



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060103

**DOM**  
2017-04-07  
Stockholm

Mål nr  
M 3524-16

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-03-31 i mål nr M 97-16, se bilaga A

## KLAGANDE

Nacka kommun  
131 81 Nacka

Ombud: Advokat A J

## MOTPART

1. J L

2. H L

Samma adress som 1

Ombud för 1 och 2: Advokat U J

## SAKEN

Förbindelsepunkt inom va-anläggning (VA 67/14)

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen tillåter Nacka kommun att åberopa den nya bevisningen i form av fotografier och avslår J Ls och H Ls avvisningsyrkande.
2. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens domslut.
3. Vardera parten ska svara för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Dok.Id 1311753

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 I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Nacka kommun** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska lämna J Ls och H Ls fastställsetalan utan bifall.

**J L och H L** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. De har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska avvisa den bevisning i form av fotografier som kommunen åberopat här.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

## BAKGRUND

J L och H L äger fastigheten XXX i Nacka kommun. Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmän va-anläggning. Fastighetens förbindelsepunkt har av kommunen placerats cirka 150 meter från fastighetsgränsen vid en tillfartsväg som förbinder fastigheten med en lokalgata. Tillfartsvägen utgör en gemensamhetsanläggning, i vilken XXX och ytterligare tre fastigheter ingår. Den är belägen på kommunens fastighet där marken enligt detaljplanen ska användas som allmän plats/naturområde. Mark- och miljödomstolen har i den överklagade domen fastställt att den upprättade förbindelsepunkten för vatten och avlopp för fastigheten XXX inte till sitt läge är förenlig med vattentjänstlagens krav på att sådan punkt ska finnas i fastighetens omedelbara närhet.

Mark- och miljööverdomstolen har denna dag meddelat dom i ytterligare ett mål om förbindelsepunkt inom va-anläggning i Nacka kommun (M 3526-16).

## UTECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Nacka kommun** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg:

Det är endast de fyra fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningen som använder tillfartsvägen. På skifte 33 som tillhör fastigheten XXY finns endast en garageplats. Den används av ägaren till XXZ.

**J L och H L** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg:

Det är totalt sex fastigheter som använder tillfartsvägen. Troligen används vägen också i stor utsträckning av allmänheten. De fotografier som kommunen nu har åberopat som bevisning var inte en del av processmaterialet i mark- och miljödomstolen. Det är fråga om ny bevisning som inte ska tillåtas i Mark- och miljööverdomstolen.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

#### *Bevisningen*

Parterna har åberopat samma skriftliga bevisning som i mark- och miljödomstolen. Därutöver har kommunen som ny bevisning åberopat fotografier för att visa att höjdförhållandena är sådana att det är omöjligt att köra något fordon från fastigheten XXZ till tillfartsvägen samt att XXZ har sin enda angöring till tillfartsvägen genom skifte 33.

I detta mål, som gäller förbindelsepunktens placering, är inte bestämmelsen i 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken tillämplig. Det är alltså tillåtet för kommunen att åberopa ny bevisning i Mark- och miljööverdomstolen. J Ls och H Ls avvisningsyrkande ska därför avslås.

#### *Förbindelsepunktens placering*

Om en allmän va-anläggning innebär att vattentjänster tillhandahålls genom ledningsnät för vattenförsörjning eller avlopp, ska huvudmannen för varje fastighet inom va-anläggningens verksamhetsområde bestämma en förbindelsepunkt. Förbindelsepunkten ska finnas i fastighetens omedelbara närhet, om det inte finns särskilda skäl för en annan placering. (Se 12 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, vattentjänstlagen.)

Den placering som kommunen har valt för förbindelsepunkten till XXX ligger inte i fastighetens omedelbara närhet. Kommunen vill placera förbindelsepunkten i anslutning till lokalgatan ungefär 150 meter från fastigheten, vilket är en relativt lång sträcka. Frågan i målet är om det finns särskilda skäl att frångå närhetskravet på grund av förhållandena på platsen. Som mark- och miljödomstolen har angett får avsteg från nämnda krav göras endast undantagsvis.

Den mark som ligger mellan XXX och lokalgatan är i gällande detaljplan allmän plats med användningen natur. Kommunen är inom detaljplaneområdet huvudman för allmänna platser och äger fastigheten i det aktuella området. De fyra fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningen för tillfartsvägen ombesörjer själva underhåll och drift av vägen fram till respektive fastighet. Deras användande av vägen kan inte sägas vara exklusivt på samma sätt som nyttjandet av en s.k. skaftväg inom kvartersmark.

Den gällande detaljplanen hindrar inte att förbindelsepunkten placeras i fastighetens omedelbara närhet. Däremot skulle det inte vara förenligt med detaljplanen att medge servitut för va-ledningar för enskilda fastigheter inom område för allmän plats. Att rätt till väg för enskilda fastigheter tidigare har upplåtits inom samma område ändrar inte Mark- och miljööverdomstolens bedömning i den frågan.

Mot bakgrund av vad som framkommit finner Mark- och miljööverdomstolen att det i detta fall saknas särskilda skäl att placera förbindelsepunkten på den plats som kommunen bestämt. Mark- och miljödomstolens domslut ska därför inte ändras.

Enligt huvudregeln i 56 b § vattentjänstlagen ska i denna typ av mål vardera parten svara för sina rättegångskostnader. Det finns inte skäl att besluta om fördelning av rättegångskostnaderna på något annat sätt.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2017-05-05

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg och Ingrid Åhman, referent, tekniska rådet Karina Liljeroos samt hovrättsrådet Li Brismo.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-03-31  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr M 97-16

## KÄRANDE

1. J L

2. H L

Ombud för 1-2: Advokat U J

## SVARANDE

Nacka kommun  
131 81 Nacka

Ombud: Advokat A J

## SAKEN

Förbindelsepunkt

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen fastställer att upprättad förbindelsepunkt för vatten- och avlopp för fastigheten Nacka XXX inte till sitt läge är förenlig med vattentjänstlagens krav att sådan punkt ska finnas i fastighetens omedelbara närhet.

---

Dok.Id 449010

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
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**

J L och H L äger fastigheten Nacka XXX som ligger inom verksamhetsområdet för den allmänna va-anläggningen.

Mark- och miljödomstolen meddelar dom även i mål M 100-16 (Nacka XYY) och M 102-16 (Nacka XYX).

**YRKANDEN M.M.**

J L och H L har yrkat att mark- och miljö-domstolen ska fastställa att upprättad förbindelsepunkt för vatten- och avlopp för fastigheten XXX inte till sitt läge är förenlig med vattentjänstlagens krav, att sådan punkt ska finnas i fastighetens omedelbara närhet.

**Nacka kommun** har bestridit yrkandet.

J L och H L har till stöd för sin talan i huvudsak anfört följande. I det nu aktuella ärendet har kommunen placerat förbindelsepunkten till makarna J Ls och H Ls fastighet vid en vändplan på gränsen till naturmark ca 150 meter från fastighetsgränsen. Närhetskravet kan därmed inte anses vara uppfyllt. Det saknas särskilda skäl till att förbindelsepunkten skulle placeras på den anvisade platsen.

Vägen till makarna J Ls och H Ls fastighet utgör en gemensamhets anläggning. För området gäller detaljplan, DP 471. Den naturmark, som gemensamhetsanläggningen för väg är belägen på utgör en del av fastigheten Nacka XYZ, som ägs av kommunen.

Den av kommunen anvisade lösningen för fastigheternas anslutning till va-anläggningen innebär uppenbara nackdelar; härigenom är de anvisade att själva få ombesörja och bekosta utförande av servisledning i allmän platsmark som tillhör kommunen. Utöver dryga anläggningskostnader till följd av lång sträcka från anvisad förbindelsepunkt och fram till fastighetsgränsen, tillkommer att betala för den

rättsliga åtkomsten av marken genom lantmäteriförrättning eller genom servitut. Det kan dessutom befaras att det framtida underhållet av servisledningarna kommer att medföra betydande kostnader och olägenheter för dem. Således ifrågasätts att anvisad förbindelsepunkt står i överensstämmelse med reglerna i vattentjänstlagen.

Det är i och för sig korrekt som kommunen påpekar, att omständigheterna i förevarande mål inte är helt identiska med de omständigheter som förelåg i Svea hovrätts mål M 9818-12 (BVa 63 i mål Va 31/11). Dock bör det vara ostridigt, att fastighetsägarna nödgas till att söka servitut för ledning i kommunens fastighet och vidare, att det inte finns något fastighetsrättsligt eller planmässigt hinder för kommunen att istället upprätta förbindelsepunkt direkt invid tomtgräns till respektive fastighet.

De har låtit ta in en offert för utförande av erforderliga ledningsschakt m.m. för ledningar från läget för kommunens förbindelsepunktsanvisning och upp till Es fastighet, XYX, (10 meter) respektive ned till J Ls och H Ls och Bs fastigheter, XYY (150 respektive 160 meter). Som framgår av anbudet från Markstruktur i Nacka AB uppgår den totala förläggningkostnaden till 781 705 kr. Denna kan fördelas som följer: XXX (J L och H L) 85 meter av kostnader för sprängning, schaktning m.m., 160 meter av slangmaterial och slangarbete, sammanlagt 390 852 kr. Det skall vidare framhållas, att även om kommunen medger ansökningar om bildande av officialservitut till förmån för mina huvudmäns fastigheter, torde kostnaderna för lantmäteriförrättning och bildande av dessa kunna komma att uppgå till 25 000 kr per härskande fastighet. Om de av ombudet uppskattade kostnaderna för erhållande av officialservitut stämmer, så kommer kostnaden för fastighetens anslutning till den allmänna va-anläggningen bli 415 852 kr. Till dessa kostnader kommer naturligtvis kostnader för servisledning från tomtgräns till byggnad/byggnader m.fl. installationer på egen fastighet, men det är ju enligt samma villkor som gäller för andra fastighetsägare inom verksamhetsområdet.

Fastigheter i grannskapet till deras fastighet har dels fått en helt ny stickväg utförd, dels erhållit förbindelsepunkter i fastighetsgräns (Korsholmsvägen och Korsholmen).



Med anledning av avgörandet från Svea hovrätt den 13 juni 2014 i mål M 10279-13 (BVa 74 i Va 257/10) åberopas, vid sidan av redan åberopade grunder, att också respektive beräknad kostnad för den faktiska anslutningen skall utgöra en del av bedömningen om förbindelsepunkternas placering står i överensstämmelse med reglerna i vattentjänstlagen.

**Nacka kommun** har i huvudsak angett följande. För Älgö gäller detaljplan för Älgö Nacka kommun, DP 471 som antogs av kommunfullmäktige den 11 december 2006, § 260, och vann laga kraft den 16 juli 2009. Syftet med planen var att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning och att förse planområdet, dvs. Älgö, med kommunalt vatten och avlopp. Den nya planen föregicks av en mångårig planprocess. Avsikten med planen var inte att utöka bebyggelsen på Älgö genom avstyckningar eller ianspråktagande av obebyggd mark för bebyggelse. Däremot skulle en omvandling av befintliga fritidshus till permanentboende möjliggöras. Älgöborna var starkt engagerade i planprocessen. Angeläget för de boende var bl.a. att bevara öns och då i synnerhet det egna närområdets karaktär. Önskemålen beaktades vid framtagandet av den nya detaljplanen. Intrånget i naturen begränsades och hänsyn togs till befintlig landskapsbild.

Älgöbornas starka intresse av att bevara närområdets karaktär innebar bl.a. att de inte ville ha en utbyggnad med breda gator anlagda enligt kommunens standard. Mot denna bakgrund valde kommunen att låta jämförelsevis avsidens belägna fastigheter ta väg över kommunens naturmark för att nå den egna fastigheten. Det är därför inte ovanligt att fastigheter har fått infart över kommunal mark. Det finns många exempel på fastigheter på Älgö som ur tillfartssynpunkt är jämförbara med XXX

I de fall kommunen upplåtit mark för tillfart har upplåtelsen skett utan kostnad för berörda fastighetsägare. Kommunen har i dessa fall även ombesörjt att servitutsavtal upprättats om rättigheten inte varit reglerad sedan tidigare. Avsikten har varit att upplåtelsen även ska kunna omfatta va-ledningar. Förbindelspunkt har därför använts där utfarten över den kommunala marken mynnar i allmän väg. Kommunen har

därvid ansett att det funnits särskilda skäl att inte placera förbindelsepunkten i fastighetens omedelbara närhet.

Vid bedömningen av placeringen av förbindelsepunkt kan även beaktas att inte hela kostnaden för utbyggnaden av den allmänna va-anläggningen på Älgö kommer att bäras av fastighetsägarna. Fastighetsägarna kommer att bära cirka 60 % av kostnaden för utbyggnaden av va. Detta beror bl.a. på att den nya detaljplanen inte innebär någon förtätning av bebyggelsen på Älgö. Resterande kostnad kommer va-kollektivet att stå för. Kommunen anser även mot denna bakgrund att det är skäligt och rättvist att kostnaden för ledningsdragningen avseende tillfartsvägen får bäras av berörda fastighetsägare.

I rättspraxis har avsteg från närhetskravet kunnat göras vid s.k. oäkta skafttomter. Det finns – såvitt kommunen känner till – ingen legaldefinition av begreppet oäkta skafttomt. Men i likhet "äkta" skafttomter ska berörda fastigheter vara beroende av skaftet för sin tillfart. Rätten till användning av skaftet ska kunna säkerställas t.ex. genom servitut och skaftet ska utgöra enskild väg.

Fastigheten XXX har fått användningen av tillfartsvägen säkrad genom en gemensamhetsanläggning. I gemensamhetsanläggningen ingår ytterligare tre fastigheter - XYY, XXZ och XYX. Syftet med gemensamhetsanläggningen är att ge de ingående fastigheterna tryggade infarter.

Svea hovrätt har genom en dom den 13 juni 2014 i mål M 10279-13 tagit ställning till förbindelsepunkts läge i ett mål avseende Värmdö kommun. Domen föregicks av Va-nämndens beslut den 17 oktober 2013 i mål Va 257/10. Va-nämnden förde i sitt beslut bl.a. ett resonemang om s.k. oäkta skafttomter. I Värmdö-fallet menade Va-nämnden att det inte var fråga om någon oäkta skafttomt. Va-nämnden tog därvid fasta på att skaftet skulle användas av flera brukare och därför kunde jämföras med en utfartsväg för området fastigheter. Det var således inte frågan om att bruka skaftet i likhet med en äkta skafttomt, dvs. som om skaftet tillhörde den aktuella fastigheten. Kommunen anser inte att Värmdö-fallet är jämförbart med förhållan-

dena ifråga om fastigheten XXX Detaljplanen för Älgö medger – i motsats till den plan som var aktuell för Värmdö – inga avstyckningar. Det finns inte heller några ytterligare fastigheter som kan anslutas till gemensamhetsanläggningen. Skaftet utgör en enskild väg som används för tillfart till ett fåtal fastigheter. Hur många brukare som ska accepteras för att det fortfarande ska vara frågan om en oäkta skafttomt bör bedömas med beaktande av omständigheterna. Kommunen anser att det vid en helhetsbedömning med hänsyn tagen till fastigheternas läge och gemensamhetsanläggningen är rimligt att betrakta fastigheten XXX som en oäkta skafttomt.

Johan och H L har gett in ett anbud för va-installation. Anbudet uppges omfatta fastigheterna XXX (J L och H L), XYY (B) och XYX (E). Totalkostnaden för arbete och material uppgår enligt anbudet till 781 705 kronor inklusive moms. Förutsättningarna i anbudet är bristfälligt angivna. Det framgår inte vilken sektion för va-schakten som ska gälla. I kalkylen finns ett belopp på 422 500 kronor avseende sprängning. Beloppet är räknat på hela ledningssträckan. Det är dock osannolikt att det förekommer berg längs hela sträckan. Detta särskilt då det idag finns en väg. Kommunen anser det rimligt att -i avsaknad av markundersökning - göra ett antagande om bergsförekomst på 50 % av bergsträckan. Kostnaden skulle då bli minst 200 000 kronor lägre än i anbudet.

Kostnaden för ledningar tas i anbudet upp till ett belopp om 185 580 kronor inklusive 3 lass skyddsfyllning. Det tyder på ett pris på cirka 280 kronor/meter för ledningsmaterial. Kommunen har nyligen införskaffat en liknande ledningstyp för cirka 225 kronor/meter i ett annat projekt. Priset ter sig mot denna bakgrund väl högt. Kostnader för el och tele ska inte vara med i en kalkyl avseende va-installation.

I kalkylen ingår 79 355 kronor + 33 750 kronor, dvs. 113 105 kronor avseende återställning av vägbana. Beräkningen omfattar anläggandet av en helt ny väg med en bredd på 3,5 meter och 30 centimeter bär/slitlager. Det som återställs vid va-utbyggnad är emellertid ledningsschakten, som i detta fall som mest har en bredd av

0,7 -1,0 meter. Kalkylen innebär dessutom att det renoveringsbehov som omnämns i förrättningsbeslutet avseende gemensamhetsanläggningen för befintlig väg (g:4) skulle bäras av va-utbyggnaden. Detta är givetvis inte rimligt och beloppet 113 105 kronor bör minskas med cirka 80 000 kronor. Kommunen hävdar för egen del att utbyggnadskostnaden per meter ledning uppgår till cirka 2 000 kronor. Till stöd härför åberopas inhämtade prisuppgifter avseende byggande av va-ledningar från 3 entreprenörer.

Va-utbyggnaden avseende ön Korsholmen innebar - i motsats till Älgö - ledningsdragning i vatten. På grund av de speciella krav som ställs på sjöledning medför en sådan dragning större kostnader än vanlig ledningsdragning. Ledningsdragningen till fastigheterna på Korsholmen var dessutom avsevärt längre än för de nu aktuella fastigheterna. Kommunens beslut om att Korsholmen skulle ingå i va-verksamhetsområdet innebar samtidigt att kommunen måste kunna utföra service på de avloppspumpar som finns på ön. Samtliga fastigheter på Korsholmen, liksom på Älgö, har en egen avloppspump. Skälet härför är att kommunen för va-utbyggnaden på såväl Korsholmen som Älgö valt ett s.k. LTA-system (Lätt Tryck Avlopp). Genom att välja ett sådant system har de ingrepp som skett i naturen p.g.a. va-utbyggnaden kunnat begränsas. Kommunen har ett drift- och underhållsansvar för själva pumpenheten på varje fastighet. Om problem uppstår med en pump måste emellertid kommunen åtgärda detta, vilket i de flesta fall innebär att pumpen byts ut. Ett utbyte på Korsholmen innebär en mer omfattande och komplicerad arbetsinsats än på Älgö, eftersom det dels krävs båttransport, dels saknas väg på ön. För att kommunens underhållspersonal ska kunna köra så långt som möjligt på Älgö innan de lastar om till båt har kommunen byggt en ny väg till läget för överfarten till Korsholmen.

De fastigheter som är belägna utefter kommunens nya väg, dvs. XZZ och XXZ, har anvisats förbindelsepunkter vid fastighetsgräns, dvs, vid ledningarna till Korsholmen. Vägfrågan är inte föremål för prövning, men det kan ändå konstateras att de skäl som legat till grund för nybyggnationen av vägen till överfarten till

Korsholmen saknas i de mål som nu är aktuella. Ingen av fastigheterna XXX  
YYY och ZZZ är belägen vid överfarten till Korsholmen.

Sammanfattningsvis anser kommunen att det finns särskilda skäl att frångå närhetskravet i fråga om placering av förbindelsepunkten för XXX. Ett sådant skäl är att den nuvarande situationen har uppstått pga. fastighetens belägenhet och bevarandet av närområdets karaktär. Ett annat argument är att kommunen utan ersättning har tillhandahållit mark för den tillfartsväg som omfattas av gemensamhetsanläggningen. Tillgången till vägen är tryggad och ägarna av de berörda fastigheterna kan bruka vägen som om den tillhörde deras fastigheter. Kommunen är också villig att ingå servitutsavtal avseende va-ledningarna. Beaktas bör även att fastighetsägarna på Älgö endast kommer att stå för cirka 60 % av kostnaden för utbyggnaden av den allmänna va-anläggningen. Resterande kostnad kommer att bäras av va-kollektivet. En placering av förbindelsepunkten i tomtgräns till XXX skulle innebära att kostnaden för kommunen på ett beaktansvärt sätt skulle avvika från kostnaden för anslutningen av majoriteten fastigheter i verksamhetsområdet. Mark- och miljöverdomstolen har i Värmdö-domen konstaterat att samtliga omständigheter måste beaktas vid bedömningen av om förbindelsepunktens placering uppfyller lagens krav. Vid en sådan helhetsbedömning anser kommunen att det är skäligt och rättvist att kostnaden för ledningsdragningen avseende tillfartsvägen i detta fall får bäras av berörda fastighetsägare.

Omständigheterna i fråga om XXX överensstämmer med flera liknande fall på Älgö. Målet är därför av stor principiell betydelse för kommunen.

**DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 42 kap. 18 § första stycket 5 rättegångsbalken avgjort målet utan huvudförhandling.

En förbindelsepunkt utgör gränsen mellan en allmän va-anläggning och en va-installation. Detta framgår av 2 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, vattentjänstlagen. En allmän anläggning omfattar ledningar fram till förbindelsepunkten.

En allmän va-anläggning får enligt 11 § vattentjänstlagen inte inrättas i strid mot detaljplan, områdesbestämmelser eller andra bestämmelser för markens bebyggande eller så att ändamålsenlig bebyggelse eller lämplig planläggning försvåras. Mindre avvikelser får dock göras om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas.

Enligt 12 § vattentjänstlagen åligger det huvudman för allmän va-anläggning att för varje fastighet bestämma förbindelsepunkt. Sådan punkt ska finnas i fastighetens omedelbara närhet om det inte finns särskilda skäl för en annan placering. Kravet på att förbindelsepunkten ska vara belägen i fastighetens omedelbara närhet innebär att den normalt ska ligga i eller intill fastighetsgränsen.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Kravet på att förbindelsepunkten ska vara belägen i fastighetens omedelbara närhet innebär att den normalt ska ligga i eller intill fastighetsgränsen. Eftersom förbindelsepunkten i det här fallet ligger ca 150 meter från fastighetsgränsen kan närhetskravet inte vara uppfyllt. Frågan är då om det föreligger särskilda skäl att förlägga förbindelsepunkten på den av kommunen anvisade platsen då avsteg från närhetskravet enligt domstolens uppfattning måste ske med stor försiktighet och utgöra rena undantagssituationer.

Gällande detaljplan – DP 471 – innebär inget hinder, på så sätt som anförts av Nacka kommun, att på egen mark, fastigheten XYZ, upprätta förbindelspunkten på annan plats än den valda och ej heller finns något annat fastighetsrättsligt eller planmässigt hinder för annan ledningssträckning än den föreslagna då nödvändig avvikelser är mindre och syftet med planen inte motverkas. Det noteras av planbeskrivningen till detaljplanen att de i planen angivna u-områdena främsta syfte har varit att ge kommunen möjlighet att skaffa sig rätt att avleda vägdagvatten över kvartersmark. Det bör påpekas att den nu aktuella markens status angavs i en detaljplan – helt anpassad till *befintlig* byggnation och *befintlig* infrastruktur i enlighet med äldre byggnadsplan – som antogs år 2006 och vann laga kraft år 2009, dvs. före det att nu gällande plan- och bygglag trädde i kraft. Vid prövningar av nu aktuellt slag bör inte klassificeringen som kvartersmark i sig ha en omedelbar betydelse. I stället bör utgångspunkten vara de faktiska förhållandena, särskilt hur marken är avsedd att användas och faktiskt används.

Fastigheten XXX har fått användning av tillfartsväg säkrad genom en gemensamhetsanläggning, g:4. I gemensamhetsanläggningen ingår ytterligare *tre* fastigheter - XYY, XXZ och XYX. Syftet med gemensamhetsanläggningen är att ge de ingående fastigheterna tryggade infarter på den av kommunen ägda naturmarken (XYZ). Kommunen har även erbjudit fastighetsägarna servitut för att säkerställa rätten till ledningsdragning. I fråga om gemensamhetsanläggningen – med ändamål väg – och dess betydelse som grund för att anse att den 160 meter långa vägen, så som anförts av Nacka kommun, utgör förekomst av en så kallad oäkta skafftomt till nu berörda fastigheter noteras följande; (i) Enligt anläggningsbeslut daterat 28 april 1983 med förmån för g:4 (med *två* deltagande fastigheter XXX och XYX) ges rätt att bygga väg över fastigheterna XXY och XYY (ii) Det kan i sammanhanget noteras att fastigheterna XXX och XYY ursprungligen är avskilda från fastigheten XXY; (iii) Sedemera har i ny förrettning december 2012 beslutats att fastigheterna XYY och XXZ skall in-träda i gemensamhetsanläggningen vilken därefter har *fyra* deltagande fastigheter; (iv) Fastigheten XXY skifte 33 (ägd av privat ägare annan än någon av de i gemensamhetsanläggningen ingående fastigheterna) är belägen längs nu aktuell ge-

mensamhetsanläggning samt är detaljplanelagd med beteckningen BPg och med markering vilken möjliggör bebyggelse med garage, något som av materialet i målet även framgår har skett; (v) Med referens till utformning av fastigheten XXY skifte 33, 32 respektive 31 framgår att fastighetsreglering med stor sannolikhet skett relativt sent i tiden mellan den privatägda fastigheten XXY och den av Nacka kommun ägda fastigheten XYZ. Enligt genomförandebeskrivning till detaljplanen var även detta en förutsättning för planens genomförande att kommunen skulle lösa in den mark som enligt planen skulle utgöra naturmark, med särskilt utpekande av fastigheten XXY; (vi) Såväl av detaljplanens planbestämmelser som av den faktiska användningen kan det inte uteslutas att den 160 meter långa vägen måste kunna, åtminstone till stora delar, användas av annan än de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen, nämligen XXY.

Tillfartsvägen är, med referens till ovanstående, därtill inte helt exklusiv för de två fastigheterna XXX och XYY varför det är oklart om den kan jämföras med en oäkta skafttomt så som det framförts av Nacka kommun. Endast de sista 40 metrarna av den 160 meter långa vägen nyttjas endast för dessa två fastigheter. Förhållandena i detta mål kan inte anses helt jämförbara med de förhållanden som förelåg i de av kärandena åberopade avgörandena meddelade av Svea hovrätt den 27 mars 2013 i mål M 9818-12 respektive den 13 juni 2013 i mål M 10279-13. Sammantaget anser mark- och miljödomstolen att tillfartsvägen, med referens till ovanstående, inte är exklusiv för de två fastigheterna XXX och XYY på sådant att den kan jämföras med en oäkta skafttomt. Nacka kommun har av denna anledning varit förhindrad att ange förbindelspunkten till nu aktuellt läge.

I enlighet med praxis skall en förutsättning vid inrättande av en allmän va-anläggning bland annat vara skälig och rättvis grund för fördelning av avgifter. Det noteras att en förutsättning för nu upprättad förbindelspunkt är att separata ledningar för respektive brukare anläggs i vägen alternativt i direkt anslutning längs vägen. Oavsett om ledningsdragningen sker i eller direkt invid vägen är återställandekostnaderna för vägen betydligt större än om ledning läggs på annat sätt. Det kan även fastslås att projektering och anläggande av en väg inte styrs av samma geologiska



och geotekniska förhållanden som projektering och anläggande av en va-ledning. Dessa är tvärtom ofta i motsatsförhållande till varandra varför den fördyrning som ett styrt lägesval likt det nu aktuella måste ses som orimligt – oaktat hur stor denna fördyrning i slutändan än blir. Beroende på vald teknisk lösning (LTA) har fastighetsägarna inte en möjlighet till gemensam ledning. Va-anläggningens huvudman har däremot betydligt större möjligheter att finna en kostnadseffektiv ledningssträckning för en gemensam ledning med en närmre närhet till nu berörda fastigheter där dessa skulle kunna ansluta. Även om det visar sig vara olämpligt med en gemensam ledning i annan sträckning framstår det tydligt av materialet i målet att det finns ett antal andra lägen för möjlig anslutning som är kostnadsneutrala för va-huvudmannen men som är betydligt mer ekonomiskt fördelaktiga för fastighetsägaren. Den nu angivna förbindelsepunkten kan ur ett kostnadsperspektiv för nu aktuell brukare inte ses som vare sig skälig eller rättvis vilket innebär att Nacka kommun, även av denna anledning, har varit förhindrad att ange förbindelsepunkten till nu aktuellt läge.

Samtliga omständigheter måste beaktas vid bedömningen av om förbindelsepunktens placering uppfyller lagens krav. Vid en sådan helhetsbedömning anser mark- och miljödomstolen att nu upprättad förbindelsepunkt inte till sitt läge är förenlig med vattentjänstlagens krav att sådan punkt ska finnas i fastighetens omedelbara närhet då det inte finns särskilda skäl att frångå närhetskravet på sådant sätt som nu skett.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (DV425)

Överklagande senast den 21 april 2016.

Marianne Wikman Ahlberg

Ola Lindstrand

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marianne Wikman Ahlberg, ordförande, och tekniska rådet Ola Lindstrand.