



Protokoll

2020-03-26

Ärendenummer

D161472

Förrättningslantmätare

Gordana Arneland

Ärende	Anläggningsåtgärd berörande Hammersta 4:1, 4:2, 4:5 m fl.	
	Kommun: Gnesta	Län: Södermanland
Sammanfattning	I detta protokoll redovisas beslut om: ♦ Inrättande av gemensamhetsanläggning	
Handläggning	På Lantmäterimyndighetens kontor i Nyköping utan ytterligare sammanträde. Tidigare i förrättningen har tre sammanträden hållits, se sammanträdesprotokoll aktbilagor PR1, PR2 och PR3.	
Sökande och sakägare	Se sakägarförteckning, aktbilaga SA5. Under förrättningens gång har vissa fastigheter bytt ägare. De nya ägarna träder enligt 4 kap. 40 § Fastighetsbildningslagen (FBL) in i vad tidigare ägare medgivit eller godkänt.	
Hänvisning till författningar m.m.	AL	Anläggningslagen (1973:1149)
	BL	Byggnadslagen (1947:385)
	FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
	FL	Förvaltningslagen (2017:900)
	FLM	Förrättningslantmätare
	JB	Jordabalken (1970:994)
	LM	Lantmäterimyndigheten
	PBL	Plan- och byggnadslagen (2010:900)
	RF	Regeringsformen
	SFL	Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)
Yrkanden	Ansökan avser förrättning enligt Anläggningslagen (AL) för inrättande av gemensamhetsanläggning för ändamålet grönområde, se ansökan aktbilaga A1-2. Under förrättningens gång har ett flertal yrkanden och skrivelser inkommit, se hänvisningar i dagboksblad aktbilaga DA1. Flertalet skrivelser med synpunkter har inkommit från fastighetsägare som motsätter sig inrättandet av en gemensamhetsanläggning, några av dessa skrivelser (med liknande innehåll) har skickats in flera gånger. Ett arbetsmöte har hållits den 2017-10-26 mellan Lantmäteriet (LM) och tre kontaktpersoner för den grupp av fastighetsägare som ansökt om förrättningen, se mötesanteckningar aktbilaga ÖV1. Tre sammanträden har hållits under förrättningens gång, se sammanträdesprotokoll den 2018-10-30, 2019-10-17 och 2020-03-03,	

aktbilagor PR1, PR2 och PR3. Syftet med ansökan redogjordes för av ansökningsgruppen på sammanträdet den 2018-10-30, se aktbilaga PR1. Motivet är bland annat den lagändring i Plan- och bygglagen (PBL) som har införts, innebärande att vissa rättigheter att ta mark för t.ex. grönområde i anspråk utan att behöva betala ersättning till markägaren upphör från och med den 2019-01-01.

Till LM har det (den 2019-05-17) inkommit en begäran om att avgöra ärendet enligt 12 § Förvaltningslagen utan ytterligare dröjsmål. LM avslår Bengt Lindströms begäran enligt 12 § Förvaltningslagen om avgörande av ärendet till följd av försenad handläggning, se aktbilaga PRD1. LM:s beslut om att avslå Bengt Lindströms begäran har överklagats till Mark- och miljödomstolen (MMD). MMD meddelade ett domslut den 2019-07-05 där MMD bifaller överklagandet och förelägger LM att snarast möjligt avgöra förrättningen, se aktbilaga ÖV6.

Yrkandena har under förrättningens gång i huvudsak preciserats till att:

- Inrätta en gemensamhetsanläggning för ändamålet grönområde:
 - inom område som är avsatt för allmän platsmark (med ändamål park och plantering) i gällande detaljplaner, d.v.s. ett fullständigt plangenomförande, se aktbilaga A1.
 - i enlighet med pågående planprocess (ändring av detaljplan), d.v.s. att gemensamhetsanläggning avses inrättas för den allmänna platsmarken som efter plangenomförandet kommer att utgöra allmän platsmark i den nya (ändrade) detaljplanen, se aktbilaga SK35 samt medgivande lämnat på sammanträdet den 2019-10-17, aktbilaga PR2.
 - inom område som i gällande detaljplaner (för ändamålet park och plantering) omfattas av förordnande enligt 113 § Byggnadslagen (BL), se aktbilaga YR6-8 samt medgivande lämnat från ägaren till Hammersta 4:34 på sammanträde den 2020-03-03, aktbilaga PR3.
- Den befintliga tennisbanan, belägen inom Hammersta 4:1, ska ingå i den blivande gemensamhetsanläggningen som avses inrättas för ändamålet grönområde, se sammanträdesprotokoll aktbilaga PR1 och PR2.
- Inställa förrättningen om inrättande av gemensamhetsanläggning för ändamålet grönområde, se aktbilaga SK4, SK31, SK54, SK56, SK58, SK67-68, SK72, SK75,

SK77, SK82, SK85-86, SK88-90, SK92-96 m.fl. enligt hänvisning i dagboksblad aktbilaga DA1. De invändningar som framförts är i huvudsak de som framgår på sida 10-13 i detta protokoll, i samband med LM:s prövning av opinionsvillkoret i 7 § AL.

Efter sammanträdet den 2020-03-03 har ägaren till Hammersta 4:1, Elisabeth Ekelund Husborn, inkommit med synpunkter och yrkanden på det förslag till beslut som presenterats på sammanträdet (den 2020-03-03) beträffande gemensamhetsanläggningens omfattning, se bland annat aktbilaga SK137. De områden som Elisabeth Ekelund Husborn har yrkat för som inte ska omfattas av gemensamhetsanläggning utgör i gällande detaljplaner allmän platsmark och omfattas dessutom av förordnande enligt 113 § BL. Eftersom de aktuella områdena utgör allmän platsmark och dessutom omfattas av förordnande enligt 113 § BL gör LM bedömningen att dessa, likt tidigare bedömning, bör ingå i den blivande gemensamhetsanläggningen.

Bakgrund

Fastigheten Hammersta 4:1 omfattas sedan 1960-talet av sju detaljplaner, några av dessa utgör Byggnadsplaner men betraktas idag som detaljplaner. Hammersta 4:1 har en areal om ca 109 hektar (ha) åker, skog och övrig mark. Av dessa är ca 60 ha utlagd som allmän platsmark i gällande detaljplaner. I samtliga detaljplaner råder enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken. I detaljplanerna finns allmän platsmark utlagd för bland annat ändamålen park och plantering. Användningssättet park och plantering i äldre byggnadsplaner kan anses likställas med användningssättet naturmark i dagens moderna detaljplaner. Ett enskilt huvudmannaskap innebär att det är annan än kommunen som ansvarar för och förvaltar de allmänna platserna. Det innebär att den allmänna platsmarken avses skötas och förvaltas enskilt av de boende i området t.ex. genom inrättandet av en gemensamhetsanläggning.

Det finns idag en pågående planprocess, där ägaren av Hammersta 4:1 har begärt en planändring och fått ett positivt planbesked av Gnesta kommun. Planändringen syftar till att minska ned den allmänna platsmarken till ca 30 ha, av dessa (ca 30 ha) omfattas ca 16 ha av ett förordnande enligt 113 § BL. Enligt inkommen skrivelse från Gnesta kommun är syftet med planförslaget att, så långt det anses rimligt och möjligt, försöka särskilja fritidshusägarnas och jordbruket samt djurhållningens intressen åt, se aktbilaga ÖV8.

Det har under förrättningens gång kommit till LM:s kännedom att det sedan några år tillbaka råder oenigheter fastighetsägarna sinsemellan kring det jord- och skogsbruk samt djurhållning som bedrivs på de markområden som är planlagda inom Hammersta området och som utgör en del av boendemiljön för fritidsbostadsfastigheterna.

Enligt 18 § 1 stycket 1 punkten AL får ansökan om inrättande av en gemensamhetsanläggning ske av en ägare till en fastighet som ska delta i anläggningen. Det räcker således att en enskild fastighetsägare ansöker om en anläggningsförrättning för att LM ska pröva frågan. I den aktuella förrättningen har en gemensam ansökan, om inrättande av gemensamhetsanläggning, inkommit från ett antal fastighetsägare till några fritidsbostadsfastigheter som är belägna inom Hammersta området. De personer som ansökt anses således ha s.k. initiativrätt enligt 18 § AL och därmed rätt att påkalla en anläggningsförrättning.

Anläggningsbeslut

Skäl:

Gemensamhetsanläggningens omfattning

Flera yrkanden har framställts i förrättningen. Yrkandena är sådana att omfattningen av dessa i form av utrymme skiljer sig åt. I den nu aktuella förrättningen, där det handlar om en redan utförd anläggning för ändamålet grönområde, gör LM bedömningen att prövningen helt enkelt ska ske på det sätt att det mest omfattande yrkandet prövas först och om det yrkandet bedöms uppfylla AL:s villkor så har innehållet i alternativa yrkanden mindre betydelse.

De yrkanden som ska prövas är i tur och ordning aktbilaga A1, aktbilaga SK35 och aktbilaga YR6-8.

LM har vid en anläggningsförrättning att pröva tillämpliga villkor i 1, 5-12 §§ AL samt 2 kap. 15 § RF, där samtliga villkor ska vara uppfyllda för att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas.

Initialt har yrkanden framställts om att inrätta en gemensamhetsanläggning (för ändamålet grönområde) omfattande all mark som i gällande detaljplaner har lagts ut som allmän platsmark för ändamålet park och plantering, se ansökan aktbilaga A1.

Enligt 5 § AL får gemensamhetsanläggning endast inrättas för de fastigheter för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i gemensamhetsanläggningen. Mot bakgrund av bland annat grönområdets storlek och omfattning och med hänsyn till att det enligt 12 § AL inte får tas i anspråk mer mark eller utrymme än vad som kan anses vara av väsentlig betydelse enligt 5 § AL gör LM bedömningen att det inte kan anses vara av väsentlig betydelse enligt 5 § AL för berörda fastigheter att ha del i en sådan gemensamhetsanläggning som yrkas inrättas enligt ansökan (aktbilaga A1). Det finns även en pågående planprocess (ändring av detaljplan) som handläggs av Gnesta kommun, där syftet är att minska ned den allmänna platsmarken (i huvudsak den allmänna platsmarken som är utlagd för ändamålet park och plantering) från idag ca 60 ha till ca 30 ha. LM anser det även finnas stöd för

motiveringen ovan utifrån det planarbete som pågår hos Gnesta kommun, där kommunen nu justerar arealen allmän platsmark för ändamålet natur (park och plantering) till vad kommunen torde anse är en rimlig areal att utgöra gemensamhetsanläggning för ändamålet grönområde. LM har med anledning av vad som anförts ovan bedömt att yrkandet initialt inte bedöms uppfylla villkoren i bland annat 5 och 12 §§ AL.

Anläggningslagen hänvisar till Fastighetsbildningslagens handläggningsregler. Enligt 4 kap. 31 § FBL ska möjlighet ges att jämka sitt yrkande om LM anser att hinder föreligger. LM anser emellertid inte detta nödvändigt i det aktuella fallet, då det finns ett annat yrkande (aktbilaga SK35) som i väsentliga delar överensstämmer med yrkandet som framförts i aktbilaga A1 och som stöds av merparten av de sakägare som först biträtt ansökan. Yrkandet i aktbilaga A1 lämnas således utan bifall och utan ytterligare åtgärder.

Mot bakgrund av vad som anförts ovan gör LM bedömningen att det näst mest omfattande yrkandet gällande inrättande av gemensamhetsanläggning ska prövas, se yrkande aktbilaga SK35. Yrkandet (aktbilaga SK35) kommer att prövas i efterföljande redogörelse nedan, där respektive villkor i AL samt 2 kap. 15 § RF kommer att prövas.

Inledande bestämmelser, 1 § AL

Enligt 1 § AL är en gemensamhetsanläggning en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och får inrättas endast om den är av stadigvarande betydelse för de fastigheter som ska delta i anläggningen.

Yrkande har även framförts om att den befintliga tennisbanan, belägen inom Hammersta 4:1 och det område som är föremål för inrättande av gemensamhetsanläggning för ändamålet grönområde, ska ingå i gemensamhetsanläggningen, se aktbilaga PR1 och PR2. På sammanträdet den 2019-10-17 (se sammanträdesprotokoll aktbilaga PR2) behandlades frågan om den befintliga tennisbanan som finns anlagd inom Hammersta 4:1 och det område som nu är föremål för prövning om inrättande av en gemensamhetsanläggning. En diskussion har under förrättingens gång förts mellan parterna (markägaren till Hammersta 4:1 och ägarna till fritidsfastigheterna) om huruvida tennisbanan har anlagts, underhållits och bekostats av markägaren eller ägarna till fritidsfastigheterna, se aktbilagor SK69, SK91, SK117, SK137 och hänvisning i dagboksblad aktbilaga DA1. LM har begärt in uppgifter om t.ex. eventuella kvitton för underhållskostnader m.m. som kan hänföras till tennisbanan. Under

förrättningens gång har ägarna till några av fritidsfastigheterna inkommit med underlag (kvitton) för underhållsarbeten som kan hänföras till tennisbanan, se aktbilaga SK76. Utifrån de uppgifter som inkommit gör LM bedömningen att tennisbanan bör ingå i den blivande gemensamhetsanläggningen. Tennisbanan anses utgöra fastighetstillbehör till Hammersta 4:1 och överförs därför från den fastighet där den är belägen (Hammersta 4:1) till de fastigheter som kommer att delta i gemensamhetsanläggningen.

LM bedömer att ändamålet grönområde och tennisbana är av sådan karaktär att gemensamhetsanläggningen uppfyller villkoret.

Väsentlighetsvillkoret, 5 § AL

Enligt 5 § AL får gemensamhetsanläggning endast inrättas för de fastigheter för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i gemensamhetsanläggningen.

Detta villkor är helt avgörande för delaktigheten i en gemensamhetsanläggning (i de fall överenskommelse enligt 16 § AL saknas). Villkoret syftar ofta till att utesluta enstaka specifika fastigheter från deltagande och den båtnadsprövning/värdering som ska göras enligt 6 § AL. Utifrån definitionen i 1 § AL går det också att konstatera att en gemensamhetsanläggning överhuvudtaget inte kan inrättas tvångsvis, såvida det inte bedöms vara av väsentlig betydelse enligt 5 § AL för minst två fastigheter att ha del i den yrkade gemensamhetsanläggningen.

När det gäller begreppet "väsentlig betydelse" enligt AL, så handlar det normalt om två utgångspunkter för prövningen; dels huruvida ändamålet som sådant är av väsentlig betydelse för fastigheterna och dels om ändamålet kan tillgodoses på annat sätt. Det faktum att andra ändamål som t.ex. väg, vatten och avlopp får anses uppfylla mer uppenbara behov för att bostadsfastigheter överhuvudtaget ska kunna fungera för sina avsedda ändamål, ändrar inte det faktum att grönområden mera generellt får anses vara av väsentlig betydelse. Något krav på att hela gemensamhetsanläggningens område ska vara av väsentlig betydelse för en enskild fastighet finns inte, vilket är tydligt utifrån sådana gemensamhetsanläggningar som inrättas för stora vägnät eller milslånga vägsträckor där den verkliga nyttan och användningen för en enskild fastighet kan vara en liten bråkdel av hela anläggningen. Den enligt AL tillåtna omfattningen av en yrkad gemensamhetsanläggning avgörs istället vid prövningen av 6 och 12 §§ AL.

Den mark som gemensamhetsanläggningen avses att inrättas inom utgörs av allmän platsmark (park och plantering) i gällande detaljplaner. Användningssättet park och plantering i äldre byggnadsplaner kan anses likställas med användningssättet naturmark i dagens moderna detaljplaner. Syftet med inrättandet av gemensamhetsanläggningen (för ändamålet grönområde) är att skapa en ordnad förvaltning av den mark som i gällande detaljplaner avsatts och lagts ut som allmän plats, park och plantering, av Gnesta kommun. När en kommun lägger ut allmän platsmark så som t.ex. park och plantering i en detaljplan, som i övrigt innehåller kvartersmark för bostadsändamål, så torde syftet med den allmänna platsmarken vara att den ska utgöra en del av den tänkta boendemiljön i området. Ett sådant område bör därför ha karaktären av ett strövområde.

Det har under förrättingens gång kommit till LM:s kännedom att det sedan några år tillbaka råder oenigheter fastighetsägarna sinsemellan kring det jord- och skogsbruk samt djurhållning som bedrivs på de markområden som är planlagda inom Hammersta området och som utgör en del av boendemiljön för fritidsbostadsfastigheterna.

Det kan enligt LM:s bedömning med anledning härav inte anses lämpligt att markägaren ska kunna bedriva ett aktivt jord- och skogsbruk inom ett sådant område och i direkt anslutning till en samlad bostadsbebyggelse. Boverket skriver följande i PBL-kunskapsbanken: *"Vanligt jord- och skogsbruk kan inte bedrivas inom detaljplanerat område med användningen natur"*. Vidare anser LM att djurhållning kan innebära en uppenbar begränsning i vilken mån fastighetsägarna i området (tillika delägarna i en gemensamhetsanläggning) kan nyttja området så som strövområde. Boverket skriver i PBL-kunskapsbanken: *"Inhägnade betesmarker är generellt inte förenligt med användningen natur. Behöver marken betas är det viktigt att säkra tillgängligheten till området. Ska marken användas för bete kan detta regleras i egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats."*. LM konstaterar att det inte finns några egenskapsbestämmelser utlagda inom den allmänna platsmarken för ändamålet park eller plantering i de aktuella detaljplanerna (inom det område som gemensamhetsanläggning avses bildas) som stödjer ett användande av området som betesmark.

Det område som avses ingå i gemensamhetsanläggningen utgör idag antingen en del av den närmaste boendemiljön för flertalet fastigheter eller, för de fastigheter som inte är belägna i omedelbar närhet till gemensamhetsanläggningens område, ett närliggande strövområde med ett förhållandevis attraktivt läge vid vattnet. Det torde genom inrättandet av en gemensamhetsanläggning finnas ett uppenbart värde i att, genom föreningsförvaltning, få kontrollen över den

närmaste boendemiljön kring de enskilda bostadsfastigheterna och området som sådant för att bland annat säkerställa en god boendemiljö inom det aktuella området. Att ett grönområde får nyttjas enligt allemansrätten anses inte ändra detta då allemansrätten inte ger någon förfoganderätt över området, som t.ex. befogenheten att iordningsställa området efter stormskador och att kunna påverka så att den närmaste boendemiljön inte blir till kalhygge.

Hammersta 4:1 kommer inte att delta i den blivande gemensamhetsanläggningen och något yrkande om att fastigheten ska delta har inte framförts. Tvärtom har ägaren till Hammersta 4:1 framfört att fastigheten inte bör delta i en eventuell gemensamhetsanläggning, se sammanträdesprotokoll aktbilaga PR3. Mot bakgrund av fastighetens ändamål och storlek (omfattning) så anses det inte vara av väsentlig betydelse enligt 5 § AL för Hammersta 4:1, i jämförelse med fritidsfastigheternas behov, att delta i gemensamhetsanläggningen.

Mot bakgrund av vad som omnämnts ovan så anser LM att det är av väsentlig betydelse enligt 5 § AL för berörda fastigheter att gemensamhetsanläggning inrättas och att berörda fastigheter får del i gemensamhetsanläggningen.

Båtnadsvillkoret, 6 § AL

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

Såsom fördel enligt 6 § AL kan därvid räknas framför allt den juridiska rätten att förfoga över området, med ett reglerat drift- och underhållsansvar i form av ett anläggningsbeslut och beslut om andelstal. Denna förfoganderätt ska enligt LM:s bedömning innefatta avverkningsrätten till samtliga träd inom gemensamhetsanläggningens område, vilket också är i linje med LM:s riktlinjer (se Handbok AL). Det omvända, d.v.s. att låta markägaren ha kvar avverkningsrätten, anses stå i uppenbar strid med detaljplanens intentioner då det knappast bör bedrivas ett aktivt skogsbruk inom område som är planlagt för bostadsändamål. Markägaren kommer dock att ha kvar äganderätten till träden och får tillgodogöra sig fällda träd alternativt värdet av fällda träd. Detta rättsförhållande mellan markägare och anläggningssamfällighet anses skapa en situation där skogen för förvaltaren (anläggningssamfälligheten) har sitt värde just som boendemiljö och rekreationsområde, helt i enlighet med detaljplanens syfte.

Som kostnader enligt 6 § AL räknas bland annat dels ersättningen som ska betalas till markägaren, dels den storlek på förrättningskostnad som normalt skulle behöva betalas till LM vid en liknande förrättning och dels tvingande kostnader för framtida drift och underhåll. Ändamålet grönområde kräver normalt inga utförandeåtgärder och därmed inga kostnader för det initiala utförandet, såvida inte ett skogsområde skulle vara kraftigt stormskadat och således inte alls uppfylla sitt syfte som rekreationsområde vid beslutstidpunkten utan stora arbetsinsatser och/eller kostnader. LM gör bedömningen att det aktuella området är i sådant skick att det får anses som utfört.

LM har tagit fram en båtnadsvärdering och ersättningsutredning, se aktbilaga UT1. Det kan därvid noteras att i storleksordningen ca halva grönområdet omfattas av förordnande enligt 113 § BL, som innebär att någon ersättning inte ska utgå för marken i den delen. LM:s värdering innebär att varje deltagande fastighet åsätts ett betalningsansvar motsvarande ca 29 000 kronor av den totala ersättningen.

Prövningen av 6 § AL görs inte på ett sådant sätt att båtnad/vinst uppstår för varje enskild deltagande fastighet (eller person), utan det är de totala fördelarna som jämförs med de totala kostnaderna och olägenheterna för den blivande anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna, ett kollektiv) som avgränsats genom 5 § AL.

Förrättningskostnaden för en "normal" anläggningsförrättning med liknande förutsättningar, som inte fördyrats av framför allt det stora antalet yrkanden och meningsskiljaktigheter som föreligger i den aktuella förrättningen, får anses ligga i storleksordningen ca 300 000 – 400 000 kronor.

Omständigheter som skulle kunna påverka prövningen av 6 § AL är bland annat dels en rimlighetsbedömning av förhållandet mellan arealen grönområde och antalet deltagande fastigheter (motsvarande bedömning görs rimligen dessutom av kommunen redan i detaljplaneprocessen), dels en bedömning av grönområdets karaktär och behov av åtgärder, dels en bedömning av huruvida det är fråga om att grönområdet utgör en nära boendemiljö eller mera avlägset område, dels en utredning av fastighetsvärden/tomtpriser i området för att få en viss uppfattning om storleksordningen på värdepåverkan av förrättningen, samt dels en bedömning av behovet att få rådighet till området. Prövningen bör i viss mån också ta hänsyn till den grundsyn som innebär att ett av detaljplanens viktigaste syften är att planen ska vara förutsägbar, vilket torde föranleda ett visst värde att genomföra en åtgärd som har uttryckligt stöd i planen. Vidare får

ovannämnda behovsbedömning anses innefatta en riskkalkyl avseende hur området kan komma att se ut och skötas på sikt om området inte skulle ingå i gemensamhetsanläggning, d.v.s. en bedömning av ett negativt värde om området undantas.

Att markägaren ska fortsätta att bedriva skogsbruk inom det aktuella området anses som tidigare konstaterats strida mot detaljplanens syfte. Sådan markanvändning är inte avsedd att ske inom ett exploaterat område. Utifrån denna utgångspunkt samt det faktum att den tvist som föreligger i förrättningen, kan det enligt LM:s bedömning antas påverka markägarens incitament att hålla den aktuella naturmarken i strövområdeskaraktär framöver. LM konstaterar också att fastighetsvärdena i området inte på något sätt är ringa, varför det torde föreligga inte endast försumbara värdeökningar på fastigheterna i området som en följd av en inrättad gemensamhetsanläggning.

Ett antal skrivelser med synpunkter på den båtnadsvärdering (och ersättningsutredning) som tagits fram av LM har inkommit från delar av sakägarkretsen, för skrivelser se aktbilaga SK54, SK126, SK136, SK140 m.fl. enligt hänvisningar i dagboksblad aktbilaga DA1. En begäran om en ny båtnadsvärdering har även framställts, se bland annat aktbilaga SK136 och SK140. LM har under förrättningens gång bemött samtliga inkomna synpunkter och beaktat dessa vid respektive prövning och de som har ansetts relevanta för förrättningen har beaktats i båtnadsvärderingen (och ersättningsutredningen), se aktbilaga UT1 och hänvisningar i dagboksblad aktbilaga DA1.

Vid en sammantagen bedömning anser LM att, även om drift- och underhållsansvaret liksom ersättningen till ägaren av Hammersta 4:1 utgör påtagliga kostnader, övervägande skäl talar för att fördelarna av gemensamhetsanläggning ändå överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. 6 § AL bedöms därmed inte utgöra något hinder.

Opinionsvillkoret, 7 § AL

Enligt 7 § första stycket AL får gemensamhetsanläggning inte inrättas om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vidare får en gemensamhetsanläggning ändå anses inrättas om behovet skulle vara synnerligen angeläget.

Det s.k. opinionsvillkoret har flera delar. Till att börja med ska en opinion, d.v.s. en viss ospecifik majoritet av sakägarna, vara emot den yrkade åtgärden. Av de fastigheter som avses delta i

gemensamhetsanläggningen (totalt 84 fastigheter) så har ägarna till ca 60 % av fastigheterna motsatt sig åtgärden om inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Vissa fastighetsägare har varken ställt sig positiva eller negativa till inrättandet.

Genom skrivelser till LM har ägarna till ett flertal fastigheter motsatt sig åtgärden. Som skäl till varför en gemensamhetsanläggning inte ska inrättas anförs bland annat följande, varpå LM bemöter synpunkterna och skälen nedan och i respektive prövning av de villkor som ska prövas enligt AL: *(synpunkterna och skälen i de olika skrivelserna har kortfattat återgivits nedan, för hänvisning till skrivelserna i sin helhet se hänvisning i dagboksblad, aktbilaga DA1.)*

- *En gemensamhetsanläggning för grönområde tillför inte något mervärde till fastigheten som motiverar förknippade kostnader, dessutom skulle fastighetsägarna få betala för en välskött levande gård som de redan har tillgång till.*

För resonemang angående kostnader och fördelar med inrättande av en gemensamhetsanläggning, se prövningen av båtnadsvillkoret (6 § AL) ovan.

- *Ett viktigt skäl vid köpet av fastigheten var att kunna bo vid en gård som bedriver levande jord- och skogsbruk samt djurhållning. Detta koncept är även unikt gentemot andra fritidsområden.*

Syftet med förrättningen (och inrättandet av en gemensamhetsanläggning) är att skapa en ordnad förvaltning av de områden som i gällande detaljplaner redan är avsatta för ett allmänt nyttjande. Vissa av detaljplanerna har planlagd mark för bland annat jordbruk. Medan delar av Hammersta 4:1 inte är planlagd alls. Det område som gemensamhetsanläggning bildas inom är inte avsett för bete eller jord- och skogsbruk i gällande detaljplaner.

- *Det blir svårt att sälja en fastighet i området om det är infekterat/finns konflikter. Risk finns att Hammersta 4:1 säljs och ingen vill/kan fortsätta med jordbruket.*

Det har kommit till LM:s kännedom att det redan idag finns konflikter i området. Förrättningen syftar inte till att öka dessa utan att istället skapa en ordnad förvaltning med en tydlig struktur av ansvarsfördelningen om vem (samfällighetsföreningen och ägaren till den belastade fastigheten) som ansvarar för att sköta det område inom vilket en gemensamhetsanläggning inrättas för och hur det ska ske. En fastighet kan säljas när som helst, en eventuell risk för en försäljning är inget LM kan ta hänsyn till i en förrättning.

Hänsyn ska tas till de berörda fastigheterna och dess ändamål och inte till en fastighetsägares personliga intressen.

- *Det bästa sättet att stärka värdena på fastigheterna är genom att ge Hammersta 4:1 oförändrade möjligheter att fortsätta med jordbruket och djurhållningen.*

Att en gemensamhetsanläggning bildas och ger en tydlig uppdelning av skötseln i området bedömer inte LM vara värdesänkande, se båtnadsvärdering och ersättningsutredning aktbilaga UT1.

- *Gemensamhetsanläggningen tar inte hänsyn till hur djurhållningen ska bedrivas i framtiden.*

En gemensamhetsanläggning reglerar hur en anläggning, i det här fallet ett visst markområde för ändamålet grönområde, ska skötas. Såsom skrivits ovan anser LM i enlighet med vad Boverket skriver på PBL-kunskapsbanken att det inte anses vara förenligt att bedriva ett aktivt jord- och skogsbruk eller ha inhägnade betesmarker på mark avsatt för park/natur i en antagen och gällande detaljplan. Hur djurhållningen ska bedrivas i övrigt är inte något som LM kan besluta om eller ha några synpunkter på.

- *Samfällighetsföreningen har inte tillräcklig kompetens för att driva gemensamhetsanläggningen framgångsrikt med avseende på skogsbruk och djurhållning.*

Inom området som omfattas av gemensamhetsanläggningen avses inte samfällighetsföreningen bedriva djurhållning. Anläggningen avses ha karaktären av ett strövområde vilket innebär att något aktivt jord- eller skogsbruk inte bör ske inom vad som ska utgöra ett grönområde. Vid avverkning har samfällighetsföreningen möjlighet att anlita en sakkunnig om inte tillräcklig kompetens finns inom föreningen, på samma sätt som föreningen kan göra med exempelvis en revisor.

- *Förrättningen tar inte hänsyn till de ökade kostnader som fastighetsägarna skulle få betala för den löpande skötseln av gemensamhetsanläggningen, inte heller hur det skulle gå till. Inte heller finns någon kalkyl av värdet av den mark de ansökande vill att delägarna i gemensamhetsanläggningen ska köpa.*

Ska delägarna i gemensamhetsanläggningen köpa marken som anläggningen omfattar krävs att alla är överens om att göra det, såvida inte LM bedömer att synnerligt men uppkommer och det därmed blir fråga om inlösen. Förrättningen tar hänsyn till fördelningen av de löpande kostnaderna orsakade av gemensamhetsanläggningen genom att varje deltagande

fastighet tilldelas ett andelstal för utförande och drift. Som tidigare nämnts är standardkraven på ett grönområde lågt ställda och torde föranleda (endast) rimliga kostnader.

- *Det finns en betydande risk att Hammersta 4:1 inte kan fortsätta att hålla djur i samma utsträckning som nu vilket skulle innebära att markerna kan växa igen. Arbetet med att bevara "Hammerstakonceptet" kan nu raseras.*

Gemensamhetsanläggningen omfattar, som tidigare nämnts, endast områden som i gällande detaljplaner är utlagda som allmän plats med ändamålet park/natur. Förrättningen innebär inte att mark som i detaljplanerna avsatts för jord- och skogsbruk eller djurhållning tas i anspråk till gemensamhetsanläggningen, ej heller tas mark i anspråk som inte är detaljplanelagd. Efter förrättningen har den förvaltande samfällighetsföreningen ansvaret för att området som omfattas av gemensamhetsanläggningen har karaktären av ett strövområde och t.ex. inte växer igen.

- *Intresset och viljan att underhålla de idag befintliga gemensamhetsanläggningarna är lågt, det är mindre sannolikt att detta skulle ändras i och med ett ökat ansvarsområde.*

LM är skyldig att pröva en ansökan och de yrkanden som inkommer till myndigheten. Ansökan och de yrkanden som framställs prövas sedan mot gällande lagstiftning, t.ex. som i detta fall mot bland annat Anläggningslagen. Det räcker enligt 18 § AL att en enda fastighetsägare ansöker om förrättning för att frågan ska tas upp och prövas. Om ett anläggningsbeslut sedan fattas och vinner laga kraft så är förvaltaren av gemensamhetsanläggningen därefter skyldig att sköta anläggningen enligt det fattade anläggningsbeslutet.

- *En formell omröstning ska ske om huruvida en gemensamhetsanläggning ska inrättas eller ej.*

Opinionsundersökningen ska enligt förarbetena till AL inte ske genom någon formell omröstning utan LM ska bland annat göra en bedömning av t.ex. sakägarnas inställning till att en gemensamhetsanläggning inrättas.

På sammanträdet den 2020-03-03 framförde Robert Göthner en önskan om att få hålla ett telefonmöte med FLM och en jurist på LM för att bland annat diskutera opinionsvillkoret, se sammanträdesprotokoll aktbilaga PR3. FLM meddelade på sammanträdet att LM skulle undersöka frågan och återkomma till Robert Göthner. Mot bakgrund av att tre sammanträden har hållits i förrättningen där samtliga sakägare har kallats och att sakägarna har haft möjlighet till att inkomma med synpunkter och yrkanden både under sammanträdena

och under förrättingens gång (som pågått under ca 4 år) så har LM gjort bedömningen att det inte finns några motiv till att hålla något enskilt möte med ett fåtal sakägare (delar av sakägarkretsen), särskilt mot bakgrund av att oenigheter råder mellan sakägarna sinsemellan. Det bör även poängteras att utkast av förslag till både båtnadsvärdering och ersättningsutredning samt beslutshandlingar har funnits publicerade på LM:s webbplats som samtliga sakägare ska ha haft tillgång till under handläggningens gång.

LM har gjort bedömningen att antalet fastigheter som mera allmänt motsätter sig åtgärden har uppskattats till ca 60 %. Med anledning av detta bedömer LM att det även ska prövas huruvida det också föreligger beaktansvärda skäl. Som nämnts ovan ska de skäl som framförs mot att inrätta en gemensamhetsanläggning vara av beaktansvärd karaktär. Vid en bedömning av huruvida det föreligger beaktansvärda skäl, så är det en rimlig utgångspunkt att kraven på dessa bör vara mycket högt ställda då de avser bestridande av en åtgärd som har uttryckligt stöd i detaljplan. En detaljplan är kommunens verktyg för att besluta om tillåten markanvändning och de juridiska konsekvenserna av en lagakraftvunnen detaljplan är normalt mycket långtgående. Mot bakgrund av vad som anförts ovan gör LM bedömningen att det inte har visats sådana beaktansvärda skäl som avses i 7 § AL.

Vad gäller begreppet "synnerligen angeläget" så konstaterar LM att det i förarbetena till AL nämns att ett genomförande av en detaljplan är ett uttryckligt exempel på denna undantagsregel. LM gör därvid bedömningen att även om beaktansvärda skäl skulle ansetts föreligga, så är behovet av gemensamhetsanläggning synnerligen angeläget.

Lokalisering, planer och bestämmelser samt allmänna intressen, 8, 9 och 11 §§ AL

Enligt 8 § AL ska gemensamhetsanläggning förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad.

Paragrafen har framför allt betydelse i de fall som det handlar om utförande av en helt ny anläggning och där det t.ex. finns yrkanden om olika stäckningar av en gemensamhetsanläggning för t.ex. väg.

I det nu aktuella ärendet, där det handlar om en redan utförd anläggning för grönområde, gör LM bedömningen att prövningen ska ske på det sätt att det mest omfattande yrkandet prövas först och om det yrkandet bedöms uppfylla AL:s villkor, så har innehållet i alternativa yrkanden ingen betydelse. LM har i inledningen av

protokollet under rubriken "gemensamhetsanläggningens omfattning" redogjort för turordningen kring prövningen av yrkanden och bedömningen av detta. Yrkandet som framställts i aktbilaga SK35 anses inte strida mot bestämmelserna i 8 § AL.

Enligt 9 § AL får, inom område med detaljplan, gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot detaljplanen.

Den blivande gemensamhetsanläggningen omfattar endast mark som är planlagd som allmän plats med ändamål park och plantering. Den befintliga tennisbanan är anlagd inom allmän platsmark för ändamålet park och plantering. Det kan anses tveksamt till om den nämnda anläggningen kan rymmas inom ändamålet naturmark och vad som kan upplåtas till gemensamhetsanläggning för detta ändamål. Med anledning av detta har ett muntligt samråd hållits med Gnesta kommun som bedömer att åtgärden kan betraktas som en mindre avvikelse från detaljplan, se dagboksanteckning i aktbilaga DA1.

Som tidigare omnämnts pågår, parallellt med förrättningen, ett planarbete hos Gnesta kommun avseende att minska ned den allmänna platsmarken som finns utlagd i de idag gällande detaljplanerna. LM har under förrättningens gång fört kontinuerlig kontakt med Gnesta kommun angående planarbetet och de ändringar i detaljplanerna som avses genomföras, i syfte för att den blivande gemensamhetsanläggningen inte ska strida mot de avsedda ändringarna. Det slutliga underlaget till förrättningskartan har utformats utifrån det förslag till planändring som Gnesta kommun har ställt ut på samråd och granskning. Att planändringen slutligen skulle innebära att detaljplanerna inte stämmer överens med den blivande gemensamhetsanläggningen finner LM tämligen liten. Skulle så ändå vara fallet finns möjlighet till omprövning av gemensamhetsanläggningen (avseende dess utformning) enligt 35 § AL.

Utöver den ovan nämnda s.k. mindre avvikelsen från detaljplanen så konstaterar LM att den yrkade åtgärden har uttryckligt stöd i de gällande detaljplanerna. Det faktum att genomförandetiden för en detaljplan gått ut saknar betydelse för planens giltighet.

Enligt 11 § AL får gemensamhetsanläggning ej inrättas, om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse. LM anser det uppenbart att paragrafen inte utgör hinder.

Upplåtet utrymme, 12 § AL

Enligt 12 § AL får mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning tas i anspråk på fastighet som ska delta i anläggningen eller på annan fastighet, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Större utrymme får dock ej tas i anspråk än som behövs med hänsyn till fastigheter som kan anslutas enligt 5 §. Även om synnerligt men uppkommer, är en fastighet skyldig att avstå utrymme, om anläggningen behövs för ett större antal fastigheter eller av annan orsak är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt.

Vid bedömningen av om synnerligt men uppkommer ska hänsyn som regel tas enbart till verkningarna för den fastighet i vilken upplåtelsen sker. För att synnerligt men ska anses föreligga ska det råda ett samband mellan upplåtelsen av utrymme och intrånget. Det bör således bortses från olägenheter som har uppkommit i annat sammanhang. Om fastighetsägarens rådighet redan har inskränkts genom en detaljplan, ska prövningen begränsas till om någon ytterligare olägenhet som kan anses väsentlig uppkommer.

Begreppet synnerligt men är ett högradigt intrång. Det är enligt LM uppenbart att bestämmelsen inte syftar till att hindra att en gemensamhetsanläggning inrättas i enlighet med detaljplan.

Vad gäller kopplingen till väsentlighetsvillkoret gör LM bedömningen att gemensamhetsanläggningens omfattning ryms inom vad som kan godtas.

Prövning av 2 kap. 15 § RF - egendomsskyddet

Enligt 2 kap. 15 § Regeringsformen gäller följande: Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Av rättsfall NJA 2018 s. 753 från Högsta Domstolen följer att det ska göras en proportionalitetsbedömning i tre led:

1. *Är det aktuella ingreppet ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet (ändamålsenlighet)?*

2. *Är ingreppet nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller finns det likvärdiga, men mindre ingripande, alternativ (nödvändighet)?*
3. *Står den fördel som det allmänna vinner i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde (proportionalitet i strikt mening)?*

LM gör följande bedömning:

Det är uppenbart att det första ledet, avseende ändamålsenlighet, är uppfyllt.

Då den förfoganderätt som en gemensamhetsanläggning innebär inte på något sätt kan jämföras med nyttjande av området endast inom ramen för allemansrätten, samt då området anses vara av väsentlig betydelse för deltagande fastigheter, får även det andra ledet avseende nödvändighet anses uppfyllt.

Vid bedömningen av det tredje ledet är viktiga utgångspunkter framför allt följande: vad är ett angeläget allmänt intresse? Det torde därvid finnas en viss presumtion för att ett plangenomförande är ett angeläget allmänt intresse (jfr. mål nr F 11186-17 från Mark- och miljööverdomstolen), även om en bedömning alltid måste göras i det enskilda fallet. Högsta Domstolen får i någon mån också anses tona ner kravet genom ett uttalande i NJA 2018 s. 753 om att en bostadsfastighet är funktionsduglig och t.ex. har tillgång till parkering i skälig utsträckning kan i sig utgöra ett angeläget allmänt intresse. Vad gäller det enskilda intresset så finns ett starkt principiellt intresse av att inte utsättas för tvångsförfoganden.

LM gör vid en prövning av tredje och sista ledet bedömningen att det handlar om förhållandevis starka intressen som står mot varandra i det aktuella fallet. Vid den prövning som nu är aktuell vore det enligt LM:s bedömning emellertid orimligt att inte väga in hela historiken kring den situation som nu föreligger. Därvid konstaterar LM att markägaren (eller tidigare markägare) till Hammersta 4:1 har erhållit en mycket stor mängd byggrätter och således vunnit stor ekonomisk vinst av de detaljplaner som gjorts för det aktuella området. Utläggande av allmän platsmark får därvid ses som en plankostnad för markägaren, eller en form av fördelad plannytta mellan markägaren och ägarna av fritidsfastigheterna i området som markägaren accepterat i planprocessen. LM finner det orimligt att en markägare först ska kunna dra nytta av de för denne positiva delarna av detaljplanerna (försäljning av kvartersmark/tomter) för att därefter

vågra genomföra de delar av planerna som är negativa för markägaren, när det är uppenbart att den sammanlagda plannyttn vid överstiger den sammanlagda plankostnaden. Det är knappast tvångsupplåtelse i en sådan situation som lagstiftaren velat förhindra genom egendomsskyddet i regeringsformen. Med detta i beaktande gör LM bedömningen att det tredje ledet i proportionalitetsbedömningen måste anses uppfyllt.

Sammantaget anses således inte heller 2 kap. 15 § RF utgöra något hinder mot inrättande av gemensamhetsanläggning.

Sammanfattning av prövning enligt AL och RF

Sammanfattningsvis bedömer LM att villkoren i AL och 2 kap. 15 § RF inte utgör något hinder mot att inrätta blivande gemensamhetsanläggningen Hammersta ga:4.

Eftersom LM beslutar i enlighet med yrkande i aktbilaga SK35 ska yrkande i aktbilaga YR6-8 inte prövas vad avser omfattningen av blivande Hammersta ga:4.

Upplysning: Hammersta 4:1 omfattas av flera redan idag befintliga gemensamhetsanläggningar, t.ex. de befintliga gemensamhetsanläggningarna Hammersta ga:1 för ändamålet vattenförsörjning, Hammersta ga:2 för ändamålet bad- och båtplatser och Hammersta ga:3 för ändamålet vägar. I anläggningsbeslutet (för Hammersta ga:3) som meddelades den 2010-12-23, akt 0461-10/19, redovisas anläggningens omfattning (vägarnas bredd) och utrymmet för dessa: huvud-, tillfarts-, och bivägar samt gångstigar i storleksordningen (ett spann) mellan 1,5 - 4,5 m med vändplaner. Den blivande gemensamhetsanläggningen Hammersta ga:4 omfattas inte av dessa områden som idag ingår i Hammersta ga:1, ga:2 och ga:3.

Befogenheter som följer med gemensamhetsanläggningen

Ägaren av Hammersta 4:1, Elisabeth Ekelund Husborn, har framfört synpunkter på att avverkningsrätten (inom gemensamhetsanläggningens område) ska tillfalla anläggningssamfälligheten och framfört att avverkningsrätten bör kvarstå hos markägaren, se bland annat sammanträdesprotokoll aktbilaga PR3 och dagboksanteckningar i aktbilaga DA1.

Allmän platsmark är mark som är avsedd för ett allmänt behov. Ett grönområde ska, som tidigare skrivits, ha karaktären av strövområde och utgöra en del av boendemiljön för bostadsfastigheterna inom planområdet. Det kan inte anses lämpligt att markägaren ensam ska

kunna bestämma över markanvändningen genom att ha avverkningsrätten och med den möjlighet att bedriva aktivt skogsbruk som det i praktiken skulle innebära.

I LM:s handbok till AL står följande:

"Om parterna inte är överens om något annat bör en upplåtelse av utrymme för grönområde i en detaljplan normalt utformas så att äganderätten till träden ligger kvar hos fastighetsägaren, men att anläggningssamfälligheten ges avverkningsrätt. Samfälligheten bör åläggas en skyldighet att informera markägaren om en förestående avverkning och att erbjuda denne att själva ta hand om sina träd. Om fastighetsägaren inte gör detta ska anläggningssamfälligheten ansvara för att ta rätt på träden. I fråga om skogsskydd (risk för insektsangrepp) får markägare och rättighetshavare anses ha delat ansvar enligt skogsvårdslagen."

Äganderätten till på rot stående träd regleras i 2 kap. 1 § JB där det stadgas att de utgör fastighetstillbehör. Genom att låta avverkningsrätten tillfalla anläggningssamfälligheten och äganderätten till träden kvarstå hos markägaren tillskapas en situation där den som bestämmer om avverkningen inte har några ekonomiska motiv att ta ner träd i större omfattning, då värdet av träden tillfaller markägaren. Naturmarken får därmed betydelse i princip endast som boendemiljö vilket ligger i linje med detaljplanens syfte.

Delar av de berörda detaljplanerna (akt 04-GÅD-591 och 04-GÅD-685) omfattas av förordnande enligt 113 § BL. Förordnandet innebär att markägaren till Hammersta 4:1 ska avstå en förfoganderätt till marken (den mark som omfattas av detta förordnande) som även innefattar avverkningsrätten, utan ersättning.

Ägaren till Hammersta 4:1, Elisabeth Ekelund Husborn, har i skrivelser till LM framfört att hon anser att förordnandet enligt 113 § BL endast gäller i detaljplanen från år 1972 (akt 04-GÅD-685), se aktbilaga SK15, SK52, SK137 m.fl. (se hänvisning i dagboksblad aktbilaga DA1). LM har med anledning av detta begärt samråd med Länsstyrelsen, se aktbilaga 30. Länsstyrelsen har i samrådssvaret uppgett att de bedömt att förordnandet enligt 113 § BL gäller i båda byggnadsplanerna, d.v.s. både i detaljplanen från år 1965 och 1972, se aktbilaga SD1 och MM2.

Beslut:

Gemensamhetsanläggning ska inrättas enligt förrättningskarta och beskrivningar, aktbilagor KA1 och BE1.

Beslut om andelstal

Skäl:

Kostnaderna för att utföra en gemensamhetsanläggning ska fördelas

efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den *nytt*a fastigheten har av anläggningen (15 § första stycket AL).

Driftskostnaderna för en gemensamhetsanläggning ska fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas *använda* anläggningen (15 § andra stycket AL).

Varje fastighets nytta av anläggningen bedöms motsvara dess beräknade användning av anläggningen. Andelstalen för utförande respektive drift kan därför anges i en gemensam andelstalsserie. Mot bakgrund av vad som anförts ovan anses det därför som skäligt att samtliga deltagande fastigheter i den blivande gemensamhetsanläggningen åsätts lika andelstal om 1 andel vardera.

Upplysning: Andelstal för utförande behövs även om anläggningen är befintlig, eftersom sådana andelstal också anger fastigheternas ägande av anläggningen. Detta kan ha betydelse vid omröstning på stämma. Likaså kan ersättning grundad på utförandeandelstalet bli aktuell när en fastighet inträder i anläggningen eller utträder ur den eller får sitt andelstal ändrat eller om anläggningen avvecklas.

Beslut:

Kostnader för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal enligt andelstalslängd, aktbilaga AN1.

Tillträdesbeslut

Skäl:

Annat yrkande än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln i 26 § AL finns inte.

Beslut:

Tillträde till det för gemensamhetsanläggningen upplåtna utrymmet ska ske när anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättningen enligt ersättningsbeslutet är betald.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Någon överenskommelse har inte kunnat nås mellan sakägarna.

Sakägare har inkommit med gamla exploateringsavtal mellan kommunen och tidigare ägare till Hammersta 4:1, se aktbilaga AV1, SK80 och SK84. LM gör bedömningen att dessa handlingar är endast civilrättsliga avtal mellan kommunen och exploatören och att dessa inte kan åberopas av tredje man i förrättningen (att detta betraktats annorlunda av hovrätten i tidigare sammanhang föranleder ingen annan bedömning). Motsvarande medgivande från ägaren till Hammersta 4:1 krävs i förrättningsprocessen, vilket inte har lämnats.

Exploateringsavtalen saknar således självständig betydelse i förrättningen.

En opartisk ersättningsutredning (och båtnadsvärdering) har tagits fram av LM, se aktbilaga UT1.

LM presenterade på sammanträdet den 2019-10-17 ett utkast till ersättningsutredning (och båtnadsvärdering), se sammanträdesprotokoll aktbilaga PR2.

Efter att LM presenterat ett utkast på ersättningsutredningen (och båtnadsvärderingen) har synpunkter framställts från delar av sakägarkretsen, för inkomna synpunkter och skrivelser se hänvisning enligt dagboksblad aktbilaga DA1. Ett flertal skrivelser har inkommit från sakägarna som motsätter sig förrättningen med hänsyn till bland annat ersättningsutredningen (och båtnadsvärderingen) och anser att den är beräknad på felaktiga grunder, se bland annat aktbilaga YR2 m.fl. enligt hänvisning i dagboksblad aktbilaga DA1. Några skrivelser har även inkommit av personer i ansökningsgruppen med synpunkter på ersättningsutredningen (och båtnadsvärderingen), se bland annat aktbilaga SK57.

LM redogjorde på sammanträdet den 2020-03-03 för de revideringar som gjorts av ersättningsutredningen efter de synpunkter (som ansetts relevanta för förrättningen) som framförts efter sammanträdet som hölls den 2019-10-17, se sammanträdesprotokoll aktbilaga PR3.

Efter sammanträdet den 2020-03-03 har ett antal synpunkter och yrkanden framförts, bland annat följande (*för inkomna synpunkter och skrivelser i sin helhet, se hänvisning i dagboksblad aktbilaga DA1*):

- Ägaren till Hammersta 4:1, Elisabeth Ekelund Husborn, har inkommit med flera skrivelser med ersättningsanspråk, se bland annat aktbilaga SK61, SK83, SK104, SK137. Sammanfattningsvis yrkar Elisabeth Ekelund Husborn på ersättning för bland annat; markupplåtelse samt ersättning för de markområden som omfattas av förordnande enligt 113 § BL, intäktsbortfall, virkesvärdet (skogsmarksvärdet), omställningskostnader för företaget så som t.ex. kostnader för uteblivet EU-stöd, byggnation av vindskydd, omstängsling och flytt/uppförande av grindar, tennisbanan samt omkostnader för juridiskt ombud.
- Robert Göthner och Mats Björkenfeldt m.fl. har inkommit med synpunkter på båtnadsvärderingen och ersättningsutredningen, se aktbilaga SK126, SK136 och SK140 m.fl. enligt hänvisningar i dagboksblad aktbilaga DA1.

För två av de byggnadsplaner som gäller för delar av det aktuella området (akt 04-GÅD-591 och 04-GÅD-685) har Länsstyrelsen, i

samband med att dessa planer fastställdes, med stöd av 113 § BL (motsvarar idag 6 kap. 19 § Plan- och bygglagen, PBL) förordnandet att markägaren ska upplåta sådan mark som för områdets ändamålsenliga användning erfordras till grönområde eller annan allmän plats utan ersättning. LM bedömer att förordnandena är gällande, Länsstyrelsen delar denna bedömning i det samråd som LM begärt med Länsstyrelsen, se aktbilaga SD1. LM har även reviderat ersättningsutredningen utifrån tolkningen att 113 § - förordnandet även innefattar skogsmarksvärdet, d.v.s. att markägaren till Hammersta 4:1 ska avstå en förfoganderätt till marken som även innefattar skogsmarksvärdet, utan ersättning, se aktbilaga UT1.

Yrkande om ersättning på omställningskostnader för företaget så som t.ex. byggnation av vindskydd, omstängsling och flytt/uppförande av grindar samt uteblivet EU-stöd har framställts mot bakgrund av den djurhållning som markägaren bedriver inom det område som är föremål för inrättande av gemensamhetsanläggning (och som i detaljplanen är utlagd som allmän plats, park och plantering). LM konstaterar att en fastighetsägare, utöver intrångsersättningen, även kan vara berättigad till ersättning för s.k. annan skada till följd av upplåtelsen, d.v.s. ersättning för sådan ekonomisk skada eller andra kostnader som inte ger upphov till någon värdeminskning på fastigheten. LM anser inte att det i gällande detaljplaner finns några planbestämmelser som tillåter djurhållning inom allmän platsmark, någon juridisk rätt tycks således inte finnas, varför någon ersättning för dessa kostnader inte anses ska ersättas.

Den befintliga tennisbanan anses utgöra fastighetstillbehör till Hammersta 4:1. Anläggningen (tennisbanan) kommer som en följd av förrättningen att överföras från den fastighet där den är belägen (Hammersta 4:1) till de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen. LM gör, mot bakgrund av vad som tidigare i protokollet har anförts, bedömningen att någon ersättning inte ska utgå för tennisbanan (så som anläggning) eftersom skicket och användbarheten till största del under de senaste 50 åren har tillgodosetts av det s.k. byalagets investeringar.

LM konstaterar även att AL inte innehåller några bestämmelser om kostnadsersättning till sakägare för ombudskostnader eller egna inställesekostnader vid förrättningsinstansen i en lantmäteriförrättning. Yrkande om ersättning för anlåtande av juridiska ombud och annan expertis under förrättningen kan därför avvisas.

Värdetidpunkten är beslutsdatum i denna förrättning. Innan beslut fattas ska en bedömning göras om värdet behöver korrigeras med hänsyn till eventuell värdeutveckling mellan värdetidpunkten för utredningen (aktbilaga UT1) och beslutsdagen. LM gör bedömningen

att eventuell förändring emellertid är ringa, varför någon annan bedömning än den som redovisas i utredningen (aktbilaga UT1) inte anses föranledas.

LM har under förrättningens gång bemött samtliga inkomna synpunkter och beaktat dessa vid respektive prövning och de som har ansetts relevanta för förrättningen har beaktats i ersättningsutredningen (och båtnadsvärderingen), se aktbilaga UT1. LM har efter överväganden bedömt att någon ytterligare ersättning inte ska utgå för de ersättningsanspråk som framförts av sakägarna och redogjorts för av LM enligt ovan.

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och andra rättsägare i berörda fastigheter.

Beslut:

Ägarna till de deltagande fastigheterna i blivande Hammersta ga:4 ska betala totalt 2 400 000 kronor direkt till ägaren av Hammersta 4:1, Elisabeth Ekelund Husborn.

Ersättningen ska betalas av anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen). Ansvar för ersättningen ska fördelas internt mellan de deltagande fastigheterna enligt andelstalslängd, aktbilaga AN1.

Betalning ska ske inom 3 månader från det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Om betalning sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från sista betalningsdag tills betalning sker. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av åtta procentenheter.

Sker inte betalning inom ett år från ersättningsbeslutets laga kraftvinnande kan anläggningsbeslutet förfalla (33 § AL).

Anmärkning: Ersättning som ska betalas till ägaren av Hammersta 4:1 ska fördelas lika mellan de deltagande fastigheterna, enligt principen 1/84 av det totala ersättningsbeloppet om 2,4 miljoner kronor (48 fastigheter kommer att få betala 28 571 kr/fastighet och 36 fastigheter kommer att få betala 28 572 kr/fastighet för att få ut det rätta ersättningsbeloppet). Generellt gäller att för varje enskild fastighet med flera ägare, fördelas ersättningsbeloppet internt mellan delägarna efter ägarandel i respektive fastighet.

Förvaltning

Det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening.

Förvaltningen sker lämpligen av den i området befintliga samfällighetsföreningen: Hammersta samfällighetsförening.

Övertagande av driften

Driften av gemensamhetsanläggningen ska övertas av anläggnings-samfälligheten så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

Skäl:

Om anläggningsbeslut meddelats, ska förrättningskostnaderna enligt 29 § AL fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen efter vad som är skäligt.

I aktuell förrättning ska förrättningskostnaderna enligt yrkande i ansökan, aktbilaga A2, betalas gemensamt av fastigheterna inom Hammersta området under förutsättning att förrättningen genomförs och vinner laga kraft. Då ansökan inte är undertecknad av samtliga ägare till de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen är ansökan inte att se som en överenskommelse. Reglerna i 29 § AL ska därmed tillämpas vid fördelningen.

Förrättningskostnaderna landar i storleksordningen cirka 550 000 kronor. Det kan särskilt noteras att beslutet nedan endast avser fördelningen av förrättningskostnaderna mellan sakägarna i förrättningen. Fakturabeloppen kan överklagas i särskild ordning, hur det ska ske framgår av fakturan.

Reglerna i 29 § AL är allmänt formulerade för att ge LM ett förhållandevis stort utrymme för bedömning i det enskilda fallet. Det har också utarbetats rättspraxis kring rättstillämpningen. 29 § AL kan omvänt läsas på så sätt att kostnader som kan åläggas enskilda sakägare är sådana kostnader som inte skäligen kan åläggas andra sakägare. Rättspraxis ger stöd för att ålägga enskilda sakägare som genom sitt agerande har fördyrat förrättningen ett större betalningsansvar än övriga sakägare.

Enligt 2 kap. 6 § FBL är huvudregeln att förrättningskostnaderna vid en inställd förrättning ska åläggas den sakägare som ansökt om förrättningen. När ett yrkande lämnas utan bifall kan det på motsvarande sätt rymmas i den skälighetsbedömning som ska göras enligt 29 § AL, att låta en sakägare som framställt ett yrkande som lämnas utan bifall ensam få stå för merkostnaderna som det inneburit att LM prövat yrkandet. Ett sådant yrkande har inte påverkat utgången i förrättningen utan endast fördyrat förrättningen jämfört med om yrkandet aldrig framställts. I detta sammanhang är det också av betydelse att LM aldrig kan välja om myndigheten ska behandla ett framställt yrkande, utan att LM har en skyldighet att pröva alla inkomna yrkanden. LM måste även ta hänsyn till och behandla de synpunkter som inkommer i förrättningen, även om de inte är direkta yrkanden som ska prövas.

Det finns moment och omständigheter i förrättningen som föranlett nedlagd tid som enligt LM skäligen inte ska betalas av någon annan sakägare än berörd, Elisabeth Ekelund Husborn:

- Inför sammanträdet begärde Ekelund Husborn att få ta del av förslag till karta och utredning av huruvida förrättningen skulle kunna genomföras. LM svarade att materialet inte var färdigt utan skulle komma att presenteras först på sammanträdet. Ytterligare ett antal mail med samma begäran skickades till LM.
- Ekelund Husborn påstod att LM ändrat i det signerade och utskickade sammanträdesprotokollet (aktbilaga PR1) och vidhöll detta efter att LM svarat att så inte var fallet. LM var därmed tvungen att lägga tid på att kontrollera detta och svara ytterligare en gång.
- Ekelund Husborn uppmärksammade LM på att en av hennes inskickade skrivelser inte gick att öppna via LM:s webbplats. LM gjorde vad myndigheten kunde för att åtgärda detta och såg inte att det fanns något som gjorde att dokumentet inte kunde öppnas. Trots detta vidhöll Ekelund Husborn att dokumentet inte gick att öppna och påtalade det flera gånger för LM.
- Ekelund Husborn har vid upprepade tillfällen skickat skrivelser till LM angående förordnandet enligt 113 § BL som gäller i vissa detaljplaner.
- Till LM har Ekelund Husborn bifogat skrivelser från Bexelius, se aktbilaga SK33. Dessa har ingen påverkan på förrättningens utgång.
- Ekelund Husborn har yrkat hur hon anser att ersättningsutredningen ska genomföras, trots att LM på det inledande sammanträdet informerade om att en opartisk värdering kommer att göras om överenskommelse inte träffas mellan sakägarna.

Vid fördelningen av förrättningskostnaderna ska det tas i beaktande att ägaren till Hammersta 4:1 tvångsvis upplåter mark till en gemensamhetsanläggning och att det får anses självklart att man som markägare ska ha möjlighet att bevaka sin rätt. De ovan nämnda punkterna får dock anses vara ett agerande som går utöver det normala, även vid en tvångsvis upplåtelse. Även om inte alla inkomna skrivelser och mail innehåller regelrätta yrkanden, måste LM ändå behandla och bemöta dessa.

Som tidigare nämnts kan 29 § AL läsas på så vis att förrättningskostnader kan åläggas en enskild sakägare som inte skäligen kan åläggas andra sakägare. En strikt bokstavstolkning av

lagrummet innebär att förrättningskostnaderna endast kan fördelas mellan de sakägare som äger fastigheter som deltar i den blivande gemensamhetsanläggningen. Elisabeth Ekelund Husborns fastighet Hammersta 4:1 kommer inte att delta i gemensamhetsanläggningen, utan är enbart belastad av anläggningen.

Vid en jämförelse kan noteras att det till och med i Ledningsrättslagen (LL), som har en klart mer expropriationsliknande karaktär än AL innehåller ett komplement till huvudregeln att det är ledningsrättshavaren som ska stå för förrättningskostnaderna. Undantagsregeln utgörs av en hänvisning till rättegångsbalken, där det framför allt är fördyrande av processen som avses. Det är orimligt att AL skulle lämna mindre utrymme än LL att ålägga den belastade fastighetens ägare förrättningskostnader. Hänvisningen till 2 kap. 6 § FBL torde därför även anses innebära att de merkostnader som uppstått i förrättningen och som inte skäligen bör drabba delägarna kan åläggas ägaren till den belastade fastigheten på grund av dennes agerande i förrättningen.

Utifrån ovan anförda resonemang, anser LM det vara oskäligt att övriga sakägare ska betala för den tid LM lagt på att behandla vissa av Elisabeth Ekelund Husborns synpunkter m.m. och fördelar därför en summa om 10 000 kronor på Ekelund Husborn.

Beslut:

Förrättningskostnaderna ska fördelas enligt följande:

- Ägaren till Hammersta 4:1, Elisabeth Ekelund Husborn, ska betala 10 000 kronor.
- Resterande förrättningskostnader ska betalas av ägarna till de deltagande fastigheterna i Hammersta ga:4. Varje deltagande fastighet ska betala ett belopp som står i direkt proportion till fastighetens andelstal för utförande enligt andelstalslängd, aktbilaga AN1.

Lantmäterimyndigheten ska skicka räkning till varje delägare.

Anmärkning: Förrättningskostnaden ska fördelas lika mellan de deltagande fastigheterna, enligt principen 1/84 av den totala förrättningskostnaden (med borträknande av förrättningskostnaden om 10 000 kronor som ska betalas av ägaren till Hammersta 4:1).

Generellt gäller att för varje enskild fastighet med flera ägare, fördelas förrättningskostnaderna internt mellan delägarna efter ägarandel i respektive fastighet.

Avslutningsbeslut

Beslut:

Förrättningen avslutas.

Handlingar hålls tillgängliga på Lantmäterimyndighetens kontor och på ärendets webbplats under den tid som överklagande får ske.

Överklagande

Den som är missnöjd med lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Fastighetsbildning
801 82 GÄVLE

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, **d.v.s. senast den 23 april 2020.**

Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer D161472 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Gordana Arneland

