



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060202

**DOM**  
2014-10-28  
Stockholm

Mål nr  
F 3656-14

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-03-24 i mål F 6784-12, se bilaga

### KLAGANDE

L-G C

### MOTPARTER

1. -192

Dok.Id 1164833

---

<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		

**SAKEN**

Förrättning enligt anläggningslagen avseende omprövning av X (Lantmäteriets ärende nr U1239)

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets beslut i dess helhet och återförvisar förrättningen till Lantmäteriet för fortsatt handläggning i enlighet med vad som anges i domskälen.

---

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**L-G C** har, såsom hans talan får förstås, yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut i dess helhet.

**G G E**, **AS** och **L N** har bestritt ändring.

**M A** har medgett **L-G Cs** yrkande om ändring av andelstalen.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**L-G C** har anfört i huvudsak följande. Kommunfullmäktige i Köpings kommun har i sin egenskap av tillsynsmyndighet i va-frågor kommit till en helt annan slutsats beträffande va-standarden på deras fritidshus på Stäudd än vad såväl styrelsen i **A S** och Lantmäteriet gjort. Av Köpings kommuns översiktsplan framgår att de har ett fritidshus och inte ett permanentboende. Köpings kommun har gjort bedömningen att hans fastighet är ett fritidshus som inte har acceptabel va-standard utifrån lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster. Följaktligen är den inte en permanentbostad och kan därmed inte heller åsättas ett högre andelstal för anläggningen då den inte används stadigvarande. Att över huvud taget använda fastigheternas tekniska status/va-standard som intäkt för åsättande av andelstal strider mot sunt förnuft och lagstiftningen på området. Vare sig föreningsstyrelsen eller Lantmäteriet har den kunskapen eller kompetensen om hur samtliga ca 135 fastigheters tekniska status/va-standard är för att kunna använda detta som ett riktmärke vid åsättande av andelstal. Han bebor sitt fritidshus under perioden april till oktober, varannan helg, semestertid mer. Hans närmaste grannfastighet har i dag ett andelstal precis som han själv på 0,6 procent och är ett fritidshus i dag. I beslutet från Lantmäteriet är fastigheten fortfarande fritidshus med en sänkning av andelstal från 0,6 procent till 0,37 procent. Han bor, lever och betalar skatt i Uppsala och är således enligt folkbokföringen skriven och stadigvarande boende där och inte på

fritidsfastigheten. Andelstal ska åsättas efter en fastighets faktiska nyttjande av vägarna och inte efter en teoretisk teori om möjlighet att genom fastighetens va-standard använda densamma året runt och därigenom åsamka ett större slitage på vägarna. Vid kommunalt beslut om att det föreligger behov av att inrätta ett kommunalt verksamhetsområde för va kommer samtliga fastigheter att omfattas. Samtliga fastigheter är då likvärdiga vad gäller va-standard och kan då med föreningsstyrelsens resonemang användas för åretruntboende.

**L N** har anfört i huvudsak följande. Det är i princip omöjligt att uppnå fullständig rättvisa i fördelningen av kostnader i en förening. Det är rimligt att en majoritet avgör frågan vid ett årsmöte och att alla sedan följer det beslut som fattats. Alla var inbjudna till det möte som diskuterade fördelningen av kostnader och hade möjlighet att påverka.

**A S** har anfört i huvudsak följande. Föreningen har varit tydlig med sitt mål att genomföra en omförrättning i enlighet med medlemmarnas önskan. Föreningens samtliga medlemmar har fått möjlighet att på årsstämmor och under tiden däremellan ta del av pågående arbete och göra sig hörda. Att det sedan inte är mer än en bråkdel av medlemmarna som kommer på årsstämman kan inte belasta styrelsen. Under år 2012 hade de återkommande möten med Lantmäteriet och det utmynnade i ett förslag på lösning från Lantmäteriet, innebärande att de skulle dela in fastigheterna efter de praktiska möjligheterna att bo där året runt, dvs. den i dag aktuella tekniska statusen baserad på va-standard och isolering. Den lokala kännedomen om de ca 80 aktuella fastigheterna är mer än tillräcklig och överstiger kommunens generella kännedom om de enskilda fastigheterna. Metoden med teknisk status som indelning är klar och tydlig. De kan inte heller se hur eventuella framtida förändringar i en kommunal va-plan för området kan få betydelse då det alltid är styrelsen och aktuell fastighetsägare som ska komma överens om aktuell fastighets status.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

I 35 § anläggningslagen (1973:1149), AL, stadgas att ”... om det inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på en fråga som tidigare behandlats och slutligt avgjorts vid en förrättning, kan frågan prövas vid en ny förrättning.” Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att det inte finns skäl att ändra Lantmäteriets beslut om att genomföra omprövningsförrättningen.

Grunderna för fördelning av kostnaderna för en gemensamhetsanläggning regleras i 15 § AL. Enligt bestämmelsen ska andelstal för varje fastighet bestämmas som anger fastighetens skyldighet att bidra till kostnaderna dels för anläggningens utförande (15 § första stycket), dels för anläggningens drift (15 § andra stycket).

Lantmäteriet har, då vägen redan är utförd, beslutat om samma andelstal för utförande och drift. Andelstalen ska normalt i sådana fall bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Av förarbetena framgår att hänsyn inte ska tas till ett mer eller mindre tillfälligt eller personligt begagnande av anläggningen, utan endast till stadigvarande förhållanden som hänger samman med fastighetens utnyttjande för sitt ändamål (prop. 1973:160 s. 215).

Den metod som enligt praxis används vid bestämning av andelstal för drift av vägar är den s.k. tonkilometermetoden (Lantmäteriets rekommendationer, dnr 401/2010-2025). Enligt denna bestäms andelstalet för drift och underhåll för väg som en produkt av trafikmängden från fastigheten och utnyttjad väglängd. För vissa vanliga typer av fastigheter såsom fritids- och permanentbostäder finns schablonvärden som tillämpas generellt. För de fall då en differentiering av bostadsfastigheterna ska ske beroende på om de används för fritids- eller permanentboende finns rekommenderade schablonvärden som för fritidsbostad bestäms utifrån hur intensivt dessa utnyttjas. I detta fall har värdena 700 ton per fritidsbostad och 2 100 ton per permanentbostad använts. Det valda tontalet för fritidshusen motsvarar enligt rekommendationerna ett normalt utnyttjande, vilket innebär 4-5 veckor på sommaren samt övriga veckoslut under april till september.

Eftersom det här har ansetts att det föreligger en skillnad mellan användningen av vägarna beroende på om bostaden används för permanent- eller fritidsboende förutsätts att en sådan åtskillnad kan göras. Någon vedertagen definition för vad som ska betecknas som ett fritidshus eller permanenthus finns inte. Många bostäder har även om de används som fritidshus t.ex. en sådan standard och storlek att de är möjliga att använda året om. Utgångspunkten för en indelning efter hur bostaden normalt används bör vara att det kan ske på ett enkelt och objektivt sätt. Några mer ingående undersökningar eller egna bedömningar ska inte behöva krävas. Då det i detta fall finns cirka 150 bostäder inom gemensamhetsanläggningen måste också hänsyn tas till möjligheten för vägsamfällighetens styrelse att ändra andelstalet om användningssättet ändras stadigvarande. I annat fall riskeras att andelstalen blir inaktuella på grund av betungande kostnader och administration för styrelsen då det i sådant fall krävs att överenskommelse träffas i varje enskilt fall eller att omprövning begärs hos Lantmäteriet.

Med en objektiv och enkelt kontrollerbar grund för användningssättet såsom t.ex. folkbokföringsort förbättras förutsättningen för styrelsen att ändra andelstalen. I normalfallet torde folkbokföringsorten också överensstämja med användningen av fastigheten. Om inte kan det finnas skäl att överväga en förändring av förhållandet mellan utnyttjandegraden för fritids- respektive permanentbostäder.

Mark- och miljööverdomstolen anser att den valda grunden för uppdelning av bostadsfastigheterna som innefattar en bedömning av va-standarderna inte uppfyller kraven på enkelhet och objektivitet då den kan kräva omfattande undersökningar och egna bedömningar i tveksamma fall. Det är också så, som mark- och miljödomstolen funnit, inte heller möjligt att överlåta till styrelsen att ändra andelstalet i sådana fall.

Mark- och miljööverdomstolen delar i övrigt mark- och miljödomstolens syn på vilka beslut som kan delegeras till styrelsen för vägsamfälligheten enligt 24 a § AL, dock att klarare kriterier för vilken kategori en fastighet ska höra till bör kunna leda till utökad delegation.

Frågan om fördelning av förrättningskostnader bör prövas i samband med prövningen i sak och ett beslut om kostnadsfördelning kan i princip överklagas endast sedan förrättningen avslutats.

Målet bör sålunda återgå till Lantmäteriet för fortsatt handläggning av begärd omprövning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Henrik Löf, tekniska rådet Cecilia Undén samt hovrättsråden Mikael Hagelroth och Peder Munck, referent.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-03-24  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr F 6784-12

### **KLAGANDE**

1. M B

2. P H

3. L-G C,

### **MOTPARTER**

Övriga ägare till fastigheter m.m. som är deltagande i samfälligheten, se bilaga 1

### **SAKEN**

Förrättning enligt anläggningslagen avseende omprövning av X

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut den 31 oktober 2012 i ärende nr U1239

---

### **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets beslut den 31 oktober 2012 (ärende nr U1239) endast på följande sätt. Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets beslut om möjlighet för styrelsen för H A samfällighets-förening att besluta om ändring av andelstal (s. 3 i aktbilaga BE1 till Lantmäteriets beslut) såvitt avser följande situationer

- ”Då användningssättet för en bostad ändras stadigvarande från helårsbostad till fritidsbostad och vice versa”,
- ”Då en obebyggd tomt bebyggs med en helårsbostad eller en fritidsbostad”, och
- ”Då annan trafik upphör från en fastighet”.

2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena i övriga delar.

---

Dok.Id 309334

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



**YRKANDEN M.M.**

M B och P H (ägare till fastigheten Y) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva besluten i förrättningen.

De har till stöd för sitt överklagande angett i huvudsak följande. I samband med att de för några år sedan installerade en ny avloppsanordning passade de på att också dra in åretruntvatten till byggnaden. Detta är den enda ”lyx” som finns i huset. I övrigt kan byggnaden beskrivas som ett dåligt isolerat fritidshus om 45 kvm med kokvrå. Den kan inte användas som permanentbostad. Det andelstal som angetts för deras fastighet återspeglar därmed inte nyttan av anläggningen.

L-G C (ägare till fastigheten Z) har, som han får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva besluten i förrättningen och återförvisa ärendet till Lantmäteriet för ny handläggning. Han har även yrkat befrielse från ansvar för förrättningskostnader.

Han har till stöd för sitt överklagande angett i huvudsak följande. Han motsätter sig att det delegeras till styrelsen för samfällighetsföreningen att på vissa angivna grunder besluta om ändring av andelstalen. Arbetsgruppens i H A samfällighetsförening bedömningar av VA-standard m.m. på enskilda fastigheter har varit godtycklig och bör därför inte läggas till grund för beslut i förrättningen. Eftersom han använder sin fastighet för fritidsändamål har han inte lika stor nytta av anläggningen som de fastighetsägare som bor permanent inom området. Andelstalen inom anläggningen bör därför ändras, förslagsvis till ett system med tre nivåer. Han har inte samtyckt till omprövningsförrättningen och ska därför inte åläggas något ansvar för förrättningskostnader.

E-K M-F, I-B K, H E C,

P P C och J H har yttrat sig. De instämmer i allt väsentligt i vad M B, P H och L-G C anfört i sina överklaganden.

Ledamöterna i styrelsen för H A samfällighetsförening och deltagarna i arbetsgruppen, samtliga ledamöter och deltagare i egenskap av ägare till fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen (genom TN och A B), har – som de får förstås – bestritt ändring.

## DOMSKÄL

### *Rättslig reglering m.m.*

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 31 § anläggningslagen (1973:1149), AL, och 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988) avgjort målet utan sammanträde.

Bestämmelser om inrättande m.m. av gemensamhetsanläggningar finns i AL.

Där sägs bl.a. att andelstal bestäms för varje fastighet som deltar i gemensamhetsanläggningen efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen (15 §). I ett anläggningsbeslut kan delegeras till styrelsen för en samfällighetsförening att besluta om ändring av andelstal på grund av att en fastighets användningssätt ändras stadigvarande (24 a §). Lantmäteriet ska alltså kunna meddela föreskrifter om att en styrelse i en samfällighetsförening får besluta om ändring av andelstalen om det vid förrättningen eller omprövningsförrättningen går att förutse vissa ändringar av stadigvarande natur i fastighetens användningssätt som ska påverka andelstalet. Lantmäteriet beslutar då vilket andelstal som ska tillämpas när förhållandena ändras på visst sätt och styrelsens befogenheter inskränker sig till att konstatera att förhållandena har ändrats på det sättet.

Beslutet måste alltså vara mycket tydligt (jfr. prop. 1996/97:92 s. 96). När styrelsen sedan fattat beslut kan detta beslut inte överklagas utan endast angripas genom klandertalan. Detta talar för en försiktig tillämpning av 24 a § AL (jfr Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom den 5 februari 2013 i mål nr F 6085-12).

### *Frågan om delegation enligt 24 a § AL*

Lantmäteriet har beslutat att styrelsen för vägsamfälligheten ska få besluta om ändring av andelstal i följande fyra fall.

- Då användningssättet för en bostad ändras stadigvarande från helårsboende till fritidsboende och vice versa.
- Då en obebyggd tomt bebyggs med en helårsbostad eller en fritidsbostad.
- Då en byggnad tas bort och tomten därmed blir obebyggd.
- Då annan trafik upphör från fastigheten.

Detta har L-G C invänt mot. Frågan är därmed om Lantmäteriets beslut är förenligt med de möjligheter till delegation som alltså följer av 24 a § AL.

Enligt Mark- och miljödomstolens mening innebär Lantmäteriets beslut att det inte klart och tydligt framgår under vilka omständigheter styrelsen har rätt att besluta om ändring av andelstalen. Uttrycket ”stadigvarande” ger utrymme för en vid tolkningsram. Begreppen ”helårsbostad” respektive ”fritidsboende” kan inte anses ha ett så entydigt innehåll att det skulle vara lätt för styrelsen att konstatera att ändrade förhållande inträtt och att därför förutsättningar för ändring av andelstalen föreligger. Den första punkten (som rör en befintlig bostads användningssätt) och den andra punkten (som rör frågan om en ny bostadsbebyggelse är avsedd att användas som helårsbostad eller fritidsbostad) lämnar alltså utrymme för tolkning och kan leda till att kostnaderna fördelas på ett sätt som inte är förenligt med principen om att andelstal ska bestämmas främst med hänsyn till den nytta en *fastighet* har av anläggningen.

Vad som menas med att ”annan trafik upphör från fastigheten” (fjärde punkten) har inte förklarats i Lantmäteriets beslut. Varken ordalydelsen eller aktmaterialet ger någon antydning om vilka förhållanden som åsyftas. Delegationen i den här delen framstår som omöjlig att tillämpa.

Mot denna bakgrund kommer mark- och miljödomstolen fram till att Lantmäteriets beslut om att samfällighetens styrelse ska få besluta om ändrade andelstal (punkterna 1-2 och 4) inte är förenligt med AL. Den tredje punkten som rör den situationen att ”... en byggnad tas bort och tomten därmed blir obebyggd” är däremot tillräckligt entydig och klar för att den ska anses förenlig med AL.

*Övriga beslut i förrättningen*

I övriga delar instämmer mark- och miljödomstolen i Lantmäteriets bedömning. Det är alltså inte motiverat att ändra några andra beslut i förrättningen eller att återförvisa ärendet till Lantmäteriet för ny handläggning.

*Frågan om förrättningskostnader*

L-G C har anfört att han inte samtyckt till förrättningen och att han därför inte heller ska åläggas något ansvar för förrättningskostnader.

Enligt 29 § AL ska förrättningskostnaderna fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Mark- och miljödomstolen instämmer i Lantmäteriets bedömning när det gäller frågan om fördelning av förrättningskostnader. Vad L-G C anfört om att han inte samtyckt till förrättningen ger inte anledning till någon annan bedömning. Överklagandet i den delen ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 2](#) (DV427)

Överklagande senast den 14 april 2014. Prövningstillstånd krävs.

Inge Karlström

Björn Hedlund

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.