



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060106

DOM
2014-11-26
Stockholm

Mål nr
F 3417-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-03-17 i mål nr F 714-13, se bilaga

KLAGANDE

1 - 7 S E m.fl.

MOTPARTER

1- 68 J A m.fl.

Dok.Id 1173475

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		

SAKEN

Anläggningsförrättning avseende X i Örnköldsviks kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på följande sätt.

1. Andelstalslängden delas upp i en andelstalsserie för utförande och upprustning respektive en andelstalsserie för drift. Andelstalsserien för drift ska vara den av mark- och miljödomstolen beslutade. Andelstalsserien för utförande/upprustning ska beräknas på samma sätt men justeringen för lägsta andelstal (500) ska utgå.
2. Förrättningskostnaderna fördelas genom att ett fast belopp om 500 kr per fastighet samt ett tilläggsbelopp som står i direkt proportion till fastighetens andelstal för utförande och upprustning ska betalas.

Det ankommer på lantmäteriet att föra in ändringarna i förrättningsakten.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

S E m.fl. (klagandena) har, som det får förstås, yrkat att såväl deras andelstal som deras del i förrättningskostnaderna ska sättas ner.

L B har medgett klagandenas yrkande på så sätt att deras fastigheter, utom fastigheten X1, inte ska behöva delta i gemensamhetsanläggningen. I övrigt har han bestritt ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Å B har medgett ändring av punkterna 1 och 3 i mark- och miljödomstolens domslut.

B-G F har uppgett att han i stort sett instämmer i klagandenas överklagande.

O B har bestritt ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Övriga motparter har beretts tillfälle att inkomma med yttrande men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Klagandena har till stöd för sin talan uppgett sammanfattningsvis följande. Lantmäteriet valde att tvångsvis ta med fem nya fastigheter i X. Ingen av dessa fastigheter är belägen vid den väg som gemensamhetsanläggningen avser. De har en egen stickväg som nyttjar samma utfart mot allmän väg som gemensamhetsanläggningen och har mycket liten nytta av anläggningen. När Lantmäteriet valde att införa en sektionsindelning och fördela förrättningskostnaderna hade myndigheten dessa fastigheter i åtanke. Mot den bakgrunden anser de att den fördelning av kostnader som mark- och miljödomstolen bestämt behöver överprövas.

L B har uppgett att vägföreningen vid förrättningen ansåg att klagandena inte skulle behöva delta i gemensamhetsanläggningen men att lantmäteriet ändå valde att ta med dem. Han har förståelse för klagandenas synpunkt men anser att fastigheten X1 ska vara med i gemensamhetsanläggningen eftersom A S både äger skog och bostadsfastighet utmed vägen och använder den regelmässigt. I övrigt är mark- och miljödomstolens dom är korrekt.

Å B har uppgett att han inte anser att det är rimligt att de fem fastigheter som har en egen stickväg ska vara med och betala för en väg de inte använder.

B-G F har anfört att det framkommit nya omständigheter efter mark- och miljödomstolens dom, bl.a. att något beslut om markinlösen inte har gjorts. Med anledning av detta hänvisar han till en förrättning från 1936 med beteckningen 22-ARN-835.

O B har framhållit bl.a. att klagandenas fastigheter använder sig av en del av gemensamhetsanläggningen och att även övriga deltagande fastigheter har längre eller kortare infarter.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Av 15 § anläggningslagen (1973:1149), AL, framgår att för fördelningen av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande ska för varje fastighet anges andelstal, som bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Vidare anges i bestämmelsen att andelstal även ska fastställas för drift och att sådant andelstal ska bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen.

I fråga om sektionsindelning av gemensamhetsanläggningen ansluter sig Mark- och miljööverdomstolen till mark- och miljödomstolens bedömning.

När det gäller frågan om fastställande av andelstal konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att det av handlingarna framgår att klagandenas fastigheter endast

utnyttjar en kort sträcka av gemensamhetsanläggningen innan den stickväg som betjänar dem tar vid. Med den av mark- och miljödomstolen fastställda andelstalslängden har lägsta andelstal för såväl utförande och upprustning som drift bestämts till 500. Utan sektionsindelningen innebär detta att klagandena trots den ringa nyttan belastas av en inte oväsentlig del av kostnaderna för utförandet av upprustningen av den del av vägsträckan som hos lantmäteriet betecknades som sektion 2. En tillämpning av tonkilometermetoden utan bestämmande av lägsta andelstal skulle dock innebära att klagandenas fastigheter får omotiverat låga andelstal avseende drift. Det framstår därför, enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning, som lämpligt att dela upp andelstalen i olika serier för utförande/upprustning respektive drift. Andelstalen för drift bör inte ändras utan finnas kvar i den beslutade andelstalsserien. Andelstalen för utförande/upprustning bör beräknas på samma sätt, men med den skillnaden att inga lägsta andelstal bör gälla. Därmed har andelstalen bestämts på ett sätt som är förenligt med 15 § AL.

Ovanstående ändring ska med stöd av 16 kap. 11 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) också gälla för gemensamhetsanläggningens övriga deltagande fastigheter.

Enligt 29 § AL ska förrättningskostnaderna, om anläggningsbeslut meddelats, fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Vid skälighetsbedömningen ska enligt förarbetena nyttan vara vägledande (prop. 1973:160 s. 243). Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning måste hänsyn tas till fastigheternas individuella nytta av gemensamhetsanläggningen. Förrättningskostnaderna bör därför fördelas på det sätt lantmäteriet föreskrivit och således fördelas med ett fast belopp om 500 kr per fastighet samt ett tilläggsbelopp som står i direkt proportion till fastighetens andelstal för utförande/upprustning.

Såvitt avser B-G Fs uppgifter i fråga om markinlösen noterar domstolen att det av protokoll från den 19 december 1936 tillhörande den förrättning som genomfördes 1936 med beteckningen 22-ARN-835 framgår att lantmätaren beslutat i frågan om ersättning för mark och intrång. Uppgifterna har dock ingen betydelse i de avseenden som nu prövas av domstolen.

Mark- och miljödomstolens dom ska således ändras såvitt avser punkterna 1 och 3 i mark- och miljödomstolens domslut. Punkten 2 i domslutet har inte överklagats och står fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Anna Tiberg, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsråden Vibeke Sylten och Åsa Marklund Andersson, referent.

Föredragande har varit Lina Österberg.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-03-17
meddelad i
Umeå

Mål nr F 714-13

KLAGANDE

1 - 33 J A m.fl.

MOTPARTER

1 - 43 M C A m.fl.

Dok.Id 204734

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 12 februari 2013 i ärende nr Y12178, se bilaga 1

SAKEN

Anläggningsförrättning Örnsköldsvik X

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets beslut att dela in gemensamhetsanläggningen X i två sektioner och förordnar att samma andelstalsserie ska gälla för samtliga deltagande fastigheter enligt lantmäteriets aktbilaga AN1, sektion 1, med den justering som anges under punkten 2.
2. Mark- och miljödomstolen ändrar andelstalet för fastigheten Y till 90,5 och för fastigheten Z till 0.
3. Med ändring av Lantmäteriets beslut ska förrättningskostnaderna fördelas lika mellan de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Det ankommer på Lantmäteriet att föra in ändringarna i förrättningsakten.

BAKGRUND

Den aktuella gemensamhetsanläggningen, X, bildades för Fälluddsvägen genom lantmäteriförrättning år 1970. I samband med förrättningen antogs stadgar för Fälluddens vägsamfällighet (föreningen), men stadgarna blev aldrig fastställda av Länsstyrelsen. Föreningen har dock förvaltat vägen sedan dess tillkomst.

År 2010 genomförde föreningen en upprustning av halva Fälluddsvägen (etapp 1) vilken bekostades enligt föreningens egen debitering. En belysningsförening lät vidare uppföra belysning längs vägen. Belysningsföreningen slogs ihop med vägföreningen.

I april 2012 ansökte B F, ägare till fastigheten Z1, om omprövning av gemensamhetsanläggningen och yrkade bland annat att en samfällighetsförening skulle bildas. Den 12 februari 2013 beslutade Lantmäteriet (LM) om ändring av gemensamhetsanläggningen. Det innebar bland annat att det för gemensamhetsanläggningen bildades två sektioner och att olika andelstal beslutades för de båda sektionerna (se bilaga 1).

Gemensamhetsanläggningen går mellan punkterna 1-3. Etapp1, tillika sektion 1 sträcker sig mellan punkterna 1-2 och etapp 2, tillika sektion 2, mellan punkterna 2-3.

YRKANDEN M.M.

Klagandena (nr 1-33 ovan) har överklagat LM:s beslut och har yrkat att

1. LM:s beslut om sektionsindelning ska upphävas och att mark- och miljödomstolen beslutar att det inte ska vara någon sektionsindelning av gemensamhetsanläggningen,
2. LM:s beslut om upprustning av etapp två upphävs, och att
3. a) LM:s beslut om fördelning av förrättningskostnader ska upphävas och att domstolen bestämmer att förrättningskostnaderna ska delas lika mellan samtliga deltagande fastigheter.
b) Om förrättningskostnaderna inte delas lika enligt 3a yrkar klagandena att förrättningskostnaderna ska fördelas enligt andelstal med ett belopp om 1 500 kr som grundbelopp.

K N (X2 och Y2) har utöver vad som angetts ovan tillagt att hon vill att kostnaderna för upprustningen av etapp 2 ska följa samma fördelning som för etapp 1. Om beslutet om fördelningen inte ändras vill hon, liksom övriga klaganden, att LM:s beslut om upprustning upphävs.

H S (Y1 och Z) har vidare särskilt klagat på att Z har åsatts särskilt andelstal såsom vore den bebyggd för åretruntboende. Fastigheterna Y1 och Z brukas tillsammans som en tomt varför de yrkar att fastigheterna endast åsatts ett gemensamt andelstal.

A J (Y) har särskilt överklagat att Y i förrättningen har hanterats som vore den en bebyggd fastighet och har yrkat att fastigheten åsatts andelstal som obebyggd.

O och M B m.fl. har medgett yrkandena i överklagandena.

E A m.fl. har bestritt ändring av LM:s beslut.

Övriga motparter har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandena, men har inte hörts av.

LM har i följebrev om överklagad förrättning anfört att det stämmer att A J5933-14 As fastighet Y inte är bebyggd. Vidare är det riktigt att H Ss fastighet Z endast är bebyggd med ett garage och att den borde ha fått gemensamt andelstal med Y1. **LM** har valt att inte ompröva dessa frågor, utan har överlämnat hela ärendet för prövning av domstolen.

Målet har avgjorts utan sammanträde med stöd av 31 § anläggningslagen (1973:1149, AL) och 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL).

UTVECKLANDE AV TALAN

Klagandena (1-33) har anfört i huvudsak följande.

Vägen bör inte vara indelad i olika sektioner då det förändrar förutsättningarna för delägarna på sektion två. Innan förrättningen delade de på alla kostnader vilket fungerade under många år.

Föreningens kassa tömdes då etapp 1 rustades upp och nu har **LM** beslutat att delägare på sektion 2 ensamma ska stå för kostnaderna för upprustningen av etapp 2. Med den av **LM** beslutade uppdelningen blir upprustningen av etapp 2 alltför ekonomiskt betungande för flera delägare och kommer inte att kunna genomföras inom fem år. Beslutet om upprustning bör därför upphävas.

Förrättningskostnaderna bör fördelas jämnt mellan samtliga ägare. I andra hand bör varje delägare betala 1 500 kr som grundbelopp och övrig kostnad fördelas enligt andelstal. Det finns skäl till en mer solidarisk fördelning då sökanden inte informerade övriga delägare eller styrelsen i vägföreningen om ansökan. Om så hade skett skulle lantmäterikostnaderna ha kunnat reduceras betydligt.

P P m.fl. har uppgett att de instämmer i vad klagandena har anfört.

E och A A har anfört att LM:s beslut bör kvarstå då det är i överensstämmelse med lagar, förordningar och gängse praxis.

Å B har anfört i huvudsak följande. Det är inte riktigt att ansökan om lantmåteriförrättning gjordes utan att informera övriga delägare. Behovet av en förrättning behandlades på vägsamfällighetens årsstämmor år 2011 och 2012 då motioner hade inkommit i frågan. Styrelsen motarbetade dock motionerna. Han och en annan fastighetsägare skickade ut brev till övriga delägare i vägsamfälligheten angående bland annat behovet av en ny förrättning. Då någon enighet i frågan inte kunde nås beslutade B F att själv begära en omförrättning, vilket också LM fann nödvändigt.

B F har anfört i huvudsak följande. LM:s beslut följer gällande lagstiftning enligt vad LM angav vid möte den 23 december 2012. Styrelsen och stämman för vägföreningen har vid flera tillfällen brustit i att följa gällande lag och anläggningsbeslutet från år 1970 vilket de har en skyldighet att göra.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har i detta mål att pröva LM:s beslut i anläggningsförrättningen och dess överensstämmelse med lag och praxis på området. Domstolen kommer således inte att behandla frågor som hänför sig till vägsamfällighetens tidigare verksamhet.

Domstolen kan inledningsvis konstatera att det sedan anläggningsförrättningen år 1970 har inträtt ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på bland annat frågan om andelstal. I likhet med LM anser således mark- och miljödomstolen att det har förelegat skäl för LM att medge en omprövning av gemensamhetsanläggningen enligt 35 § AL.

Vad domstolen har att pröva är om LM:s beslut om sektionsindelning, andelstal och fördelning av förrättningskostnader är riktiga.

Finns förutsättningar för en sektionsindelning av gemensamhetsanläggningen?

Vid LM:s sammanträde den 23 oktober 2012 uppgav P-A H från LM att en sektion skulle bildas för upprustningen av etapp 2, där de som använder etapp 2 skulle ingå. Han förklarade att det är de som bor längs etapp 2 som har nytta av upprustningen och därför ska ingå i upprustningssektionen.

Av beskrivningen – anläggningsbeslutet – framgår inte att anläggningen/vägen är uppdelad i sektioner, utan det är endast i andelstalslängden som det framgår att det endast är vissa fastigheter har andel i sektion 2 som enligt förklaring på första sidan i andelstalslängden innebär ”upprustning av etapp 2”. Någon ytterligare motivering till att dela in anläggningen i sektioner finns inte.

Hur och när en sektionsindelning ska ske är inte reglerat i AL. I förarbetena till lagen har dock frågan om möjligheten till sektionsindelning behandlats. I 15 § AL anges att det för varje fastighet ska anges andelstal. Av propositionen (prop. 1973:160 s. 218) framgår att man lagtekniskt gav möjligheten att sektionsindela en gemensamhetsanläggning genom att ersätta departementspromemorians förslag om begreppet ”ett andelstal” med ”andelstal”. Det uttalades att hinder inte borde resas mot en sektionsindelning, men att en sådan i allmänhet borde undvikas. Föredraganden angav att det, särskilt då det gäller vägföretag, kan förekomma fall då det framstår som rimligt, eller till och med nödvändigt att en fastighet eller grupp av fastigheter ensam svarar för byggandet av en viss del av anläggningen, medan samtliga fastigheter bör ta gemensam del i driften av hela anläggningen.

Möjligheten till sektionsindelning finns för att i en och samma gemensamhetsanläggning kunna ta med olika verksamheter med olika andelstal för deltagande fastigheter. I rättsfallet NJA 2004 s. 266 prövade Högsta domstolen en gemensamhetsanläggning bestående av tre sektioner omfattande 1. väg, 2. parkeringsplats inklusive uppläggningsplats för båtar och 3. gångväg och tillfällig

körväg från parkeringsplats till brygga och brygga. Lantmäteriverket uttalade i yttrande i målet bland annat följande.

”Ett praktiskt exempel på förekomsten av gemensamhetsanläggningar där fastigheter åsätts andelstalen noll i vissa sektioner utgör gemensamhetsanläggningar bestående av vägnät där det finns en huvudväg och ett antal stickvägar. Stickvägarna används enbart av fastighetsägarna längs dessa. Övriga deltagande fastigheter har inget behov av stickvägarna för transporter till och från olika typer av verksamheter till skillnad från de förhållanden som vanligtvis råder inom detaljplaneområden.”

I det aktuella fallet är sektionsindelningen inte föranledd av olika verksamheter eller att det finns stickvägar som enbart betjänar ett begränsat antal fastigheter. Sektionsindelningen är här enbart föranledd av att en del av vägen inte har blivit upprustad. Det förefaller klarlagt att samtliga deltagande fastigheter har deltagit i upprustning vad som benämns etapp 1. Varför inte samtliga fastigheter ska delta i upprustning av etapp 2 har inte visats, inte heller varför gränsen (mellan sektion 1 och 2) satts just där den har satts förutom att det är till den punkten som vägen är upprustad. Lantmäteriets beslut om sektionsindelning och andelstal i sektion 2 bör därför undanröjas. Det innebär att kostnaderna för upprustning av etapp två ska ske utifrån samma andelstalsserie som den för underhåll och drift av Fälluddsvägen.

Ska beslutet om tidsfrist för upprustning av etapp 2 undanröjas?

LM har beslutat att anläggningen ska vara utförd inom fem år. Normalt sett är det en väl tillagen tidsfrist. Två års genomförandetid torde vara det vanligaste även om tre år kan förekomma i t ex fritidsområden där en sämre framkomlighet kan tolereras under en period. I princip finns ingen anledning att skjuta på genomförandet i onödan när väl anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

I detta fall har det trovärdigt gjorts gällande att föreningens ekonomiska resurser är förbrukade i samband med upprustning av etapp 1. Domstolen kan också ha förståelse för att föreningen kan behöva bygga en ekonomisk buffert under några år innan en omfattande investering genomförs. Då de ekonomiska förutsättningarna för upprustningen av etapp 2 har ändrats i och med domstolens beslut avseende sektionsindelning finner domstolen inte skäl att förlänga den tidsfrist som LM satt

för upprustning av etapp 2. Det finns heller ingen anledning att undanröja beslutet om upprustning.

Hur ska andelstalen beräknas?

Enligt 15 § AL ska fördelning av kostnaderna för en gemensamhetsanläggnings utförande bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta fastigheten har av anläggningen. Vidare ska andelstal för gemensamhetsanläggningens drift bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn till vilken omfattning fastigheten beräknas använda anläggningen.

Vid förrättningen har det beslutats om ett gemensamt andelstal för utförande och drift av Fälluddsvägen. Andelstalen har beräknats enligt tonkilometermetoden. Då det i huvudsak rör sig om en befintlig väg instämmer mark- och miljödomstolen i LM:s bedömning att det kan bestämmas ett gemensamt andelstal för utförande och drift. Mark- och miljödomstolen finner vidare att tonkilometermetoden, som är en i praxis vedertagen beräkningsmetod, är tillämplig i målet. De av LM beslutade andelstalen för sektion 1 ska således gälla för hela anläggningen med nedan beskrivna justeringar.

Vid beräkning av andelstal har H Ss fastighet Z åsatts ett andelstal för permanentbostad, även om det på fastigheten endast finns ett garage. LM har yttrat sig och anfört att fastigheten borde ha fått gemensamt andelstal med Y1. Mark- och miljödomstolen finner med anledning härav att andelstalet för fastigheten Z ska bestämmas till 0 (noll). Skulle förhållandena för fastigheten ändras finns möjlighet för styrelsen att själv ändra andelstalet med stöd av anläggningsbeslutet under förutsättning att nytt andelstal framräknas enligt samma grunder som i förrättningen.

A J A har anfört att hennes fastighet Y är obebyggd, men att fastigheten har fått andelstal för fritidsbostad. LM har yttrat sig och anfört att det stämmer att fastigheten är obebyggd. Mark- och miljödomstolen finner med anledning härav att andelstalet för fastigheten Y ska bestämmas till 90,5.

Hur ska förrättningskostnaderna fördelas?

Enligt 29 § AL ska förrättningskostnaderna fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. I övrigt ska 2 kap. 6 § FBL tillämpas. Vid bedömningen ska nyttan vara vägledande (prop. 1973:160 s. 243).

Eftersom det rör sig om en ny förrättning för en befintlig gemensamhetsanläggning bedömer mark- och miljödomstolen att samtliga deltagande fastigheter har lika stor nytta av förrättningen oavsett nyttjad väglängd. Att jämställa nyttan med förrättningen med nyttan av anläggningen låter sig därför inte göras i detta fall. En skälig fördelning av förrättningskostnaderna sker därför lämpligen genom att varje i förrättningen deltagande fastighet bidrar med lika stor andel av förrättningskostnaderna, oavsett storlek och oavsett väglängd.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 7 april 2014.

Emma Granberg

Börje Nordström

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Emma Granberg, ordförande, och tekniska rådet Börje Nordström.