



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060206

**DOM**  
2016-06-22  
Stockholm

Mål nr  
F 1962-16

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-02-17 i mål nr F 3734-15, se bilaga

### KLAGANDE

Uppsala kommun  
753 75 Uppsala

Ombud: Kommunjuristen H B  
Samma adress

### MOTPARTER

1. Bonums Bostadsrättsförening Åsikten 1, 769627-6471, c/o Riksbyggen, Box 1914, 751 49 Uppsala

2. Riksbyggens Bostadsrättsförening Åsikten 2, 769627-6463, c/o Riksbyggen, Box 1914, 751 49 Uppsala

3. Kungsängen Projektutveckling Fastighet 2 AB, 556825-9328, c/o Riksbyggen, Kungsbron 21, 106 18 Stockholm

4. Kungsängens Norra Kvarter 3 AB, 556964-5053, c/o HSB Produktion AB, Box 8310, 104 20 Stockholm

### SAKEN

Anläggningsförrättning; nu fråga om prövningstillstånd m.m.

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd.
2. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.

Dok.Id 1277268

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Uppsala kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska undanröja lantmäterimyndighetens beslut om att inrätta en gemensamhetsanläggning, ga:21, för bl.a. ändamålet dagvattenledningar.

Till stöd för överklagandet har kommunen åberopat samma omständigheter som i mark- och miljödomstolen. Kommunen har tillagt bl.a. följande angående ersättningens storlek.

Ersättning ska bestämmas enligt gängse principer för vinstfördelning. En övergripande utgångspunkt är att ersättningen bör motsvara vad man normalt skulle ha kommit överens om för det fall någon tvångsrätt inte hade funnits (se prop. 1991/92:127 s. 93 och 69). När kommunen upplåter utrymme för allmänna ledningar i allmän plats tecknar kommunen och ledningsägaren ett markavtal som reglerar dels ansvar och skyldigheter mellan parterna, dels kommunens rätt att ta in en årlig avgift från ledningsägaren. Denna avgift beslutas av kommunfullmäktige.

Marknadsvärdeminskningen på fastigheten E, som avstår utrymme, ska i detta fall bedömas med utgångspunkt från förlust av avgiftsintäkter från allmänna ledningar. Utöver marknadsvärdeminskningen ska ersättningen innefatta en viss vinstandel. Vinsten ska delas lika mellan avträdande och tillträdande fastigheter. Dessutom kräver kommunen ersättning för annan skada i enlighet med lantmäterimyndighetens värdering. Ersättningen för intrånget av en enskild ledning kan aldrig vara lägre än för en allmän ledning och därför måste denna avgift anses vara en miniminivå när ersättningen beslutas.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd och tar upp målet till omedelbart avgörande.

Vad kommunen har anfört föranleder inte Mark- och miljööverdomstolen att göra några andra bedömningar än de som mark- och miljödomstolen har gjort. Kommunens överklagande ska därför avslås och mark- och miljödomstolens dom står därmed fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Mikael Hagelroth, Ingrid Åhman (referent), tekniska rådet Jan Gustafsson och tf. hovrättsassessorn Marie Eiderbrant (har inte deltagit i frågan om prövningstillstånd).

Föredragande har varit Linda Ålander



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-02-17  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr F 3734-15

### **KLAGANDE**

Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala

### **MOTPARTER**

1. Bonums Bostadsrättsförening Åsikten 1, 769627-6471, c/o Riksbyggen, Box 1914, 751 49 Uppsala
2. Kungsängen Projektutveckling Fastighet 2 AB, 556825-9328, c/o Riksbyggen, Kungsbron 21, 106 18 Stockholm
3. Kungsängens Norra Kvarter 3 AB, 556964-5053, c/o HSB Produktion AB, Box 8310, 104 20 Stockholm
4. Riksbyggens Bostadsrättsförening Åsikten 2, 769627-6463, c/o Riksbyggen Box 1914, 751 49 Uppsala

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut den 1 juni 2015 i ärende nr C147249

### **SAKEN**

Överklagande av anläggningsförrättning

---

### **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår Uppsala kommuns yrkande om att anläggningsbeslutet ska upphävas.
2. Mark- och miljödomstolen bifaller delvis Uppsala kommuns andrahandsyrkande och ändrar Lantmäteriets beslut på sätt att det utrymme på Uppsala E som upplåts för dagvattenledningarna uppgår till 0,5 m från fastighetsgräns utom på de ställen där redan installerade brunnar kräver större utrymme. Som villkor föreskrivs att ledningarna ska förläggas på ett djup överstigande 1,0 m. Det åligger Lantmäteriet att göra erforderlig rättelse i förrättningsakten.

---

Dok.Id 442161

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 30 <b>E-post:</b> mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

**BAKGRUND**

Lantmäteriet har den 1 juni 2015 beslutat inrätta en gemensamhetsanläggning, ga:21, för bland annat ändamålet dagvattenledningar. Deltagande fastigheter är A, B, C och D. Dagvattenledningarna är färdigställda. Av Lantmäteriets förrättningsakt framgår av aktbilaga BE1, med dithörande kartbilaga, att i ga:21 ingår, vad avser dagvattenanordningar, ledningar i markrör från stuprör på respektive byggnad fram till överlämningspunkt mot kommunalt VA samt dagvatten-brunnar. ga:21 belastar fastigheten E med ägare Uppsala kommun. E omfattas av detaljplan för allmän plats, gata.

Uppsala kommun har genom dess Stadsbyggnadsförvaltning (Uppsala kommun) överklagat Lantmäteriets anläggningsbeslut.

**YRKANDEN M.M.**

**Uppsala kommun** (kommunen) har överklagat Lantmäteriets beslut och yrkar i första hand att anläggningsbeslutet undanröjs och i andra hand ersättningen ändras och slutligen att upplåtet utrymme för dagvattenledningen ändras till 0,5 meter från fastighetsgräns längs ledningens sträckning. Uppsala kommun förespråkar en avtalslösning i stället för inrättande av gemensamhetsanläggning.

**Kungsängen Projektutveckling Fastighet 2 AB** har bestritt kommunens förstahandsyrkande men delvis medgett andrahandsyrkandet med justeringen att det upplåtna utrymmet kan minskas till 0,5 meter utanför fastighetsgräns förutsatt att extra utrymme upplåts för de brunnar som kräver något mera plats.

**Bonums Bostadsrättsförening Åsikten 1, Kungsängens Norra Kvarter 3 AB** och **Riksbyggens Bostadsrättsförening Åsikten 2** har beretts tillfälle till yttrande men inte avhörts.

**UTVECKLING AV TALAN**

**Kommunen** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Lantmäteriets beslut innebär att dagvattenledningarna placeras i allmän plats, strax utanför fastighetsgräns mot omgivande lokalgator, vilket enligt Lantmäteriet, medför en mindre avvikelse från detaljplanen, men motverkar inte dess syfte (9 § AL). Kommunen anser att inrättandet av gemensamhetsanläggningen inte är förenligt med detaljplanens syfte, dvs. det strider mot 9 § anläggningslagen (AL). Inom utrymmet för allmän plats finns det redan konkurrens om utrymmet för ledningar av allmänt intresse. Gaturummen blir allt smalare i en förtätad stad och detta betyder att fastigheterna måste rymma sina funktioner på kvartersmark i största möjliga utsträckning. Om enskilda ledningar finns i allmän platsmark så hindras kommunen att nyttja marken rationellt, t.ex. för plantering av träd, framtida schaktarbeten och placering av belysningsfundament. Det är svårt för kommunen att hålla reda på enskilda ledningar och det kräver mer arbete från kommunen än med allmänna ledningar. Som framgår av 9 § AL får mindre avvikelser göras, om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas. Kommunen menar att en mindre avvikelse inte kan anses föreligga i detta fall. Under alla förhållanden har Lantmäteriet under handläggningen inte samrått med plan- och byggnadsnämnden trots att beslutet innebär en avvikelse från detaljplanen (se 21 § AL). Vidare kan påpekas att enligt 11 § AL får inte gemensamhetsanläggning inrättas, om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse, vilket ledningar i allmän platsmark kan anses utgöra.

Av 6 § AL (båtnadsvillkoret) får gemensamhetsanläggning inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Lantmäteriets resonemang kring båtnadsvillkoret utgår från ett nuläge. Uppsala kommun anser att utgångsläget ska vara ett ursprungligt läge. Fastighetsägarna har utan formell rättighet lagt ner sina ledningar i kommunens fastighet. Lantmäteriets bedömning av båtnaden ska därmed inte utgå från denna olovliga situation utan istället utgå från den situation då varken hus eller ledningar ännu är byggda. I yttrandet från sökanden framgår att dagvattenledningarna hade kunnat läggas i husgrunden istället för i gatan utan extra kostnad.

Det finns alternativa sätt att ordna dagvattenhanteringen på. Därmed anser kommunen att båtnadsvillkoret inte är uppfyllt. Det kan också ifrågasättas om det enskilda intresset av dagvattenledningar är större än det allmänna intresset för allmänna ledningar.

Av Lantmäteriets skäl till ersättningsbeslutet framgår att inga yrkanden om ersättning framställts. Uppsala kommun hävdar dock att ett sådant yrkande har gjorts som dock ej har diarieförts. I Lantmäteriets beslut görs en vinstfördelning som innebär att kommunens andel av vinsten blir 0,5 procent eftersom motparten själv har angett att deras vinst är 3 miljoner kronor om de får ha kvar anläggningen på kommunens fastighet. Det är oskäligt att en så liten del av vinsten tillfaller kommunen, även med tanke på att ledningen lagts där olovligen.

Kommunen anser att det är rimligt att 100 procent av vinsten ska tillfalla kommunen. Att ianspråkta allmän platsmark för ett enskilt intresse är ett större intrång än om intrånget görs på annan enskild mark. När det gäller ersättning för annan skada så innebär besväret med att ha enskilda ledningar inom allmän plats en större olägenhet för kommunen eftersom ledningsägaren inte är "professionell". Det merarbete och de merkostnader som det innebär att ha enskilda ledningar inom allmän plats är större än då utrymme upplåts för allmänna ledningar. Syftet med allmän plats är det allmänna intresse som finns för marken, både över och under mark. Att ta utrymme i marken i anspråk för enskilda ledningar innebär att ett mindre utrymme finns kvar för ledningar som har ett allmänt intresse, vilket kan försämra funktionen av ett område. Av denna anledning anser kommunen att ersättningen för annan skada är alldeles för låg.

I det fall mark- och miljödomstolen anser att gemensamhetsanläggningen kan inrättas så anser kommunen att utrymmet ska begränsas till 0,5 m från fastighetsgräns längs ledningens sträckning. Utrymmet måste även begränsas i höjddled så att ledningen ligger minst 1,0 meter under blivande marknivå. Djupet är ett mått som ger kommunen möjlighet att ställa ner belysningsfundament nära fasad samt att måttet ger ledningsägare möjlighet att förse fastigheten med anslutningar till de lednings-

nät som önskas. Detta utan att de olika ledningsägarna stör varandras ledningar inom aktuell yta.

**Kungsängen Projektutveckling Fastighet 2 AB (Bolaget)** har till stöd för sitt bestridande anfört i huvudsak följande.

Kommunen menar att inrättande av gemensamhetsanläggning för dagvattenledningar inom gatumark inte är förenligt med detaljplanens syfte (9§AL). Bolaget menar att syftet med planen är att skapa ett bostadskvarter med stadsmässig gestaltning där planbestämmelser särskilt anger att byggnadernas husliv skall placeras så att de sammanfaller med fastighetsgräns. Bolaget har, i enlighet med beviljat bygglov, placerat byggnaderna i fastighetsgräns och sedan på brukligt sätt placerat dagvattenledningar djupt ner och alldeles nära vårt fasadliv på samma sätt som har skett i Uppsala och övriga Sverige i alla tider. Bolaget anser dessutom att kommunen indirekt "godkänt" dagvattenledningarnas placering i gatumarken genom att inte ställa upp specifika krav på dagvattenhanteringen i bygglovsskedet.

Kommunen påtalar även att något samråd med Lantmäteriet ej har hållits (21 § AL). Bolaget påpekar att kravet på samråd bör kunna anses tillgodosett även genom muntlig kontakt med tjänsteman. Sådana kontakter har såvitt vi förstått förekommit vid flertalet tillfällen. Kommunen menar vidare att inrättandet av gemensamhetsanläggningen skulle ha lett till olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse (11 § AL). Faktum är att runt stora delar av bolagets fastighet har bolagets entreprenör, i samråd med kommunen, hjälpt bredbandsleverantören, elleverantören, m.fl. att förlägga kanalisation för deras dragningar snett ovanför våra dagvattenledningar i samma schakt. Bolagets ledningar har alltså inte på något vis hindrat någon från att nyttja gaturummet. Bolaget anser därmed inte att utrymmesupplåtelsen kan anses strida mot ett allmänt intresse.

Kommunen hävdar vidare att båtnadsvillkoret (6 §AL) inte är uppfyllt. Bolaget anser att det inneburit en vinst att lägga dagvattenledningarna i kommunens gatumark. Observera dock att om bolaget från början hade vetat att några privata



ledningarna absolut inte fick förekomma i gatan så hade en annan teknisk lösning kunnat väljas med avvattning under grunden. Den lösningen hade kunnat utföras till i stort sett samma kostnad, men med en betydligt sämre säkerhet. Den vinst som uppstått är alltså inte främst ekonomisk utan består i en byggtekniskt bättre lösning för fastigheterna. 6 § AL anger att "fördelar av ekonomisk eller annan art" ska överväga de "kostnader och olägenheter som anläggningen medför". Detta bör utgöra ett typexempel på en fördel av "annan art". Slutligen menar bolaget att olägenheterna för kommunens fastighet i praktiken är mycket liten, eller till och med marginell. I princip anser bolaget att det enbart är frågan om en s.k. rättslig belastning som kunde ha ersatts med en symbolisk summa. Vad gäller ersättningsbeslutet har bolaget valt att inte överklaga det, varför bolaget utan ytterligare kommentarer accepterar den av Lantmäteriet fastställda ersättningen.

#### **HANDLÄGGNING AV MÅLET**

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

#### **DOMSKÄL**

Domstolen anser att den grundsats som Högsta domstolen givit uttryck för (se NJA 1979 s. 433, särskilt s. 441, och NJA 1984 s. 122), nämligen att så långt möjligt söka undvika olika resultat vid myndigheters prövning av samma bebyggelse vid dels ett ärende rörande bygglov, dels rörande fastighetsbildning, bör vara utgångspunkt för bedömningen av målet. Domstolen konstaterar härvid att inget annat framkommit än att gällande detaljplan särskilt anger att byggnadernas huslivska placeras så att de sammanfaller med fastighetsgräns och att placeringen av dagvattenledningarna inte strider mot av kommunen meddelat bygglov.

I fråga om huruvida mindre avvikelser från detaljplan föreligger (9 § AL) gör mark- och miljödomstolen samma bedömning som Lantmäteriet gjort, dvs. att

lokaliseringen av dagvattenledningarna i enlighet med anläggningsbeslutet utgör en mindre avvikelse från gällande plan. Domstolen konstaterar i denna del att enligt utredningen är ledningarna och förlagda inom 0,5 m från fasadliv/fastighetsgräns och på ett djup om 1,6 – 3,0 m.

Gällande huruvida en avsevärd olägenhet föreligger (11 § AL) konstaterar domstolen att enligt uppgift har en samordning skett avseende bl.a. nedläggning av kabel för bredband och el. Vidare har som ovan sagts att dagvattenledningarna lagts ner inom 0,5 m från fasadliv/fastighetsgräns och på ett djup om 1,6 – 3,0 m. Ett intrång har visserligen skett på kommunens fastighet för allmän plats E. Detta intrång måste framdeles beaktas av kommunen vid den framtida förvaltningen av allmän plats. Detta intrång kan dock inte anses medföra mer än en mindre olägenhet och således inte heller någon avsevärd olägenhet. Domstolen noterar även i denna del att kommunen inte motsätter sig ledningarnas placering men motsätter sig rättighetsupplåtelsens form.

Kommunen har även hävdad att båtnadsvillkoret (6 § AL) inte är uppfyllt. Domstolen har ovan konstaterat att anordningen med dagvattenledningarna är utförd som en gemensam anordning för fastigheterna A-D. Ledningarna ingår i ett gemensamt nät och är avsedda att nyttjas och underhållas gemensamt av de berörda fastigheternas ägare. Att formalisera anläggandet och skötseln på detta sätt är till fördel för de berörda fastigheterna. Vidare har domstolen ovan konstaterat att olägenheten för kommunen är begränsad. Oavsett om utgångspunkten är bebyggd eller obebyggd fastighet är således båtnadsvillkoret uppfyllt. Dessutom kan tilläggas att det av utredningen framgår att en ändring av de redan nedlagda ledningarna visserligen kan vara möjlig men till orimligt hög kostnad.

I fråga om ersättning för upplåtet utrymme har Lantmäteriet har beräknat ersättningen i enlighet med 13 § AL och 5 kap. 10 a § FBL för intrång och annan skada till 32 850 kr. Domstolen gör ingen annan bedömning än Lantmäteriet.

Slutligen har Lantmäteriet beslutat (aktbilaga BE1 s. 4) att ett utrymme om 2,5 meter upplåts inom E för dagvattenledningarna från fastighetsgräns längs ledningens sträckning. Kommunen har i andra hand yrkat att det upplåtna utrymmet ska begränsas till 0,5 meter från fastighetsgräns. Vidare har även anförts att ledningen bör ligga på minst 1 m djup. Bolaget har accepterat att det upplåtna utrymmet begränsas till 0,5 meter utanför fastighetsgräns, förutsatt att extra utrymme upplåts för de brunnar som kräver något mera plats.

Mark- och miljödomstolen gör bedömningen att en justering av beslutet kan göras på sätt att det upplåtna utrymmet, förutsatt att extra utrymme upplåts för de brunnar som kräver något mera plats, kan begränsas till 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Därmed finns det heller inget hinder mot att även föreskriva detta. Befintliga ledningar är nedlagda på ett djup överstigande 1,6 m. Eftersom frågan är otvistig kan ett villkor om ett djup om minst 1,0 m kan därför också föreskrivas. Lantmäteriet ska göra erforderlig rättelse i förrättningsakten.

Sammanfattningsvis ska således kommunens förstahandsyrkande avslås och andrahandsyrkandet delvis bifallas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (DV427)

Överklagande senast den 9 mars 2016.

Johan Svensson

Björn Hedlund

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Johan Svensson, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.