är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna.

Båtnadsvillkoret

Gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför, 6 § AL.

LM har bedömt att båtnadsvillkoret är uppfyllt. Enligt LM är tillgången till vattenanläggningen och att denna ordnas gemensamt samt en ordnad förvaltning väsentligt för fastigheternas fortsatta användning och värde.

J.K m.fl. har gjort gällande att båtnadsvillkoret inte är uppfyllt för vattenanläggningen. De har angående LM:s beslut i den del det ingår vattenledning-ar som går under en ladugårdsbyggnad ansett att det inte är utrett om ledningarna går under eller igenom byggnaden, att det är osannolikt att ledningarna har lagts under denna, att det är olämpligt att en vattenledning passerar under byggnaden och att det är ett oskäligt stort intrång i äganderätten som inte kan accepteras.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att LM inte har gjort någon närmare utredning om utbredningen av vattenledningsnätet i området kring ladugårdsbyggnaden. Det har framkommit att ritningarna över denna del av ledningen har förkommit och det har under målets handläggning inte heller kunnat utredas var ledningen är belägen. Det skulle sannolikt krävas grävningsarbeten för att klargöra detta och det är då även oklart var man ska gräva. Ingen av parterna har föreslagit en sådan utredning. Därför får prövningen utgå från den osäkerhet som finns och frågan får, om LM:s beslut står fast, hanteras av samfälligheten i dialog med fastighetsägaren.

Enligt mark- och miljödomstolens mening innebär det olägenheter för G att vattenledningen enligt LM:s beslut går under ladan, eftersom framtida underhåll av ledningen skulle kunna innebära störningar i pågående verksamhet i ladan. J.K har dock inte närmare utvecklat vilka störningar det kan vara fråga om. Domstolen anser att ledningens dragning under ladan, med hänsyn till detta och att den är befintlig, inte innebär ett oskäligt intrång i J.Ks ägande-rätt.

Mark- och miljödomstolen bedömer, liksom LM, att fördelarna med vattenanläggningen för de deltagande fastigheterna överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför, inklusive olägenheterna av att vattenledningen delvis går under ladugårdsbyggnaden. Vid bedömningen beaktas bl.a. kostnaderna för att göra pumphuset vid tennisbanan fullt brukbar. Båtnadsvillkoret är således uppfyllt för vattenanläggningen.

Opinionsvillkoret

Gemensamhetsanläggning får inte inrättas om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter 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. Detta gäller inte om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget, se 7 § första och andra styckena AL.

J.K m.fl. har gjort gällande att opinionsvillkoret i 7 § inte är uppfyllt. Motparterna har inte lämnat några närmare synpunkter på om opinions-villkoret är uppfyllt.

LM har angående opinionsvillkoret antecknat bl.a. följande. Ägarna av de fastigheter som ska delta i vattenanläggningen motsätter sig inte mera allmänt att den inrättas. Ägaren till A m.fl. motsätter sig inrättandet av gemensamhetsanläggningen för grönområde, badplatser, båtupptagnings- och lastplats i den omfattning som beslutas.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det utifrån parternas inställning står klart att en betydande majoritet av de som tagit ställning i frågan motsätter sig gemensamhetsanläggningen för vatten. J.K m.fl., som motsätter sig åtgärden, företräder ett trettiootal deltagande fastigheter i vattenanläggningen. R.G, V.S, Probit Services AB, E.S, A.T, M.T, S.T, C.L4, C.L2 och J.L2, som inte motsätter sig åtgärden, företräder fem deltagande fastigheter i vattenanläggningen. Övriga sakägare har inte angett sin inställning i domstolen.

Mark- och miljödomstolen bedömer, med hänsyn till det ovan anförda, att ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden. Dessa fastighetsägare har dock inte angett några beaktansvärda skäl för att motsätta sig åtgärden. Domstolen anser inte heller att vad J.K m.fl. anført om bl.a. befintliga servitut och nuvarande förvaltning utgör beaktansvärda skäl i den mening som avses i opinionsvillkoret. Domstolen bedömer därför att opinions-villkoret är uppfyllt.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att J.K m.fl. inte har gjort någon invändning vad gäller lokaliseringsvillkoret i 8 § AL.

Andrahandsyrkanden

J.K m.fl. har följande yrkanden i andra hand.

- a. Att N ändras på det sättet att det beslutas att det finns skyldighet för gemensamhetsanläggningen att efter begäran av fastighetsägaren till J flytta vattenledningar som eventuellt begränsar användningen av befintliga byggnader på fastigheten, exempelvis om en vattenledning är dragen under eller igenom den på fastigheten befintliga ladugården.
- b. Att N ändras på det sättet att gemensamhetsanläggningen inte ska äga rätt till tillträde av ladugårdsbyggnaden på G/X/J.
- c. Att ersättningen för inrättandet av N ändras på det sättet att fastighetsägaren till H tillerkänns ersättning för de båda pumphusen med 200 000 kr och med 170 kr plus mervärdesskatt per meter ledning som övertas av gemensamhetsanläggningen.

Skyldighet för samfälligheten att flytta ledningen utanför ekonomibyggnad

J.K m.fl. har ansett att samfälligheten bör förpliktas att efter begäran från ägaren av G och J flytta ledningen till anvisat område utanför ekonomibyggnaderna när så erfordras för byggnadernas nyttjande eller ombyggnad. E.S, A.T, M.T och S.T har motsatt sig detta.

Bestämmelser om vad som ska anges i ett anläggningsbeslut finns i 24 § AL. Enligt denna ska i ett beslut anges bl.a. behövliga föreskrifter i fråga om gemensamhetsanläggningens utförande. Mark- och miljödomstolen bedömer dock att det inte finns skäl för att förplikta samfälligheten att flytta själva anläggningen enligt vad J.K m.fl. har yrkat. Vid denna bedömning beaktar domstolen att ledningen har varit placerad vid ladugården under en längre tid och att det inte framkommit att detta inneburit några praktiska problem eller begränsningar i användningen av

ladugården. J.K m.fl. kan således inte anses ha styrkt behovet av den begärda föreskriften.

Rätt till tillträde av ladugårdsbyggnaden på G/X/J

Även om den närmare placeringen av ledningen inte kunnat utredas, bedömer mark- och miljödomstolen att olägenheterna av att vattenledningens sträckning går under ladugårdsbyggnaden är begränsade. Arbeten med ledningen för att se till, underhålla och reparera ledningen kommer att ske under en begränsad tid. Det ankommer på samfälligheten att vid sådana arbeten samråda med ägaren av byggnaden så att olägenheterna minskas så långt som möjligt, dock att arbeten kan vara brådskande om det finns grund att anta ett ledningsbrott under byggnaden. På grund av det anförda ska andrahandsyrkandet om att gemensamhetsanläggningen inte ska äga rätt till tillträde av ladugårdsbyggnaden på G/X/J avslås.

Fråga om förenlighet med detaljplan

J.K m.fl. har anfört att pumphuset vid en granskning av tillgängligt kartmaterial synes vara placerat på tomtmark som inte får upplåtas på sätt LM beslutat.

Bestämmelser om förenlighet med detaljplan finns i 9 § AL. Mark- och miljödomstolen konstaterar att LM på s. 5 i protokoll, PR3, angett att enligt den information som finns så ligger pumphuset inte på kvartersmark utan på allmän plats. Det har inte getts in någon utredning som motsäger LM:s bedömning. Domstolen anser att det inte framkommit något hinder mot att pumphuset ingår i gemensamhetsanläggningen.

Egendomsskyddet

J.K m.fl. har anfört att inrättandet av gemensamhetsanläggningen är ett ingrepp i egendomsskyddet som står i strid med 2 kap. 15 § första stycket

regeringsformen och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen om mänskliga rättigheter (EKMR). De har ansett att anläggningarnas nytta inte står i proportion till de ingrepp som anläggningarna innebär.

Mark- och miljödomstolen bedömer att vattenanläggningen har stor nytta för de deltagande fastigheterna, eftersom tillgång till dricksvatten m.m. är av grundläggande betydelse för att kunna nyttja fastigheterna. Denna nytta bedöms väga tyngre än det ingrepp i de belastade fastigheterna som överföringen av anläggningen till samfälligheten innebär. Vid bedömningen beaktas att inrättande av en gemensamhetsanläggning och en ordnad förvaltning av denna långsiktigt innebär en trygghet för de deltagande fastigheterna. Domstolen anser vidare att J.K m.fl. inte har närmare utvecklat på vilket sätt anläggningen innebär ett intrång i enskilda rätt. Ledningsdragningen under ladugårdsbyggnaden innebär visserligen en viss olägenhet för fastighetsägaren. Vid en avvägning gentemot fastighetsägarens enskilda intresse bedöms dock intresset av att anläggningen inrättas för ett flertal fritidsfastigheter väga tyngre. Domstolen instämmer således i LM:s bedömning även i denna del, dvs. att det inte finns något hinder för inrättande av gemensamhetsanläggning på grund av vad som anförts i denna del.

Ersättning för inrättandet av N

J.K m.fl. har yrkat att ersättningen för inrättandet av N ändras på det sättet att fastighetsägaren till H tillerkänns ersättning för de båda pumphusen med 200 000 kr och med 170 kr plus mervärdesskatt per meter ledning som övertas av gemensamhetsanläggningen.

LM har bedömt att ingen ersättning ska utgå för de befintliga anläggningar som ingår i vattenanläggningen, eftersom detta redan är reglerat genom exploateringsavtal m.m. Mark- och miljödomstolen instämmer i denna bedömning. Till detta kommer att det befintliga pumphuset och ledningarna som ingår i anläggningen är cirka 30 år gamla och därför får anses ha ett begränsat värde idag. Yrkandet om ersättning i denna del ska därför avslås.

Sammanfattning avseende N

Mark- och miljödomstolen bedömer, på grund av det ovan anförda, att samtliga villkor för inrättande av N är uppfyllda. Domstolen anser vidare att det inte finns skäl att bifalla yrkandena av J.Ks m.fl. om skyldighet för samfälligheten att flytta ledningar, om tillträde till ladugårdsbyggnaden och om ersättning för befintlig anläggning. LM:s beslut gällande N ska samman-taget inte ändras i någon del.

B befintliga vägar

Anläggningens omfattning, upplåtet utrymme m.m.

Enligt LM:s beslut ska anläggningen för vägar bestå av följande och ha följande standard: Vägar enligt förrättningskarta (aktbilagorna KA1 och KA2). Med väg avses vägbana och övriga väganordningar såsom dike, slänt, trumma. Vägområdet är 3,5 meter brett. Mellan punkterna 1 och 2 samt 3 och 4 på kartan (aktbilaga KA1) ska hela ytan som begränsas av de enskilda fastigheternas gränser respektive utrymmet för blivande C ingå i gemensamhetsanläggningen. Vägen ska vara av enklare standard (gång- och cykelväg) men ha en bärighet så att den klarar enstaka tyngre transporter med motorfordon samt fyrhjuling.

I beslutet anges att för anläggningen upplåts det utrymme som den befintliga vägen upptar på berörda fastigheter och samfälliga vägar.

Genom beslutet upplåts vidare rätt att hugga bort eller kvista växande träd, buskar eller annan växtlighet inom ett avstånd av en meter från vägområdets ytterkant. Träd av större prydnadsvärde eller träd och buskar på tomt eller i trädgård får fällas endast om synnerliga skäl föranleder det.

J.K m.fl. har gjort gällande att B inte är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna. De har också gjort gällande att båtnadsvillkoret

i 6 § och opinionsvillkoret i 7 § inte är uppfyllda. De har vidare ansett att ett inrättande av gemensamhetsanläggning för vägar utgör ett ingrepp i egendomsskyddet som står i strid med 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen om mänskliga rättigheter (EKMR). Enligt deras mening står anläggningarnas nytta inte i proportion till de ingrepp som anläggningarna innebär.

Väsentlig betydelse för deltagande fastigheter

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

LM har bedömt att anläggningen för vägar är av sådant slag att den är grundläggande för att berörda fastigheter ska vara lämpliga och fungera för sitt ändamål som bostadsfastigheter. Även med hänsyn till vad J.K m.fl. anfört till stöd för sin talan instämmer mark- och miljödomstolen i LM:s bedömning att anläggningen för vägar är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna.

Båtnadsvillkoret

Gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför, 6 § AL.

LM har bedömt att båtnadsvillkoret är uppfyllt. Enligt LM är tillgången till anläggningen och att dessa ordnas gemensamt samt en ordnad förvaltning väsentligt för fastigheternas fortsatta användning och värde.

J.K m.fl. har gjort gällande att båtnadsvillkoret inte är uppfyllt för anläggningen. De har även anfört att inrättandet av en anläggning för väg kommer att orsaka skada för ägaren till J då denne för närvarande använder delar av vägen som parkeringsplats för sina maskiner. Om vägen inrättas i den utformning

som nu anges kommer fastighetsägaren inte kunna nyttja denna del av sin fastighet på detta sätt och tvingas anlägga nya uppställningsplatser.

Enligt mark- och miljödomstolens mening innebär en gemensamhetsanläggning för vägar vissa olägenheter för J. Av gällande detaljplan framgår att bestämmelsen *Ub* anger att ett område är avsatt för uppställning av fordon och att detta område till viss del överlappar vägen som inrättats som gemensamhetsanläggning. Vägområdet med en bredd om 3,5 meter utgör en mindre del av området för uppställning av fordon. Enligt domstolens uppfattning kan uppställningsområdet och vägområdet fungera parallellt. Det har inte framkommit att det i planen angivna *Ub*-området är tillräckligt stort för uppställning av fordon för den bedrivna verksamheten.

Mark- och miljödomstolen bedömer, liksom LM, att fördelarna med vägen för de deltagande fastigheterna överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför, inklusive olägenheterna av att en del av vägen är förlagd på mark som används som uppställningsplats för maskiner. Båtnadsvillkoret är således uppfyllt för väganläggningen.

Opinionsvillkoret

Mark- och miljödomstolen gör samma bedömning i fråga om opinionsvillkoret som redovisats ovan beträffande N, dvs. villkoret bedöms vara uppfyllt.

Egendomsskyddet

Mark- och miljödomstolen gör samma bedömning i fråga om egendomsskyddet som redovisats ovan beträffande N, dvs. att det inte finns något hinder för inrättande av gemensamhetsanläggning på grund av vad J.K m.fl. anfört i denna del.

Andrahandsyrkanden

- a. Att B ändras på det sättet att J inte ska delta i anläggningen och att beslutet ändras så att det som standard för vägen anges gång- och cykelstandard dock med rätt för A, J, H och G att nyttja vägen för tyngre trafik som användas för driften av fastigheterna.
- b. Att skrivningen i stycke tre under rubriken Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek m.m. i aktbilaga BE2 helt utgår, dvs. skrivningen om att hela ytan mellan punkterna 1–2 och 3–4 på kartan ska omfattas av gemensamhetsanläggningen. Om skrivningen inte borttas ska ersättning utgå för hela det markområde som upplåts.
- c. Att ersättning för inrättandet av B utges och att ersättningen även avser det vägområde som eventuellt upplåts med röjningsrätt med en meter på vardera sida av vägen.
- d. Att röjningsrätten begränsas och att det ska framgå av beslutet att röjningsrätten endast innefattar en rätt att röja i anslutning till vägen för att göra vägen gångbar.
- e. Att något grindförbud inte ska föreligga.

Ska J delta i anläggningen?

J.K har uppgett att J inte har behov av att ingå i anläggningen för väg.

Mark- och miljödomstolen bedömer att J har behov av att ingå i anläggningen för väg. Det kan antas att fastighetsägaren har behov av att använda vägen för att sköta marken inom J.

Nyttjande av vägen för tyngre trafik

J.K m.fl. har yrkat att beslutet ska ändras så att det som standard för vägen anges gång- och cykelstandard dock med rätt för A, J, H och G att nyttja vägen för tyngre trafik som användas för driften av fastigheterna.

I LM:s beslut anges att vägen ska vara av enklare standard (gång- och cykelväg) men ha en bärighet så att den klarar enstaka tyngre transporter med motorfordon samt fyrhjuling.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det inte finns skäl att ändra LM:s beslut så att det särskilt innebär en rätt för A, J, H och G att nyttja vägen för tyngre transporter. Andra fastigheter som deltar i anläggningen kan också ha behov av att nyttja vägen för sådana transporter.

Anläggningens omfattning

J.K m.fl. har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva LM:s beslut om att mellan punkterna 1–2 och 3–4 på kartan ska hela ytan omfattas av gemensamhetsanläggningen, dvs. de har ansett att anläggningen inte ska omfatta hela området fram till de enskilda fastigheternas gränser.

Mark- och miljödomstolen anser att det inte finns tillräckliga skäl för att låta hela den angivna ytan ingå i gemensamhetsanläggningen. För anläggningens behov räcker det att vägområdet är 3,5 meter brett och att det finns en rätt att röja växtlighet inom ett avstånd av en meter från vägområdets ytterkant. Yrkandet av J.K m.fl. i denna del ska därför bifallas.

Röjningsrätt

Genom LM:s beslut upplåts rätt att hugga bort eller kvista växande träd, buskar eller annan växtlighet inom ett avstånd av en meter från vägområdets ytterkant. Träd av

större prydnadsvärde eller träd och buskar på tomt eller i trädgård får dock fällas endast om det finns synnerliga skäl.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det för en gemensamhetsanläggning för väg normalt ingår en röjningsrätt inom ett avstånd av en meter från vägområdets ytterkant. Det som anförts av J.K m.fl. utgör inte skäl att frånga denna praxis.

Grindförbud

I LM:s beslut om B anges att grind eller led inte får sättas upp eller behållas på vägen. LM har som skäl för detta anfört att områdets vägar ska vara framkomliga för samtliga delägare. LM har även framhållit att det till övervägande del är fråga om allmän plats och att ingen djurhållning förekommer.

J.K m.fl. har inte uppgett att det idag förekommer någon djur-hållning i området men anfört att detta kan komma att ändras. Han har vidare ansett att en grind knappast kan vara något större hinder för personer som promenerar eller cyklar.

Mark- och miljödomstolen instämmer i LM:s bedömning att de vägar som ingår i gemensamhetsanläggningen ska vara framkomliga och att grindar eller liknande anordningar skulle utgöra ett hinder mot detta. J.K m.fl. har inte anfört något beaktansvärt skäl för att upphäva förbudet mot grind eller led.

Ersättning för inrättandet av B

J.K har yrkat att ersättning för inrättandet av B utges och att ersättningen även avser det vägområde som eventuellt upplåts med röjningsrätt med en meter på vardera sida av vägen. Som skäl för detta har anförts följande. Inrättandet av en anläggning för väg kommer orsaka skada för ägaren till J då denne för närvarande använder delar av vägen som parkeringsplats för sina

maskiner. Om vägen inrättas i den utformning som nu anges kommer fastighetsägaren inte kunna nyttja denna del av sin fastighet på detta sätt och tvingas anlägga nya uppställningsplatser.

LM har beslutat om att ersättning ska utgå med totalt 63 675 kr för upplåtelse av utrymme på J.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att J.K inte har preciserat yrkandet om ersättning i denna del. Han har inte heller lagt fram någon närmare utredning som ger stöd för yrkandet. Domstolen anser att J.K, mot motparternas bestridande, inte har visat att han har rätt till ersättning utöver vad LM har beslutat om.

Sammanfattning avseende B

Mark- och miljödomstolen återkommer nedan till frågan om inrättande av en gångstig till den norra badplatsen (Lilla Gjusön). Beträffande LM:s beslut om inrättande av B i övrigt bedömer domstolen, på grund av det ovan anförda, att samtliga villkor är uppfyllda. Domstolen anser vidare att det inte finns skäl att bifalla yrkandena av J.Ks m.fl. om att J inte ska delta i anläggningen, att röjningsrätt inte ska gälla och att grindförbud inte ska gälla. Yrkandet om ersättning ska inte heller bifallas.

LM:s beslut ska endast ändras i fråga om gemensamhetsanläggningens omfattning så som det anges i tredje stycket under rubriken "Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek m.m." på sidan 1 i beskrivningen, aktbilaga BE2. I detta stycke anges att "Mellan punkterna 1 och 2 samt 3 och 4 på kartan (aktbilaga KA1) ska hela ytan som begränsas av de enskilda fastigheternas gränser respektive utrymmet för blivande C ingå i gemensamhetsanläggningen". Denna skrivning ska alltså upphävas.

C befintligt grönområde, badplats, båtupptagnings- och lastplats

Anläggningens omfattning, upplåtet utrymme m.m.

Enligt LM:s beslut ska anläggningen för grönområde, badplats samt båtupptagnings- och lastplats bestå av följande, enligt vad som framgår av kartorna i aktbilagorna KA1 och KA2. Två grönområden ingår, ett mindre område i väster och ett större område österut som omfattar en betydande del av H. Tre badplatser ingår, *ett område i sydväst* med en befintlig ordnad badplats på södra delen av G, *ett område i sydost* på H, och *ett område i norr* på E. Vidare ingår en båtupptagnings- och lastplats i ett område på J. I LM:s beslut anges vidare att det inom båtupptagnings- och lastplatsen även ska finnas möjlighet till uppställningsplats för soptunnor. Inom ramen för anläggningsbeslutet får enklare förråd för redskap/maskiner för skötsel av områdena uppföras.

I beslutet anges att för anläggningen upplåts det utrymme som den befintliga anläggningen upptar på berörda fastigheter. Det står också att anläggningen är uppförd.

J.K m.fl. har gjort gällande att C inte är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna. De har också gjort gällande att båtnadsvillkoret i 6 § och opinionsvillkoret i 7 § inte är uppfyllda. De har vidare ansett att ett inrättande av gemensamhetsanläggning för grönområde, badplats m.m. utgör ett ingrepp i egendomsskyddet som står i strid med 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen om mänskliga rättigheter (EKMR). Enligt deras mening står anläggningarnas nytta inte i proportion till de ingrepp som anläggningarna innebär.

Anläggningar för två badplatser är inte uppförda

Mark- och miljödomstolen konstaterade vid synen att det inte finns någon badplats iordningställd i det område i sydost på H som redovisas i aktbilaga KA1.

Utredningen visar inte heller att det finns någon badplats iordningställd i det område i norr på E som redovisas i aktbilaga KA2.

Badplatser är inte av väsentlig betydelse m.m.

Mark- och miljödomstolen bedömer, som J.K m.fl. har anfört, att det inte är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna att ha del i en anläggning med tre badplatser. Fritidsboendes behov av att bada på Siarö kan tillgodoses utan att det finns en gemensamhetsanläggning för badplatser. LM:s beslut ska därför upphävas i denna del.

Stigen till norra badplatsen (B)

På grund av att det i C inte ska ingå en badplats i ett område i norr på E bedömer mark- och miljödomstolen att det inte är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna att det i B ingår en gångstig till denna badplats (Lilla Gjusön). LM:s beslut ska därför upphävas i denna del.

Grönområde är av väsentlig betydelse till övervägande del

Mark- och miljödomstolen instämmer i LM:s bedömning att det är av väsentlig betydelse att två grönområden inrättas som gemensamhetsanläggning. Domstolen instämmer också i huvudsak i de skäl som LM anfört i denna del och den avgränsning som gjorts i jämförelse med de betydligt större grönområden som avsatts i detaljplanen. Som tillägg till LM:s motivering anser domstolen att de två grönområdena är väsentliga då de utgör önskvärda komplement på en ö i skärgården.

Mark- och miljödomstolen har ovan bedömt att de tre badplatserna inte är av väsentlig betydelse och därför ska utgå ur den av LM inrättade anläggningen. En av badplatserna ligger i ett område i sydost på H. Med hänsyn till att denna badplats i sydost utgår ur anläggningen kan det enligt domstolens mening inte anses vara av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna att ha tillgång till det

grönområde som går i sydostlig riktning ner till badplatsen. Det kan inte heller anses vara av väsentlig betydelse att det mindre markområde, i form av en triangel, som finns strax intill siffran 3 på förrättningskartan (aktbilaga KA1) ingår i anläggningen. LM:s beslut avseende grönområde ska därför upphävas i dessa delar. Omfattningen av C ska således i fråga om grönområde begränsas såvitt avser det område som redovisas i kartan enligt bilaga 1 till domen.

R.G, V.S, Probit Services AB, E.S, A.T, M.T och S.T har i andra hand haft inställningen att grönområdena kan begränsas enligt en bifogad karta. Mark- och miljödomstolen konstaterar att denna inställning skulle innebära att det större grönområdet skulle delas in i två delar som förvaltas av olika huvudmän. Enligt domstolens bedömning framstår det inte som lämpligt med en sådan uppdelning av förvaltningen av hela detta grönområde.

Båtupptagnings- och lastplats är av väsentlig betydelse

Mark- och miljödomstolen instämmer i LM:s bedömning att det för fastigheter som inte har sjötomt eller tillgång till båtplats är av väsentlig betydelse att ha tillgång till en båtupptagnings- och lastplats. Domstolen anser vidare, med beaktande av vad som framgick vid synen, att båtupptagnings- och lastplatsen kan fungera för det avsedda ändamålet.

Båtnadsvillkoret

Mark- och miljödomstolen bedömer, liksom LM, att båtnadsvillkoret är uppfyllt vad gäller grönområdena. Grönområdena innebär en fördel för de deltagande fastigheterna. Domstolen anser inte att det framkommit att en gemensam förvaltning av grönområdena medför några kostnader eller olägenheter, utöver förrättningskostnaderna i denna del. Fördelarna av en gemensamhetsanläggning bedöms överväga dessa kostnader.

Lokaliseringsvillkoret

J.K m.fl. har ansett att last- och båtupptagningsplatsen bör flyttas österut och uppföras bredvid I . Mark- och miljödomstolen bedömer att J.K m.fl. inte närmare har angett skäl för att en sådan lokalisering skulle vara bättre än den som har beslutats av LM.

Opinionsvillkoret

Mark- och miljödomstolen gör samma bedömning i fråga om opinionsvillkoret som redovisats ovan beträffande N, dvs. villkoret bedöms vara uppfyllt.

Egendomsskyddet

Mark- och miljödomstolen gör samma bedömning i fråga om egendomsskyddet som redovisats ovan beträffande N, dvs. att det inte finns något hinder för inrättande av gemensamhetsanläggning på grund av vad J.K m.fl. anfört i denna del.

Andrahandsyrkanden

J.K m.fl. har i andra hand yrkat följande.

- a. För det fall gemensamhetsanläggningen inrättas ska den inte avse båtupptagnings- och lastplats utan endast grönområde och badplats. Vidare ska det område som eventuellt inrättas för grönområde inte inrättas i enlighet med beslutet.
- b. Att ersättning ska utgå för den mark som tas i anspråk. Eventuell badplats som ska inrättas ska placeras intill I och maximal yta som ska anläggas är cirka 15 meter motsvarande nu iordningställd plats och som även nyttjas som "badstrand". Vidare bestrids det i sin helhet att övriga två

badplatser ska inrättas. Närmast I bör båtupptagningsplats och lastplats anläggas.

- c. Att ersättning ska utgå för det intrång C och D utgör i fastighet-erna J:s och G:s vattenområde och nyttjande med ett belopp som senare kommer att preciseras.
- d. Att i anläggningsbeslutet för C ska finnas en skyldighet för anläggningen att underhålla ytorna och ett krav på iordningställandetid av bad-platsen med två år. Om anläggningen inte är iordningställd inom denna tid ska anläggningen förfalla.

Anläggningens omfattning

Mark- och miljödomstolen har ovan redovisat sin bedömning när det gäller anläggningens omfattning. Andrahandsyrkandet av J.K m.fl. medför inte någon annan bedömning.

Ersättning

Av LM:s beslut framgår att ersättningen om 63 675 kr till ägaren av J omfattar även det upplåttna utrymmet för båtupptagnings- och lastplatsen. Det har inte lagts fram någon utredning till stöd för en högre ersättning i denna del. Mark- och miljödomstolen instämmer även i LM:s bedömning att det inte finns skäl till ersättning för upplåtelse av mark för grönområden med hänsyn till att områdena omfattas av ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Domstolen anser inte att gällande praxis ger stöd för en rätt till ersättning i denna situation. Yrkandet om ersättning i denna del ska därför avslås.

Eftersom mark- och miljödomstolen bedömt att badplatserna ska utgå ur gemensamhetsanläggningen, är frågan om ersättning för intrång i den delen inte aktuell att pröva.

Underhållsskyldighet och krav på iordningställandetid av badplatser

J.K m.fl. har yrkat att det i anläggningsbeslutet för C ska finnas en skyldighet för anläggningen att underhålla ytorna och ett krav på iordningställandetid av badplatsen med två år.

I LM:s beslut, s. 12 i aktbilaga PR4, anges att driften av gemensamhetsanläggningen ska övertas av anläggningssamfälligheten så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft. Mark- och miljödomstolen konstaterar att det av beslutet därmed följer att samfälligheten har en skyldighet att underhålla anläggningen. Det finns således ingen anledning att ändra LM:s beslut i denna del.

Eftersom mark- och miljödomstolen ovan har bedömt att det inte ska inrättas en gemensamhetsanläggning för badplatser, saknas anledning att pröva yrkandet om iordningställandetid av badplats.

Sammanfattning avseende C

Mark- och miljödomstolen bedömer sammanfattningsvis att LM:s beslut om inrättande av C (grönområde m.m.) ska upphävas i de delar som avser

- a. samtliga tre badplatser
- b. grönområdet som redovisas i kartan enligt domsbilaga 1.

Det finns i övrigt inte skäl att bifalla yrkandena av J.K m.fl.

Mark- och miljödomstolen anser dock att det finns skäl att i förtydligande syfte rätta LM:s karta, aktbilaga KA1, på så sätt att det under ”Teckenförklaring” avseende C ska anges *båtupptagnings-* och lastplats.

D område för brygga och brygga för småbåtar

Anläggningens omfattning, upplåtet utrymme m.m.

Enligt LM:s beslut ska anläggningen bestå av område för brygga och brygga för småbåtar enligt vad som framgår av kartan i aktbilaga KA1.

I beslutet anges att för anläggningen upplåts det utrymme som framgår av förrättningskartan. Vidare anges att anläggningen ska vara utförd senast fem år efter det att anläggningsbeslutet och ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

J.K m.fl. har gjort gällande att D inte är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna. De har också gjort gällande att båtnadsvillkoret i 6 § och opinionsvillkoret i 7 § inte är uppfyllda. De har vidare ansett att ett inrättande av gemensamhetsanläggning för bryggor utgör ett ingrepp i egendomsskyddet som står i strid med 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen om mänskliga rättigheter (EKMR). Enligt deras mening står anläggningarnas nytta inte i proportion till de ingrepp som anläggningarna innebär.

J.K m.fl. har även bestritt att fastigheten W har ett stadigvarande behov av D då fastigheten har egen båtplats och strand.

Väsentlig betydelse för deltagande fastigheter

LM har bedömt att anläggningen för brygga är av sådant slag att den är grundläggande för att berörda fastigheter ska vara lämpliga och fungera för sitt ändamål som bostadsfastigheter. Även med hänsyn till vad J.K m.fl. anfört till stöd för sin talan instämmer mark- och miljödomstolen i LM:s bedömning att anläggningen för brygga är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna, särskilt med hänsyn till att fastigheterna är belägna på en ö utan reguljär båttrafik.

Båtnadsvillkoret

Mark- och miljödomstolen har att bedöma frågan om båtnad avseende anläggningen för brygga. Det är dock oklart vilka omständigheter J.K m.fl. gör gällande i denna del.

Mark- och miljödomstolen bedömer, liksom LM, att fördelarna med anläggningen för brygga för de deltagande fastigheterna överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför, inklusive de olägenheter anläggningen innebär för ägaren av G. Båtnadsvillkoret är således uppfyllt för anläggningen för brygga.

Opinionsvillkoret

Mark- och miljödomstolen gör samma bedömning i fråga om opinionsvillkoret som redovisats ovan beträffande N, dvs. villkoret bedöms vara uppfyllt.

Egendomsskyddet

Mark- och miljödomstolen gör samma bedömning i fråga om egendomsskyddet som redovisats ovan beträffande N, dvs. att det inte finns något hinder för inrättande av gemensamhetsanläggning på grund av vad J.K m.fl. anfört i denna del.

Andrahandsyrkanden

J.K m.fl. har i andra hand yrkat följande.

- a. Det bestrids att fastigheten W har ett stadigvarande behov av D då fastigheten har egen båtplats och strand.
- b. Att ersättning ska utgå för det intrång D utgör i fastigheterna G och dess nyttjande med ett belopp som senare kommer att preciseras.

Stadigvarande behov

Mark- och miljödomstolen konstaterar att W är delägare i AD som har ändamål gemensam ägovidd. Det har inte framkommit att W har rätt till bryggplats i vattenområdet utanför AD. Domstolen bedömer därför att W har ett stadigvarande behov av båtplats och därför ska ingå i D.

Ersättning

LM har inte beslutat om någon ersättning för upplåtelsen av utrymme för D. J.K m.fl. har yrkat ersättning för denna upplåtelse. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning synes det finnas skäl för att ersättning ska utgå i denna del. J.K m.fl. har dock inte preciserat yrkat ersättningsbelopp och inte heller gett in något underlag som kan läggas till grund för ett ersättningsbeslut. Det måste ankomma på honom att komplettera sin talan med en sådan utredning. Enligt domstolens mening finns det inte skäl att visa förrättningen åter till LM för fortsatt utredning i denna del. På grund av det anförda ska yrkandet om ersättning i denna del avslås.

Yrkandet om att förrättningen ska ställas in

Mark- och miljödomstolen kommer på grund av de bedömningar som gjorts avseende inrättande av de fyra gemensamhetsanläggningarna fram till att det inte finns skäl att bifalla förstahandsyrkandet om att upphäva LM:s beslut i dess helhet och ställa in förrättningen.

Yrkandet om att samfällighetsförening inte ska bildas

Mark- och miljödomstolen konstaterar att J.K m.fl. inte har angett något separat skäl för att det inte ska bildas samfällighetsförening. Vidare har LM i

det överklagade beslutet inte fattat något beslut om bildande av samfällighetsförening. Domstolen har med hänsyn till detta och att beslutet om inrättande av gemensamhetsanläggningar i huvudsak ska bestå inte anledning att närmare pröva denna fråga.

Tredjehandsyrkandet

J.K m.fl. har i tredje hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska återförvisa ärendet till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det inte har förekommit något sådant fel i förrättningen att det finns skäl att återförvisa förrättningen till LM för fortsatt handläggning.

R.G, V.S och Probit Services AB:s yrkanden

R.G, V.S och Probit Services AB har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra det felaktigt angivna andelstalet för M från 0,2 till 1,0 eftersom det är en sedan längd bebyggd fastighet med fritidshus.

J.K m.fl. har beträffande andelstalet för M motsatt sig ändring då andelstalet inte överklagats av R.G och V.S. Mark- och miljödomstolen har dock ovan bedömt att R.G, V.S och Probit Services AB har överklagat LM:s beslut i denna del i rätt tid och att deras yrkande ska prövas i sak.

Det saknas skäl att ifrågasätta R.Gs, V.S och Probit Services AB:s uppgift att M är en bebyggd fastighet med fritidshus. På förrättningskartan redovisas också en byggnad på fastigheten. LM:s beslut om andelstalet för fastigheten ska därför ändras från 0,2 till 1,0. Detta gäller för N, B och C, dvs. de gemensamhetsanläggningar som M ska delta i.

R.G, V.S och Probit Services AB har gjort gällande att det ändrade andelstalet även bör beaktas vid beräkningen av förrättningskostnadernas fördelning. Mark- och miljödomstolen konstaterar att förrättningskostnaderna enligt LM:s beslut ska fördelas så att varje delägare ska betala ett belopp som står i direkt proportion till fastighetens andelstal för utförande. Det finns därför inte skäl att ändra LM:s beslut i denna del. Vid debitering av förrättningskostnaden har LM att beakta den ändring av andelstalet som gjorts beträffande M.

Rättegångskostnader

Yrkanden

J.K m.fl. har yrkat ersättning för arvode med 372 500 kr inklusive mervärdesskatt och för utlägg med 1 200 kr inklusive mervärdesskatt. Arbetet bedöms till 80 procent hänförligt till J.K och resterande med lika del för övriga klaganden.

Probit Services AB har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 135 000 kr inklusive mervärdesskatt för juridisk konsultation.

Inställning

J.K m.fl. har inte vitsordat det av Probit Services AB yrkade beloppet. De har anfört att det inte går att bedöma i vad mån det avser arbete endast för Probit Services AB eller vilken fastighet arbetet avser.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL 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.

Utgången i målet innebär att i första hand R.G, V.S, Probit Services AB, E.S, A.T, M.T och S.T vinner framgång i en förhållandevis stor del av målet, eftersom merparten av LM:s beslut inte ändras. Genom denna dom ändrar dock mark- och miljödomstolen LM:s beslut i vissa delar som rör inrättande av gemensamhetsanläggningarna B och C, dvs. beträffande två av fyra överklagade anläggningar. Dessa ändringar kan inte anses vara obetydliga.

Bestämmelsen i 16 kap. 14 § första stycket FBL innebär en viss skillnad mot principen i 18 kap. 1 § rättegångsbalken om att förlorande part är skyldig att ersätta motpartens rättegångskostnad. I detta fall får parterna i huvudsak anses stå i ett klart motsatsförhållande till varandra i domstolen, vilket talar för att förlorande part ska ersätta motpartens kostnad. Bestämmelsen medger samtidigt att viss hänsyn tas till målets beskaffenhet. Mark- och miljödomstolen konstaterar att målet gäller inrättande av fyra gemensamhetsanläggningar med ett flertal ändamål och att de överklagade frågorna sammantaget har varit mycket omfattande. Besluten om att inrätta gemensamhetsanläggningar är betungande för fastigheter som får upplåta utrymme för anläggningarna. Med beaktande av det anförda har J.K m.fl. haft ett befogat intresse av att få till stånd en överprövning av LM:s beslut.

Mark- och miljödomstolen bedömer sammanfattningsvis, med hänsyn till att respektive parter i tvisten har haft delvis framgång med sina överklaganden, att det är skäligt att vardera part står sina rättegångskostnader. Yrkandena om ersättning för rättegångskostnader ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 29 april 2021.

Anders Lillienau

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