



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060101

**DOM**  
2014-10-14  
Stockholm

Mål nr  
F 2485-14

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljööverdomstolen, dom 2014-02-19 i mål nr F 1034-13,  
se bilaga

### KLAGANDE

1. L-I As dödsbo
  2. E B
  3. A B
  4. F B
  5. A-C O
  6. P O
  7. M O
  8. C O
  9. K O
- Ombud för 1-9: C O

### MOTPARTER

1. C A
2. P A
3. E A
4. P A
5. E A
6. J A
7. J A
8. L A
9. P A8
10. A-L B
11. J B
12. A B-G
13. L B
14. K B
15. B B
16. Bobra Norden AB
17. J B
18. B B
19. H B
20. C C-K
21. M C
22. Å S
23. I-B D
24. T D-N

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

25. M D
26. K E
27. T E J
28. K E
29. N E
30. C E
31. L Fk
32. C-J F
33. C F
34. S F-J
35. M F
36. M F
37. H G
38. S G-F
39. H G
40. B G
41. J G
42. A G
43. C G
44. G G Fastighetsförvaltning AB
45. A H
46. HI Construction AB
47. C I
48. A J
  
49. E J
50. I J
51. B J
52. A J
53. M J
54. H J
55. H K S
56. O K
57. P K
58. M K
59. J L
60. H L
61. J L
62. H L
63. A L
64. M L
65. A L
66. A L
67. M M
68. E M
69. N M
70. H M
71. M M
72. K M

- 73. A M
- 74. M Mh
- 75. NCC Construction Sverige AB
- 76. D N
- 77. I N
- 78. J N
- 79. L Nn
- 80. M N
- 81. M N
- 82. T N-G
- 83. J P
- 84. K P
- 85. P P
- 86. A P
- 87. T P
- 88. T P
- 89. G R
- 90. K S
- 91. F S
- 92. J S
- 93. Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB

- 94. A S-S
- 95. B S
- 96. Stift Sällsk Länkarnas I Malmö
- 97. S S
- 98. S S
- 99. M T
- 100. C T
- 101. P T
- 102. F T
- 103. Vellinge kommun
- 104. B W
- 105. C W
- 106. R W
- 107. L-G K
- 108. J C
- 109. T C

**SAKEN**

Inrättande av gemensamhetsanläggning för Lorenz väg m.m. i Vellinge kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar B och H Bs yrkande om ändring av andelstal.
2. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens beslut på följande sätt. Mark- och miljööverdomstolen undanröjer förrättningen i den del den avser omprövning av X samt beslutet om fördelning av förrättningskostnaderna. Mark- och miljööverdomstolen återförvisar förrättningen till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning i enlighet med domskälen.

Lantmäterimyndighetens beslut avseende omprövning av Y står fast.

---

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**L-I A, E B, A B, F B, A-C O, P O, M O, C O och K O (klagandena)** har yrkat

- i första hand att fastigheterna i Y (Eternellastigen och Krukmakarstigen) inte ska ingå både i Y och X utan endast i Y,
- i andra hand att fastigheterna på Eternellastigen och Krukmakarestigen inte ska betala medlemsavgift i X alternativt åsättas andelstal som kraftigt understiger andelstalet 0,5 i X som vid ändring av årsavgiften ska följa konsumentprisindex eller beräknat värde, och
- i sista hand att fastigheterna på Eternellastigen och Krukmakarestigen ska få servitut enligt 50 a § anläggningslagen för att nyttja den del av Lorenz väg som löper mellan Räng Sandsvägen fram till Krukmakarestigen för utfart till allmän väg och att ersättningen för servitutet ska betalas årligen och således inte i ett för allt.

**B B (X1), H B (X1), M D**

**(X2), HL (X2), NE**

**(X3), KE (X3), LF (Y1), SG-F (Y1), MF (Y2), A H (Y3), H G (Z), A G**

**(Z1), C G (Z1), C C K (Z2), O K**

**(Z2), J L (Z3), H L (Z3), E M (Z), M M (X4), A J(X4), A M (Räng 5:309), T P**

**(Räng 5:305), A P**

**(Räng 5:305), F S (Räng 5:288), H K-S (Räng 5:288), F T (Räng 5:310), C W**

**(Kämpinge 3:184) och B W(Kämpinge 3:184), har motsatt sig ändringsyrkandena.**

**C A (Räng 5:283), PA(Räng 5:283), J A (Räng 5:124), P A (Räng 5:27), L A (Räng 5:27), J C (ny ägare Räng 5:158), T C (ny ägare Räng 5:158), K E (Räng 5:50), J G (5:285), A B-G (Räng 5:285), A L (5:253), K P (Räng 5:150), S S (Räng 5:284) och S S (Räng 5:284)** har tillstyrkt ändringsyrkandena.

**NCC Construction AB (Kämpinge 3:2)** har svarat men har inte haft något att anföra avseende överklagandet.

**Övriga motparter** har inte hörts av.

## **UTVECKLANDE AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

### **Klagandena**

Det är inte realistiskt att anta att fastigheterna inom Y kommer att använda vägnätet inom X för utfart. Vägsträckan Lorenz väg ut till Räng Sandsvägen är 100 m och tar 13 sekunder att köra medan vägsträckan via X är 650 m och tar en och en halv minut att köra. Dessutom är vägarna inom X krokiga småvägar med farthinder.

Dagvattensystemet i X är separat och hör inte ihop med det för Y, varför Y inte har behov av X i detta avseende. Y har eget grönområde samt promenadstigar med öppet landskap och har inte anledning använda de instängda grönområdena inom X. Y har inte någon intressegemenskap med X beträffande dess omfattande vägsystem, grönområden och lekplats. X bidrar inte till kostnaderna för Y har inte behov av att ingå i X.

Det är oskäligt att för utnyttjandet av 100 m av Lorenz väg ålägga fastigheterna inom Y andelstalet 0,5 i gemensamhetsanläggningen X. En fast årsavgift i storleksordningen 100-200 kr per år och fastighet är rimlig.

**Motparterna**

De motparter som motsatt sig ändring har anfört att årsavgiften för X aldrig varit över 2 400 kr och kan sänkas om fler medlemmar ansluts. Grönyterna och lekplatsen används lika mycket av medlemmarna i Y som övriga boende i området. Fastighetsägarna i Y utnyttjar längre sträcka av vägnätet inom X än vad många medlemmar i X själva gör. Det måste de göra för att nå Räng Sandsvägen.

B och H B har dessutom anfört följande. Den genomsnittligt kortaste vägen till Räng Sandsvägen för fastigheterna i X är 141 m. Den är i samma storleksordning som kortaste väg till Räng Sandsvägen från Eternellastigen och Krukmakarestigen. Y kan också när man vill mot Kämpinge/Höllviken, använda en västinriktad del av Lorenz väg, som bör ingå i X. Fastigheter längre ned på Lorenz väg kan välja en alternativ väg genom befintliga X. Gästparkeringarna längs Lorenz väg ligger lika bra till för Eternellastigen och Krukmakarestigen jämfört med exempelvis Hövdingavägen. Avståndet till parken är också ungefär detsamma. Även fastigheterna på Eternellastigen och Krukmakarestigen är berörda av att dagvattensystemet inom X fungerar eftersom de utnyttjar en del av Lorenz väg som ingår i detta dagvattensystem. X har en sund ekonomi med stor buffert och reparationsfond som nya medlemmar blir delägare i utan att ha varit med och investerat. X är ansluten med fiber till Vellinge stadsnät. Fastigheter längs Eternellastigen och Krukmakarestigen ska troligen anslutas via kabel längs Lorenz väg som kommer att tillhöra X.

B och H B har yrkat att andelstalet för fastigheterna inom Y ska bestämmas till 1. De har därvid anfört att det är praxis, logiskt, rättvist och praktiskt att samtliga medlemmar har samma andelstal även om enskilda medlemmar använder vägnätet i olika stor utsträckning. Att använda argumentet att man inte använder eller är intresserad av grönyterna är inte logiskt. Det är möjligheten och rättigheten att utnyttja de gemensamma ytorna som ger det förhöjda värdet för fastigheterna och motiverar att alla är med och betalar underhållskostnaderna. Det föreligger inte

speciella omständigheter att frånga praxis om att deltagande i två samfällighetsföreningar inte utgör skäl för olika andelstal.

### **Klagandenas bemötande**

Yrkandet om återgång till andelstalet 1 ska avvisas eftersom motparten inte i tid överklagat mark- och miljödomstolens dom.

Fastigheterna i Y är enligt detaljplan ålagda att ha parkeringsutrymmen inne på egen tomtmark. Det finns parkeringsytor för gästande bilar inom gemensamhetsanläggningen eget område. Kostnaden för anslutning till fiberkabel betalas av de enskilda fastigheter som ingått avtal om fiberkabel och belastar inte någon samfällighetsförening. Hur andra fastigheter söder om Krukmakarestigen tar sig ut till Räng Sandsvägen omfattas inte av överklagandet och saknar betydelse för aktuell prövning. Det saknas grund för tvingande medlemskap i två gemensamhetsanläggningar.

Förutom fastigheterna i Y ska fastigheter inom X som begagnar Lorentz väg delta. Enligt uppgift är det fråga om cirka 34 fastigheter. Lorentz väg söder om Krukmakarestigen är föremål för byggnation enligt plan för cirka 44 fastigheter. Syftet för Y är att genom Lorentz väg erhålla utfartsväg och för klagandena är det endast fråga om underhåll av en sträcka om 100 m av Lorentz väg från Krukmakarestigen till Räng Sandsvägen.

Det är möjligt att bryta loss den del av Lorentz väg som går från Krukmakarestigen fram till Räng Sandsvägen till en särskild sektion och ålägga de fastigheter som begagnar denna vägsträcka att stå för vägunderhållet i den delen. En annan möjlighet är att med tillämpning av 50 a § anläggningslagen till samfällighetsföreningen för Eternellastigen och Krukmakarestigen upplåta rätt att använda vägsträckan.

Y omfattar 18 fastigheter. Föreslagen medlemsavgift för 2013 om 1000 kr per fastighet beslutade föreningsstämman att inte ta ut på grund av föreningens goda ekonomi. Underhållskostnaden för Eternellastigen och Krukmakarestigen för en



vägsträcka om cirka 600 m var år 2012 9000 kr. Om fastigheterna skulle betala halv medlemsavgift till X skulle kostanden årligen bli 21 600 kr. Om Y ska vara medlem även i X bör andelstalet sänkas kraftigt.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### Bakgrund

Lorenz väg redovisas som lokalgata med anslutning till allmän väg i detaljplan från 2006 för utbyggnad av enbostadshus inom Räng 5:31, det västra området. Lorenz väg ansluter såväl till övriga lokalgator inom området som till de två vägarna Eternellastigen och Krukmakarestigen inom det äldre bebyggelseområdet öster om vägen.

Fastigheterna inom det västra området har anslutning till allmän väg förutom via Lorenz väg även direkt från övriga lokalgator. Vägarna inom det östra området ingår i gemensamhetsanläggningen Y och delägande fastigheter använder ca 100 m av Lorentz väg för utfart.

Lantmäterimyndigheten beslutade den 14 maj 2008 bl.a. att inrätta en gemensamhetsanläggning, X för övriga lokalgator, naturområden och dagvattenledning inom det västra området. Vid samma tillfälle utökades gemensamhetsanläggningen Y med Lorenz väg inklusive anslutande parkeringsplatser genom omprövning av det tidigare beslutet. Av lantmäterimyndighetens skäl framgår *att med tanke på vägens belägenhet och att Lorentz väg även i fortsättningen kommer att vara grusbelagd samt att de vägar som ingår i Y är grusbelagda är det mest naturligt att omprövning sker av Y.*

Efter överklagande upphävde mark- och miljödomstolen den 17 juni 2011 beslutet och återförvisade förrättningen till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning såvitt avsåg omprövningen av Y. Mark- och miljödomstolen yttrade att då det fanns planer på att ytterligare bebyggelse som förutsattes använda Lorenz väg för tillfart

framstod det som felaktigt att inordna ansvaret för utförande och drift i den befintliga gemensamhetsanläggningen Y, utan frågan borde lösas på ett mer övergripande sätt som ger samtliga fastigheter med behov av att använda vägen ansvaret.

Lantmäterimyndigheten registrerade gemensamhetsanläggningarna och återupptog handläggningen i ett nytt ärende varvid de tidigare besluten från 2008 rörande Y och X omprövades genom beslut den 22 januari 2013. Enligt besluten utökades X dels med Lorenz väg inklusive anslutande parkeringsplatser, dels med samtliga delägande fastigheter i Y. Vid samma tillfälle ändrades omfattningen av Y genom viss justering av utfarterna till Lorenz väg.

### **Tillämpliga lagrum**

I 35 § anläggningslagen (1973:1149) i dess lydelse före den 1 juni 2014 föreskrivs att, fråga som behandlats vid förrättning och slutligt avgjorts, får omprövas vid ny förrättning om det inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan. Även utan att sådana förhållanden inträtt, får ny förrättning äga rum, om i det tidigare avgörandet föreskrivits att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid utgått eller om i annat fall ett klart behov av omprövning framkommit. Vid den nya förrättningen får inte beslutas sådan ändring i fråga om kretsen av fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggning eller fastighets andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.

Enligt 50 a § första stycket anläggningslagen (1973:1149) får rätten att använda en väg som ingår i en annan gemensamhetsanläggning upplåtas till en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning som avser vägar om det är av väsentlig betydelse för delägarfastigheterna att använda vägen. Detta gäller endast om en sådan upplåtelse av särskilda skäl är lämpligare än att ansluta fastigheterna till den andra anläggningen. För upplåtelse enligt första stycket skall ersättning betalas efter vad som är skäligt främst med hänsyn till den slitning av vägbanan som beräknas uppkomma genom vägens användande. Sådan ersättning skall bestämmas att betalas på en gång eller årligen i förskott.

**Fråga om prövningsramen**

Frågan som lantmäterimyndigheten haft att pröva är hur förvaltningen av Lorenz väg ska utformas.

Mark- och miljödomstolen har i tidigare avgörande bedömt att alternativet där Lorenz väg ska ingå i Y inte var lämpligt och återförvisat frågan om förvaltningen av Lorenz väg till lantmäterimyndigheten för förnyad prövning. Lantmäterimyndigheten har, efter att ha fått ärendet åter, prövat andra alternativ, däribland alternativet att Lorenz väg med parkering bildar en egen gemensamhetsanläggning, men funnit att, alternativet med att X efter omprövning utökas, är det lämpligaste alternativet.

Mark- och miljödomstolen har i nu överklagat avgörande yttrat att domstolen inte kan pröva alternativet att för förvaltningen av Lorentz väg bilda en egen gemensamhetsanläggning eftersom något yrkande om detta inte framställts av de klagande i mark- och miljööverdomstolen.

Högsta domstolen har i avgörande NJA 1976 s. 599 yttrat att när mål vid fastighetsdomstol föregåtts av förrättning har domstolen att inom ramen för anförda besvär pröva vad som bestämts vid förrättningen.

Enligt bestämmelserna i 21 § första stycket anläggningslagen, ska lantmäterimyndigheten utreda förutsättningarna för gemensamhetsanläggningen och utföra behövliga tekniska arbeten och värderingar. Utredningen ska i första hand utgöra ett underlag för lantmäterimyndighetens prövning av förutsättningarna för att inrätta gemensamhetsanläggningen. Detta innebär att alla omständigheter av materiellt slag som inverkar på anläggningens tillåtlighet bör utredas, liksom de faktiska möjligheterna att inrätta gemensamhetsanläggning och olika alternativ att utföra den på (jmf prop. 1973:160 s. 230-232). Prövningen i det överklagade målet torde med beaktande av den utredningsskyldighet som åligger lantmäterimyndigheten därför utan särskilt yrkande omfatta samtliga alternativa lösningar som inte slutligt har prövats och avgjorts.

Det framgår av mark- och miljödomstolens dom att klagandena, för det fall Lorenz väg blir en egen gemensamhetsanläggning, yrkar att samma förutsättningar vad avser andelstal i en sådan gemensamhetsanläggning ska gälla som om vägen ska ingå i X.

Mot denna bakgrund finner Mark- och miljööverdomstolen att hinder inte föreligger att inom ramen för anförda besvär i målet pröva alternativet att för förvaltningen av Lorenz väg bilda en egen gemensamhetsanläggning.

#### **Fråga om avvisande av yrkande**

B och H Bs yrkande om ändrat andelstal i X för fastigheterna på Eternellastigen och Krukmakarestigen har inte framställts inom föreskriven tid för överklagande av mark- och miljödomstolens dom. Yrkandet ska därför avvisas.

#### **Fråga om förutsättningar för omprövning av X**

Lantmäterimyndigheten beslutade den 14 maj 2008 om att bland annat bilda X för lokalgator och naturområden inom exploateringsområdet samt dagvattenanläggning. Av beslutet angående bildandet av X framgår att lantmäterimyndigheten bedömde att gemensamhetsanläggningen inte skulle omfatta förvaltningen av Lorentz väg. Beslutet överklagades inte i denna del och har därför vunnit laga kraft. Någon föreskrift om omprövning finns inte i anläggningsbeslutet.

Lantmäterimyndigheten har vid nu aktuell förrättning bedömt att förutsättning för omprövning av X förelegat eftersom en ny detaljplan antagits som möjliggör ytterligare bebyggelse med behov att använda Lorenz väg för tillfart.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den nya detaljplanen inte omfattar fastigheterna inom det område som deltar i gemensamhetsanläggningen X. Behovet för de fastigheter som deltar i X att använda Lorenz väg för tillfart har inte förändrats sedan frågan om bildandet av X avgjordes. Motsvarande gäller för behovet för delägarna i Y av övriga lokalgator, naturområden och

dagvattenledning inom X. Det föreligger därför inte sådana ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på de frågor som behandlades vid inrättandet av X. Inte heller har framkommit annat klart behov av omprövning.

För områdena väster och öster om Lorenz väg har vid förrättningen 2008 alternativet med två gemensamhetsanläggningar som vardera omfattar ett område valts. Finns anläggningar som används av delar av eller samtliga delägare i båda gemensamhetsanläggningarna, måste om inte annat överenskommit, delaktighet och andelstal bestämmas för dessa separat. Detta innebär normalt att en ny gemensamhetsanläggning eller att en särskild sektion i en av de befintliga anläggningarna inrättas. Några regler som tar förvaltningsmässiga hänsyn vid inrättandet av sådana anläggningar finns inte i anläggningslagen. Förvaltningen av en sådan anläggning får därför ske av någon av de befintliga föreningarna eller av en ny förening.

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen att det saknas förutsättningar att ompröva X på det sätt som lantmäterimyndigheten har gjort. Förrättningen ska därför undanröjas i den delen och återförvisas till lantmäterimyndigheten. Vid den fortsatta handläggningen ska förutom vägens beskaffenhet, utrymme som tas i anspråk etc. särskilt beaktas, med hänsyn till den nytillkommande bebyggelsen, vilka fastigheter som ska ha del i Lorenz väg och vilka andelstal som dessa ska åsättas.

Det noteras att besluten som avser omprövning av Y, att en viss justering av Y görs vid utfarterna till Lorenz väg, står fast. Detta eftersom lantmäterimyndighetens beslut inte överklagats i denna del.

Med denna utgång förfaller frågan om ändrat andelstal i X för fastigheterna på Eternellastigen och Krukmakarestigen, varför Mark- och miljööverdomstolen inte tar upp frågan till prövning.

**Fråga om servitut**

Genom den bedömning Mark- och miljööverdomstolen gjort vad avser inrättandet av gemensamhetsanläggning för Lorentz väg finns det inte förutsättningar att upplåta rätt att använda vägen redan av det skälet att den inte ingår i någon gemensamhetsanläggning. Mark- och miljööverdomstolen instämmer dock i den bedömning som lantmäterimyndigheten och mark- och miljödomstolen gjort vad avser lämpligheten av att lösa utfartsfrågan till allmän väg med servitut enligt 50 a § anläggningslagen. Ändringsyrkandet i denna del lämnas därför utan bifall.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Anna Tiberg, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Gösta Ihrfors och hovrättsassessorn Anita Seveborg, referent.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-02-19  
meddelad i  
Växjö

Mål nr F 1034-13

**KLAGANDE**

1. L-I A

2. A B

3. F B

4. A-C O

5. P O

6. M O

7. E B

8. K O

9. C O

Ombud för nr.1-9: C O

Dok.Id 270507

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 <b>E-post:</b> mmd.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:30 -

10. C A

11. P A

12. J A

13. J A

14. L A

15. P A

16. A B G

17. J G

18. L B

19. B G

20. K E

21. M F



22. K S

23. A L

24. K M

25. I N

26. L N

27. K P

28. S S

29. S S

30. M T

**MOTPART**

1. E C A

2. P M A

3. E A

4. A-L B

5. J B

6. K D B

7. B B

8. Bobra Norden AB

9. J B

10. B B

11. H B

12. C C-K

13. M C

14. Å C

15. I-B D

16. T D-N

17. M D

18. T E J

19. K E

20. N E

21. C E

22. L F

23. C-J F

24. C F

25. S F-J

26. M F

27. H G

28. S G-F

29. H G

30. A G

31. C G

32. G G Fastighetsförvaltning AB

33. A H

34. H I Construction AB

35. C I

36. A J

37. A J

38. E J

39. I J

40 B G J

41. M J

42. H J

43. H K

44. O K

45. P K

46. M K

47. J L

48. H L

49. J L

50. H L

51. A L

52. M L

53. A E H L

54. M M

55. E M

56. N M

57. H M

58. M M

59. A M

60. M M

61. NCC Construction Sverige AB

62. D N

63. J N

64. M N

65. M N

66. T N-G

67. J P

68. P A P

69. A P

70. T P

71. T C P

72. G R C R

73. F M S

74. J E S

75. Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB

76. A S-S

77. B S

78. Stift Sällsk Läkarnas i Malmö

79. C T

80. P T

81. F T

82. Vellinge kommun

83. B W

84. C W

85. R W

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndighetens i Malmö beslut den 22 januari 2013 i ärende nr M121446,  
se bilaga 1

### **SAKEN**

Inrättande av gemensamhetsanläggning för Lorenz väg m.m. i Vellinge kommun

---



**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen ändrar andelstalslängden för gemensamhetsanläggningen Vellinge X på så sätt att de fastigheter som också ingår i gemensamhetsanläggningen Vellinge Y ska åsättas andelstalet 0,5 i stället för andels-talet 1 i X.

Det ankommer på lantmäterimyndigheten att göra erforderliga ändringar i förrättningshandlingarna.

I övrigt avslår mark- och miljödomstolen överklagandena.

---

**BAKGRUND**

Lantmäterimyndigheten (LM) meddelade anläggningsbeslut den 14 maj 2008 vari genom Y skulle utökas med Lorenz väg jämte ett angränsande område för parkering. Efter överklagande upphävde mark- och miljödomstolen den 17 juni 2001, mål F 1581-11, beslutet och återförvisade förrättningen till LM för fortsatt handläggning.

LM har därefter i nytt anläggningsbeslut 2013-01-22 dels utökat gemensamhetsanläggningen X till att även omfatta befintlig väg, Lorenz väg, utlagd som lokalgata i detaljplan, samt befintlig parkeringsplats, dels utökat gemensamhetsanläggningen Y med de utfartssträckor som behövs för att nå ut till flyttad Lorenz väg. Beslutet innebär bl.a. att fastigheterna utmed Eternellastigen och Krukmakarestigen är medlemmar både i Y och X. Beslutet innebär vidare att kostnader för utförande och drift av de anläggningar som tillhör X ska fördelas lika mellan deltagande fastigheter, med andelstalet 1 för varje fastighet. Y och X ska också fortsättningsvis förvaltas av sina nuvarande samfällighetsföreningar, Lorenzvägens Samfällighetsförening respektive Räng Sands Samfällighetsförening.

**YRKANDEN M.M.**

**L-I As dödsbo, A B, F B, A-C O, P O, M O, E B, K O och C O** yrkar i första hand att gemensamhetsanläggningen Y ska utökas med den del av Lorenz väg som löper från Räng Sandsvägen fram till Krukmakar-stigen och att fastigheterna utmed Eternellastigen och Krukmakarestigen inte ska ingå i X. Om de inte får gehör för detta yrkande yrkar de i andra hand att ägarna av fastigheterna utmed Eternellastigen och Krukmakarestigen inte ska betala några avgifter till X. I tredje hand yrkar de att fastigheterna utmed Eternellastigen och Krukmakarestigen ska få servitut enligt 50 a § anläggningslagen för att nyttja del av Lorenz väg för utfart till allmän väg.

Som grund för yrkandena har de anfört i huvudsak följande.

De vägar som ingår i Y respektive X är helt olika varandra och kräver olika typ av vägunderhåll. Y utgörs av grusvägar medan X utgörs av asfalterade vägar. Den nya delen av Lorenz väg, som är en förlängning av Eternellastigen, är asfalterad. En del av Lorenz väg är således kvartersgata, medan den del av Lorenz väg som börjar vid Räng Sandsvägen är grusväg. Boende utmed Eternellastigen och Krukmakarestigen använder endast den grusade delen av Lorenz väg som enda utfart till allmän väg. Trafiken från Y använder inte vägnätet tillhörande X för att komma ut till allmän väg, oavsett vilken färd-riktning man ska ta. Deras förslag är att den del av Lorenz väg som löper från Räng Sandsvägen fram till Krukmakarestigen skall förvaltas och skötas av Y samt att Y förblir en egen och oberoende gemensamhetsanläggning utan förrättningsteknisk gemenskap med X. Årsavgiften för drift och underhåll av vägarna tillhörande Y är 1 000 kr medan den är 3 000 kr per fastighet i X.

Lantmäteriets beslut innebär därför en höjning av årsavgiften från 1000 kr till 4 000 kr per fastighet för boende utmed Eternellastigen och Krukmakarestigen. Det motsvarar inte nyttan av att få köra en så kort sträcka på Lorenz väg för att komma till allmän väg. De anser inte att det är rimligt att fastigheterna på Eternellastigen och Krukmakarestigen ska ingå i två olika gemensamhetsanläggningar och i dagsläget betala 4 000 kr medan fastigheterna i X endast ska betala 3 000 kr. Om det överklagade beslutets konstruktion ska bestå yrkas i andra hand att fastigheterna utmed Eternellastigen och Krukmakarestigen ska ha andelstalet 1 vid röstning i X medan de vid beräkning av årsavgiften i X ska ha av-sevärt lägre andelstal, max  $\frac{1}{4}$  av nuvarande årsavgift á 3000 kronor. Vid ändring av årsavgiften i X ska avgiften för Y följa konsumentprisindex. I motsats till förrättningslantmätaren anser klagandena att 50 a § anläggningslagen bör tillämpas beträffande Y:s rätt att använda Lorenz väg. Skälig ersättning ska därvid bestämmas med hänsyn till den slitning av vägbanan som beräknas upp-komma genom vägens användande. Ersättningen bör betalas årligen och inte på en gång. De delar inte LMs uppfattning att 50 a § AL inte är tillämplig. I förarbetena (prop. 96/97:92 s.

70) uttalas om nämnda paragraf följande: "Ett typiskt fall är att fastigheterna har behov av att använda endast en kort sträcka av den upplåtande samfällighetens vägar." Som framkommit i målet använder Y Lorenz väg i en mycket begränsad del, ca 100 m, för att komma ut till allmän väg. De menar där-

för att 50 a § AL i denna sak inte ska betraktas som ett undantag utan är klart tillämplig på förhållandena. Rekvisitet ”särskilda skäl” är helt klart uppfyllt. LMs rättviseresonemang saknar bärighet. X består av en enhetlig och samlad nybebyggelse med intressegemenskap för gemensam dagvattenanläggning, gemensamma parkeringsplatser, lekplatser, grönområden m. m. De gör sammanfattningsvis gällande att beslutsunderlaget med olika möjligheter och konsekvenser har varit så bristfälligt redovisat att det torde vara lämpligast att återförvisa ärendet för ny lantmäteriförrättning.

**P A och C A** yrkar i första hand att fastighet-erna i Y inte ska ingå i X utan endast, som idag, i Y samt att det inrättas ett servitut med stöd av 50 a § AL som ger fastigheterna i Y rätt att bruka den sträcka på Lorenz väg som krävs för att nå allmän väg. Om Lorenz väg ska ingå i X och fastigheterna i Y ska ingå i båda gemensamhetsanläggningarna yrkar de i andra hand att andelstal fastställs som innebär att andelstalen för fastigheterna i Y bestäms i proportion till hur vägnätet i X utnyttjas. Andelstalet skulle bli 0,05 för fastigheterna i Y mot andelstal 1,0 för fastigheterna i X. Y nyttjar ca 10 % av vägnätet i X för att nå allmän väg. Grönområden, stigar, lekplatser samt dagvattenanläggning, som ingår i X, bör inte belasta fastigheterna i Y. Denna lösning fungerar bara under förutsättning att lagen gör det omöjligt att i framtiden genom ett majoritetsbeslut ändra andelstalen i X. Skulle Lorenz väg bli en egen gemensamhetsanläggning yrkar de samma förutsättningar som ovan för denna nya gemensamhetsanläggning.

**J G och A B G** har överklagat LMs beslut, men har inte återkommit med yrkanden och grunder för sitt överklagande.

**S S och S S** har överklagat LMs beslut, men har inte återkommit med yrkanden och grunder för sitt överklagande.

**B G och L B** yrkar att Lorenz väg plus parkerings-platsen läggs till den befintliga X samt att fastigheterna som ligger längs

med Lorenz väg, Eternellastigen och Krukmakarestigen ska vara medlemmar i X. Samtliga fastigheter ska erhålla andelstalet 1. Vidare ska Y ingå i X, vilket innebär att fastigheterna som ligger längs med Lorenz väg, Eternellastigen och Krukmakarestigen inte ska utgöra en egen vägförening.

**L N och I N** yrkar att fastigheterna utmed Krukmakarestigen och Eternellastigen inte ska tvingas vara fullvärdiga medlemmar i två olika samfundligheter och därmed tvingas att betala avgift till två föreningar.

**K M, A L, L A, P A, J A, J A, K K S, M F, M T, K E och K P** yrkar i första hand att fastigheterna i Y, Eternellastigen och Krukmakarestigen, inte ska ingå i X utan endast, som idag, i Y samt att det inrättas ett servitut med stöd av 50 a § AL som ger fastigheterna ingående i Y rätt att använda del av Lorenz väg för utfart till allmän väg. Den aktuella sträckan är ca 65 meter för Eternellastigen och 105 meter för Krukmakarestigen.

Om de inte får gehör för sitt förstahandsyrkande yrkar de att i andra hand att andelstalen i X för de fastigheter som också ingår i Y fastställs i proportion till vad dessa fastigheter nyttjar vägnätet i X, vilket motsvarar ca 5 % av de totala kostnaderna i X. Andelstalen för fastigheterna i Y skulle i så fall bli 0,05 och för de boende i X bli 1,0. Denna lösning skulle fungera bara under förutsättning att lagen gör det omöjligt att i framtiden genom ett majoritetsbeslut ändra andelstalen i X.

För det fall att Lorenz väg blir en egen gemensamhetsanläggning yrkar de samma förutsättningar vad gäller andelstal i en sådan gemensamhetsanläggning som om vägen ska ingå i X. Y skiljer sig från X både vad avser vägnätets beläggning och vad som regleras i gemensamhetsanläggningen. I X ingår även dagvattenhantering med dyra dagvattenanläggningar samt grönområden.

**Lantmäterimyndigheten** har i eget yttrande framfört att möjligheten att bilda servitut enligt 50 a § AL har prövats i förrättningen. Frågan togs upp vid det sammanträde som hölls i september 2012. Förrättningslantmätaren redovisade då att han var negativ till detta eftersom paragrafen endast ska användas undantagsvis. Redovisningen i sammanträdesprotokollet avseende detta är dock bristfällig. Paragrafen är emellertid prövad vid beslutstillfället som en del i den helhetsbedömning som leder fram till att alla fastighet i området ska delta i den gemensamhetsanläggning som får ansvaret för Lorenz väg.

**P A** har i yttrande ifrågasatt om Räng Sands Samfällighetsförening ska anses vara part i detta mål. Av de uppgifter han tidigare fått av LM ska inte en samfällighetsförening anses vara part i mål av nu aktuellt slag. Han anser det märkligt att styrelsen för Räng Sands Samfällighetsförening uttalar sig för samtliga ca 30 fastigheter i X. Någon motivering finns inte i yttrandet om varför styrelsen anser att LMs beslut är bäst. Styrelsen bemöter heller inte de detaljfrågor som kommit fram i målet. Enligt hans uppfattning är det oskäligt för deltagarna i Y att även vara medlemmar i X samt även olämpligt att skapa en stor gemensam samfällighetsförening där både Y och X ingår.

## DOMSKÄL

*Är samfällighetsföreningarna parter i målet?*

Frågan om en samfällighetsförening kan vara part i ett mål av nu aktuell art har tagits upp av en av de klagande. En samfällighetsförening kan vara part när man företräder medlemmarna utåt, men inte när det gäller relationen mellan egna medlemmar (NJA 2008 s. 765). Av detta följer att de nu aktuella samfällighetsföreningarna, Lorentzvägområdets Samfällighetsförening och Räng Sands Samfällighetsförening, endast kan vara parter när det gäller mera allmänna frågor av förvaltningsliknande karaktär. I alla andra frågor får medlemmarna själva föra sin talan. I det nu aktuella målet är därför föreningarna inte parter, utan varje deltagande fastighetsägare i Y och X får föra sin egen talan.

*Prövningens omfattning*

Mark- och miljödomstolens prövning i ett överklagat mål kan inte gå utöver vad som prövats av underinstansen i det överklagade beslutet. Av LM:s protokoll 2013-01-22 framgår att tre alternativa utformningar har prövats i ärendet, dels att samtliga gemensamma ytor inom hela området ska omfattas av en enda gemensamhetsanläggningar dit även det nya området kan anslutas, dels att nuvarande X utökas med Lorenz väg och parkeringsplatsen och där samtliga fastigheter i området deltar och där fastigheterna utmed Eternellastigen och Krukmakarestigen är medlemmar i både Y och X, dels att Lorenz väg med parkering bli en egen gemensamhetsanläggning, det s.k. mataralternativet. Vidare har frågan om andelstal för de ingående fastigheterna prövats i det överklagade beslutet. Av LM:s yttrande till mark- och miljödomstolen framgår att även alternativet med servitut enligt 50 a § anläggningslagen har prövats.

Eftersom yrkandet att Y ska utökas med del av Lorenz väg, mellan Räng Sandvägen och Krukmakarestigen, inte har prövats av LM i det överklagade beslutet kan det alternativet inte prövas av mark- och miljödomstolen inom ramen för den nu aktuella prövningen.

Något yrkande att Lorenz väg med parkering ska bilda en egen gemensamhetsanläggning har inte framställt av de klagande i mark- och miljödomstolen. Detta alternativ prövas därför inte av domstolen.

*Kan servitut bildas enligt 50 a § anläggningslagen?*

Klagandena har yrkat att fastigheterna utmed Eternellastigen och Krukmakarestigen genom servitut enligt 50 a § anläggningslagen får rätt att använda den delen av Lorenz väg som löper mellan Räng sandsvägen fram till Krukmakarstigen för utfart till allmän väg.

Enligt 50 a § anläggningslagen gäller att om en gemensamhetsanläggning som avser vägar förvaltas av en samfällighetsförening och det är av väsentlig betydelse för delägarfastigheterna att använda en väg som ingår i en annan gemensamhetsanläggning får rätt att använda vägen upplåtas till samfällighetsföreningen. Detta gäller

endast om en sådan upplåtelse av särskilda skäl är lämpligare än att ansluta fastigheterna till den andra anläggningen.

LM har i yttrande till mark- och miljödomstolen anfört att eftersom bestämmelsen i 50 a § anläggningslagen ska tillämpas som ett undantag och att de två nämnda gatorna inte är ett undantag i jämförelse med flera andra fastigheter i hela det aktuella området som har lika kort eller kortare sträcka ut till allmän väg så är bestämmelsen inte tillämplig i det här fallet.

Mark- och miljödomstolen delar LM:s bedömning att förhållandena, sett till hela området, inte är sådana att det är lämpligt att lösa utfartsfrågan till allmän väg för fastigheterna utmed Eternellastigen och Krukmakarestigen med servitut enligt 50 a § anläggningslagen. Deras yrkande i denna del ska därför avslås.

*Ska det endast finnas en gemensamhetsanläggning för hela området?*

B G och L B har – som domstolen uppfattat det – yrkat att fastigheterna utmed Lorenz väg, Eternellastigen och Krukmakarestigen ska ingå i X och inte utgöra någon egen gemensamhetsanläggning, vilket innebär att samtliga gemensamma ytor i hela området ska utgöra en gemensamhetsanläggning X.

LM har som skäl för att inte välja detta alternativ bl.a. anfört att Krukmakarestigen och Eternellastigen har skötts separat i drygt 20 år och har en etablerad förvaltning. Dessa två vägar, som utgör en vägslinga som andra fastigheter än de som ligger längs vägen inte kan använda för att ta sig ut till allmän väg, har karaktären av små grusvägar och ambitionsnivån och även behovsnivån kan komma att skilja sig kraftigt åt mellan dessa två vägar och övriga vägar i området som är moderna asfalterade kvartersgator. LM har därför bedömt att fastigheterna utmed Krukmakarestigen och Eternellastigen även fortsättningsvis bör vara en egen gemensamhetsanläggning. Mark- och miljödomstolen delar LM:s bedömning i den delen. Vad B G och L B anfört föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning.



*Ska fastigheterna tillhörande Y även ingå i X?*

Klaganden har bl. a. anfört att det är olämpligt med fastigheter som har del i flera gemensamhetsanläggningar. LM har som motivering för det valda alternativet framhållit att områdets karaktär med 4 gemensamma utfarter till allmän väg där man använder olika utfarter beroende på åt vilket håll man är på väg, talar för en samordning av skötseln av vägarna. Mark- och miljödomstolen delar den bedömningen. Även om de boende utmed Eternellastigen och Krukmakarestigen som överklagat LM:s beslut gör gällande att de endast använder den närmaste utfarten norrut till allmänna vägen Räng Sandvägen, så är det för framtiden inte säkert att det är så, utan att ägarna till fastigheter utmed dessa gator likaväl kan välja andra utfarter beroende på resans riktning. I ett område med flera utfarter är det inte ovanligt att vägarna används korsvis och det är inte heller ovanligt att fastigheter har del i flera gemensamhetsanläggningar. Mark- och miljödomstolen delar därför LM:s bedömning att de deltagande fastigheterna i Y även bör ingå i gemensamhetsanläggningen X. Härigenom regleras både rätten av använda samtliga vägar i området och skyldigheten att bidra till utförande och drift av vägarna. Det finns heller inte något som hindrar att en samfällighetsförening förvaltar flera gemensamhetsanläggningar.

*Ska alla fastigheter i X ha samma andelstal?*

Enligt 15 § AL ska fördelning av kostnaderna för en gemensamhetsanläggnings utförande bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen och vad gäller driften ska fördelningen bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen.

LM:s beslut innebär att kostnader för utförande och drift av de anläggningar som tillhör X ska fördelas lika mellan deltagande fastigheter, varvid varje fastighet har andelstalet 1, se aktbilaga AN 1 i förrättningsakten. Klagandena har yrkat att de fastigheter som ingår i både Y och X ska ha ett betydligt lägre andelstal i X än de fastigheter som bara ingår i X.

Gemensamhetanläggningarna Y och X är till sin karaktär helt olika. Av beskrivningen till anläggningsbesluten framgår att ändamålet för Y är ”utfartsväg” medan ändamålet för X är ”grönområden och gångvägar, lokalgata, dagvattenanläggning.” LM har som skäl för att ge alla samma andelstal angivit att detta är rimligt i områden med sammanhållen bebyggelse och där det finns olika utfarter. Enligt mark- och miljödomstolen är dock förhållandena i det här området sådant att det kan ifrågasättas om det är skäligt att alla fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningen X ska ha samma andelstal. Fastigheterna utmed Eternellastigen och Krukmakarestigen kan t.ex. inte använda dagvattenledningarna som tillhör X och det är enligt domstolen rimligt att anta att de endast i begränsad omfattning utnyttjar lekplatsen och grönområdena i X. Enligt mark- och miljödomstolen bör därför de fastigheter som ingår i Y sättas ett lägre andelstal i X. Mark- och miljödomstolen finner vid en samlad bedömning det skäligt att de fastigheter som ingår i Y ska ha andelstalet 0,5 i X. Mark- och miljödomstolen gör därför den ändringen i andelstalslängden för X att andelstalet för de fastigheter som ingår i Y ändras från 1 till 0,5.

Ändring av andelstalen är en sådan ändring som mark- och miljödomstolen kan göra utan att behöva återförvisa förrättningen till LM för förnyad handläggning. Det ankommer dock på LM att vidta erforderliga ändringar i förrättningsakten.

Att göra en uppdelning med ett andelstal vid fördelningen av kostnaderna för utförande och drift och ett annat andelstal för medlems rösträtt vid fattande av beslut, som yrkats av klagandena, är inte lagligen möjligt att göra. Deras yrkande i den delen ska därför avslås.

När det gäller fastställande av nya andelstal görs detta under vissa förutsättningar genom omprövning vid en ny förrättning. En sådan ändring kan därför inte beslutas av medlemmarna genom omröstning vid t.ex. årsstämma i samfällighetsföreningen.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 12 mars 2014.

Bengt Johansson

Mats Jansson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bengt Johansson, ordförande och tekniska rådet Mats Jansson.