



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060103

DOM
2013-11-18
Stockholm

Mål nr
F 9006-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-09-13 i mål nr F 2721-12, se bilaga A

KLAGANDE

Kolsta-Hensta Samfällighetsförening

Ombud: Advokat U J

MOTPART

S A

SAKEN

Omprövning av X i Eskilstuna kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd.
 2. Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och avskriver målet från vidare handläggning. Lantmäteriets beslut den 5 oktober 2011 i ärende nr D10320 står därmed fast.
 3. Vardera parten ska stå sina egna rättegångskostnader.
-

Dok.Id 1111871

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		

BAKGRUND

Sedan Kolsta-Hensta Samfällighetsförening (föreningen) överklagat mark- och miljödomstolens dom har parterna kommit överens om att fastigheten Y ska ingå i gemensamhetsanläggningen X, men att andelstalet ska vara 0,22, d.v.s. hälften så stort som det andelstal lantmäterimyndigheten tillskrev fastigheten i sitt beslut.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Föreningen och **S A** har, såsom deras talan slutligen bestämts, gemensamt yrkat i första hand att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra andelstalet för fastigheten Y till 0,22 genom dom enligt vilken nyttjandet av anläggningen nedskrivs till 50 procent (1 050 tonkilometer). I andra hand har parterna yrkat att målet, efter upphävande av mark- och miljödomstolens dom, ska avskrivas från vidare handläggning varvid parternas överenskommelse om ändrat andelstal istället ska gälla som en överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen, vilken ska begäras registerad av lantmäterimyndigheten på föreningens bekostnad utan att någon ersättning för sänkt andelstal ska utgå till S A.

Parterna har vidare kommit överens om att vardera parten ska stå sina egna rättegångskostnader.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd och tar upp målet direkt till avgörande i sak.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att parterna träffat en överenskommelse om att fastigheten Y ska delta i gemensamhetsanläggningen och om fastighetens andelstal i denna anläggning. Mot denna bakgrund upphäver Mark- och miljööverdomstolen mark- och miljödomstolens dom och avskriver målet från vidare handläggning. Lantmäteriets beslut står därmed fast. Överenskommelsen är inte sådan att den är lämplig att reglera genom dom utan den bör handläggas av Lantmäteriet i enlighet med 43 § anläggningslagen (1973:1149).

Vardera parten ska, i enlighet med sin överenskommelse, svara för sina egna rättegångskostnader i målet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Ulla Bergendal, tekniska rådet Cecilia Undén samt hovrättsråden Åsa Marklund Andersson, referent, och Malin Wik (deltar inte i beslutet om prövningstillstånd).

Föredragande har varit föredraganden Astrid Öfverholm.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-09-13
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 2721-12

KLAGANDE

S A

MOTPART

Kolsta-Hensta Samfällighetsförening

SAKEN

Omprövning av X i Eskilstuna kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 5 oktober 2011 i ärende nr D10320

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ändrar på det sättet det överklagade beslutet att fastigheten Y utträder ur gemenhetsanläggningen X.
2. S A ska erhålla ersättning för den andel i ett enligt 39 § anläggningslagen per denna dag beräknat överskott som han förlorar genom utträdet eller utge ersättning för ett på samma grunder beräknat underskott. Ersättningen ska utges av eller till Kolsta-Hensta Samfällighetsförening beroende på om överskott eller underskott föreligger. Ersättningen ska erläggas inom tre månader från det att denna dom vinner laga kraft. Erläggs ersättningen senare ska dessutom utges ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från fristens utgång.

Dok.Id 333786

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

BAKGRUND

Den 5 oktober 2011 avslutade Lantmäteriet en förrättning (ärendenummer D10320) varvid beslutades att fastigheten Y ska vara deltagare i gemensamhetsanläggningen X i Eskilstuna kommun med andelstalet 2 100. A

har till ändamål utfartsvägar. Förrättningen var en omprövningsförrättning enligt 35 § anläggningslagen (1973:49, AL). Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Kolsta-Hensta Samfällighetsförening.

YRKANDEN

Ägaren till fastigheten Y, S A, har överklagat Lantmäteriets beslut och yrkat att Mark- och miljödomstolen reducerar andelstalet med minst 50 % alternativt att fastigheten Y utträder ur X helt.

Kolsta-Hensta Samfällighetsförening har – som den får förstås – bestritt bifall till överklagandet.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

S A har i huvudsak anfört följande.

Fastigheten Y kan inte jämföras med medelfastigheten eftersom den är en vattenomfluten ö helt utan landförbindelser, t.ex. bro, och inte kan jämföras med någon annan fastighet inom vägföreningens verksamhetsområde. Detta gör att fastigheten under stor del av året inte är åtkomlig p.g.a. islägen och oväder då vägarna inte behöver nyttjas. Även om det skulle gå att komma åt fastigheten så skulle den inte gå att nyttja p.g.a. avsaknad av el, VA och uppvärmning. Detta måste man ta hänsyn till vilket även Skatteverket gör med taxeringsvärdet för denna fastighet. Det skrivs ner kraftigt av just denna orsak.

Vidare så angörs fastigheten med båt från Kvicksund i Västerås kommun där båtplats finns. Från denna plats transporteras även byggmaterial och dylikt som behö-

ver ut till fastigheten. Inga transporter sker från fastland inom Vallby-Kolsta vägförenings verksamhetsområde.

Det kan hända att han besöker fastigheten någon enstaka gång, upp till 2 gånger per år, för att med bilen under vintern spana ut över isen så att inget ser förstört ut efter vinterstormar. Det är det enda slitaget på vägen och att då sätta andelstal som året-runtfastigheter som i många fall använder två bilar dagligen till och från fastigheten anses vara absurt och orättvist.

Brevlåda: Brevlådan är uppsatt av Trollskärs sommarstugeförening liksom för alla fastigheter inom denna förenings verksamhetsområde. Någon tidningsprenumeration har inte funnits på tjugo år och ej heller någon eftersändning av post. Brevlådan kan skruvas ner omgående och återlämnas till sommarstugeföreningen.

Soptunna: Det finns en soptunna som delas med fastigheten B. Det är denna fastighet som använder soptunnan eftersom soporna från Y tas med till Kvikksund. Om det är möjligt kan sophämtningen sägas upp.

Parkeringsplats: Sommarstugeföreningen har ordnat med parkering åt alla som inte har möjlighet till parkering på egen tomt. Denna används inte eftersom fastigheten Y angörs med båt från Kvikksund utan nyttjas i stället av andra fastigheters besökare eftersom det är känt att den står tom. Parkeringsplatsen ligger inte inom X:s båtadsområde.

Båtplats: De finns en liten båtplats i vassen som någon enstaka gång nyttjas för att ta en promenad i svampskogen.

Samfällighetsföreningen har anfört att medlemmarna i föreningen vid ett antal årsstämmor beretts tillfälle att uttrycka sin mening i frågan. Beslutet får därför anses som väl förankrat bland föreningens medlemmar.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen avgör med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) målet utan att hålla sammanträde.

En s.k. omprövning av en anläggningsförrättning enligt 35 § AL är i själva verket – såsom också sägs i bestämmelsen – en ny förrättning. Vid en sådan ska följaktligen samtliga villkor för såväl anläggningen som deltagandet i den prövas mot bestämmelserna i AL (se NJA II 1974 s. 83), låt vara med den begränsningen att så stora ändringar i deltagarkretsen eller andelstal inte får beslutas att det uppkommer avsevärd olägenhet från allmän eller enskild synpunkt (se 35 § andra stycket AL).

Prövningen i målet avser således dels om det är av väsentlig betydelse för Y att vara deltagare i X och dels, om fastigheten ska vara deltagare i gemensamhetsanläggningen, vilket andelstal fastigheten bör ha.

Väsentlighetsvillkoret (5 § AL)

Normalt anses tillgång till väg vara av väsentlig betydelse för alla fastigheter. Frågan är då om det är av väsentlig betydelse för ö-fastigheten Y att ha tillgång till gemensamhetsanläggningens vägar för att kunna komma till fastigheten, eller i vart fall i närheten av fastigheten, med bil. Det måste då finnas ett påtagligt behov för fastigheten att säkra tillgången till väg genom deltagande i gemensamhetsanläggningen.

S A har i målet förklarat att han har tillgång till parkeringsplats på fastlandet genom att Trollskärs sommarstugeförening har anordnat sådan, men att parkeringen ligger utanför X båtnadsområde. Uppgiften har lämnats obestridd av Kolsta-Hensta Samfällighetsförening och får därför godtas. Det finns inte någon uppgift i förrättningshandlingarna om att parkeringsplats eller båtplats har säkerställts för fastigheten Y inom gemensamhetsanläggningens båtnadsområde.

Med hänsyn härtill och då det inte ens har påståtts att vägnätet i orten inte medger transport till områden utanför gemensamhetsanläggningens båtnadsområde med begagnande av andra vägar än dem som ingår i gemensamhetsanläggningen samt då avståndet från ön där fastigheten Y är belägen till sådana närliggande områden inte är stort kan det inte anses vara av väsentlig betydelse för Y att vara ansluten till C. Det förhållandet att det för närvarande kan vara möjligt för S A att förtöja en roddbåt i vassen någonstans inom båtnadsområdet, att ha en brevlåda eller ett sopkärl där leder inte till någon annan bedömning.

Vid denna bedömning ska överklagandet bifallas på det sättet att Mark- och miljödomstolen ändrar det överklagade beslutet på så sätt att fastigheten Y utträder ur gemensamhetsanläggningen. Med denna utgång har S A enligt vad som anges i 38 § AL antingen rätt att få del av överskott i gemensamhetsanläggningen eller skyldighet att bidra med sin andel av ett eventuellt underskott på de grunder som anges i 39 § AL. Förordnande om detta ska meddelas i samband med domen (jfr. NJA II 1974 s. 86).

Andelstal

Med hänsyn till utgången beträffande utträde ur samfälligheten är det inte nödvändigt för domstolen att ta ställning till frågan om andelstal. Mark- och miljödomstolen finner emellertid skäl att anmärka att – för det fall det skulle anses att det är av väsentlig betydelse för Y att delta i gemensamhetsanläggningen – det framstår som oskäligt att tillägga en fritidsfastighet på en ö utan fast landförbindelse samma andelstal som en fastighet som kan utnyttjas för helårsboende och att det framstår som rimligt att för ö-fastigheten, vars nyttjande begränsas till isfri tid, fastställa andelstalet till hälften av det som gäller för en helårsboende på fastlandet, dvs. i detta fall 1 050 i stället för 2 100.

Anvisning för hur man kan överklaga, se bilaga (DV 427)

Överklagande senast den 4 oktober 2012.

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Åke Söderlind, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.