



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060207

DOM
2015-03-23
Stockholm

Mål nr
F 4525-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-04-15 i mål nr F 3769-12, se bilaga

KLAGANDE

Strömstads kommun
452 80 Strömstad

MOTPART

Kebals vägförening
c/o P T

SAKEN

Omprövning av Kecal ga:2 i Strömstads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar Kebals vägförenings yrkanden om ersättning för ändrade andelstal, fördelning av förrättningskostnader och föreningens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.
 2. Mark- och miljööverdomstolen avvisar Strömstads kommuns överklagande.
 3. Mark- och miljööverdomstolen avslår Kebals vägförenings yrkande om ersättning för rättegångskostnader och sakkunnig i Mark- och miljööverdomstolen.
-

Dok.Id 1189194

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

Strömstads kommun (kommunen) har i första hand yrkat att kommunen erhåller andelstal i Kegal ga:2 för den trafik som den befintliga va-anläggningen genererar inom området och i andra hand att Lantmäteriets beslut upphävs i dess helhet. I tredje hand har kommunen yrkat att ärendet återförvisas till Lantmäteriet för förnyad prövning. I sista hand har kommunen yrkat att Kegal 1:113 och Kegal 2:96 erhåller ett gemensamt andelstal om 5.

Kebals vägförening (föreningen) har motsatt sig Strömstads kommuns yrkanden och har för egen del yrkat att Mark- och miljööverdomstolen beslutar i enlighet med föreningens yrkanden hos mark- och miljödomstolen i fråga om ersättning för ändrade andelstal och fördelning av förrättningskostnader. Föreningen har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

Kommunen har motsatt sig föreningens yrkanden.

Föreningen har slutligen yrkat ersättning för rättegångskostnader och sakkunnig i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Kommunen har anfört i huvudsak följande. Kommunen har ansökt om en förrättning för att erhålla andelstal för den trafik som de allmänna va-anläggningarna genererar. Syftet har varit att få delta i uttaxering för drift i andelstal i ordnande former och inte såsom hittills skett genom avgifter. Lantmäteriet ansåg att en anslutning kunde ske genom kommunens grönområdesfastigheter inom föreningens skötselområde, vilken lösning kommunen accepterade. Kommunen tolkar mark- och miljödomstolens dom som att det inte är möjligt att få andelstal för va-anläggningen och att de höjda andelstalen för grönområdesfastigheterna inte ger kommunen någon rätt att såsom huvudman för va-anläggningen nyttja vägarna. Kommunen har aldrig sökt om förhöjda andelstal för den trafik grönområdesfastigheterna genererar. Kommunen har genom domen dessutom erhållit fullt andelstal 5 för respektive fastighet istället för ett gemensamt andelstal om 5 som var avsikten från början. Att ett gemensamt andelstal var avsett har bekräftats av Lantmäteriet och kan även utläsas av myndighetens

protokoll. Föreningen har enbart överklagat Lantmäteriets beslut om ersättning, men mark- och miljödomstolen har även höjt andelstalen och meddelat att de höjda andelstalen inte kunde omfatta den va-trafik kommunen ansökt om och Lantmäteriet beslutat om. Domen medför konsekvenser i andra delar än själva ersättningsbeslutet. När mark- och miljödomstolen under sammanträdet meddelade att anslutning av va-trafiken till gemensamhetsanläggningen genom fastigheternas andelstal inte är möjlig, yrkade kommunen istället att andelstalen fördelades så att va-trafiken kunde få eget andelstal.

Föreningen har anfört i huvudsak följande. Det är kommunen som utan att höra föreningen har ansökt om andelstal för sina fastigheter. Föreningen föreslog ursprungligen en frivillig överenskommelse. Föreningen hade tidigare ansökt om ändring av andelstal för sina andra medlemmar, men återtog ansökan innan Lantmäteriet handlade den. Den ansökan avklarades med tre rader i protokollet. Det är oskäligt att dessa tre rader ska leda till ersättningsbeslut om 35 %. Föreningens andel om 35% av förrättningskostnaderna är i huvudsak förorsakad av kommunens ansökan. Föreningen har vidare ställt sig frågande till kommunens ansökan. Föreningen fick ett positivt utfall i fråga om yrkandet om 40 000 kronor i inträdesersättning genom att mark- och miljödomstolen ändrade ersättningen från 0 till 24 958 kronor. Föreningen har haft väsentligen större framgång i mark- och miljödomstolen varför den ska tilldömas ersättning för rättegångskostnader.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Yrkanden från föreningen

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att föreningen inte har överklagat mark- och miljödomstolens dom. Föreningens egna yrkanden vad gäller ersättning för inträde i föreningen, fördelning av förrättningskostnader och föreningens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen ska därför avvisas.

Prövningsramen

I enlighet med allmänna processrättsliga principer gäller som huvudregel att en överinstans får ompröva bara sådana delar av den överklagade förrättningen som har

överklagats i behörig ordning (jfr NJA 1999 s 339). En part kan vidare få till stånd en ändring av underinstansens dom endast i den del domen har gått denna part emot.

Vad gäller mark- och miljödomstolens prövning kan följande konstateras. Kommunen överklagade inte Lantmäteriets beslut och föreningen framställde i överklagandet enbart yrkanden om ändring i de delar som avser ersättning och fördelning av förrättningskostnader. Beslutet vad gäller ändrade andelstal har därmed inte varit föremål för mark- och miljödomstolens prövning. Mark- och miljödomstolens domslut innebär vidare att ändring endast görs i beslutet om ersättning. De uttalanden i mark- och miljödomstolens domskäl som hänför sig till beslutet om ändrade andelstal har legat utanför det mark- och miljödomstolen har haft att pröva och inte heller lett till en ändring i domslutet. Dessa uttalanden innebär således inte någon ändring i Lantmäteriets ursprungliga beslut vad gäller ändrade andelstal. En omprövning av Mark- och miljööverdomstolen på talan av kommunen kan därför enligt huvudregeln endast ta sikte på mark- och miljödomstolens dom vad gäller ändrad ersättning. Kommunens yrkanden om egna andelstal i Kebal ga:2 för va-anläggningen och upphävande respektive återförvisning av ärendet i dess helhet jämte fastställande av gemensamt andelstal för kommunens fastigheter rör således delar av den aktuella förrättningen som enligt huvudregeln inte kan prövas av Mark- och miljööverdomstolen inom det nu aktuella målet. Lantmäteriförrättningen i dessa delar är avslutad.

Kan ändring göras i avslutad del av förrättningen?

Undantag från huvudregeln att en överprövning endast omfattar det som i behörig ordning har överklagats kan göras med tillämpning av 16 kap. 11 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, som enligt 17 kap. 3 § FBL även gäller i Mark- och miljööverdomstolen. Lagakraftvunna beslut kan enligt 42 § lagen (1996:242) om domstolsärenden vidare angripas med extraordinära rättsmedel.

Enligt 16 kap. 11 § andra stycket FBL får, efter ändring av en i behörig ordning överklagad del av förrättningen, följdändringar göras även i delar av förrättningen som inte har överklagats, men då endast om det behövs för att undvika en uppenbar motstridighet eller oenhetlighet i förrättningen. Det av mark- och miljödomstolen

ändrade ersättningsbeslutet kan emellertid inte anses ha ett sådant samband med beslutet om andelstal att det vid ändring av ersättningsbeslutet uppkommer någon uppenbar motstridighet eller oenhetlighet i förrättningen. Det saknas därför stöd för ändring i beslutet om andelstal på denna grund.

Enligt 16 kap. 11 § tredje stycket kan ändringar i en avslutad del av förrättningen göras om en uppgift inte kan föras in i fastighetsregistrets allmänna del på grund av fel eller oklarhet i förrättningen eller om en registrering i enlighet med förrättningen skulle äventyra fastighetsredovisningens tillförlitlighet eller på annat sätt leda till rättsosäkerhet.

Mark- och miljödomstolen har ansett att Lantmäteriets beslut om ändrade andelstal för fastigheterna Kebal 1:113 och 2:96 har varit otydligt i fråga om andelstalet 5 gäller för fastigheterna gemensamt eller var för sig. En sådan oklarhet i beslutet skulle i och för sig kunna utgöra ett hinder för registrering av beslutet i fastighetsregistret. Av Lantmäteriets beslutsskäl och underlaget för beräkning av andelstalet framgår dock att andelstalet 5 var avsett att gälla för fastigheterna gemensamt. Något hinder för att registrera beslutet på grund av oklarhet har således inte funnits. Inte heller i övrigt kan det anses finnas hinder mot registrering av beslutet. Registrering kan inte heller anses äventyra fastighetsredovisningens tillförlitlighet eller leda till rättsosäkerhet. Beslutet om andelstal kan således inte heller ändras på denna grund.

En ansökan om resning på grund av uppenbart lagstridig rättstillämpning respektive klagan över domvilla på grund av grovt rättegångsfel ska göras senast sex månader efter att det felaktiga beslutet har vunnit laga kraft, jfr 58 kap. 1 och 4 §§ samt 59 kap. 1 och 2 §§ rättegångsbalken. Lantmäteriets beslut om ändrande andelstal vann laga kraft den 12 oktober 2012. En ansökan på nämnda grunder skulle således ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den 12 april 2013. Inte heller på dessa grunder kan således beslutet om ändrade andelstal tas upp till prövning. Mark- och miljööverdomstolen finner inte heller att de övriga grunderna för resning respektive domvilla är tillämpliga i målet.

Sammantaget finner Mark- och miljööverdomstolen att det saknas grund för att i nuvarande mål pröva kommunens överklagande vad gäller ändrade andelstal för fastigheterna Kebal 1:113 och 2:96. Kommunen har inte yrkat någon ändring i ersättningsbeslutet. Kommunens överklagande ska därför avvisas.

Rättegångskostnader

Vad gäller föreningens yrkande om ersättning för rättegångskostnader och sakkunnig i Mark- och miljööverdomstolen gör domstolen följande bedömning. Enligt 16 kap. 14 § och 17 kap. 3 § FBL får Mark- och miljööverdomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att föreningen har framställt egna yrkanden i målet, som sedermera har blivit avvisade. I den delen är föreningen således att betraktas som förlorande part. Föreningen har vidare hos Mark- och miljööverdomstolen så gott som uteslutande argumenterat till stöd för sina egna yrkanden och i en ytterst begränsad omfattning bemött Strömstads kommuns överklagande. Mot denna bakgrund finner Mark- och miljööverdomstolen det skäligt att föreningen får stå för sina egna rättegångskostnader trots att kommunens överklagande avvisas. Föreningens yrkande om ersättning för rättegångskostnader ska således avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent. Föredragande har varit Helen Agah.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-04-15
meddelad i
Vänernsbor

Mål nr F 3769-12

KLAGANDE

Kebals vägförening
c/o P T

Ombud: Advokat U J

MOTPARTER

1. Strömstads Golfklubb
c

2. Strömstads kommun
452 80 Strömstad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 14 september 2012 i ärende nr O12574, se bilaga 1

SAKEN

Omprövning av Kecal ga:2 i Strömstads kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets beslut på sätt att avgiften enligt 37 § 2 st. anläggningsslagen bestäms till 12 479 kr för var och en av fastigheterna Kecal 1:113 och 2:96.

Ersättningen ska betalas senast 30 dagar efter lagkraftvunnen dom.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.

Dok.Id 238806

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsbor	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00

Mark- och miljödomstolen avslår Kebals vägförenings yrkande om ersättning för rättegångskostnader.

Mark- och miljödomstolen förpliktigar Kebals vägförening att utge 500 kr till Strömstads golfklubb för dess rättegångskostnader. På beloppet utgår ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag till dess betalning sker.

BAKGRUND

Kebals vägförening, som förvaltar gemensamhetsanläggningen Kegal ga:2, ansökte år 2009 hos Lantmäteriet om ändring av samtliga andelstal för i anläggningen delatagande fastigheter. Den yrkade ändringen innebar i huvudsak att andelstalen skulle vara lika oberoende av om fastigheten är obebyggd eller bebyggd med fritidsalternativt permanentus.

År 2010 ansökte Strömstads kommun om att dess fastigheter Kegal 1:113 och 2:96 skulle erhålla andelar i Kegal ga:2 avseende kommunens va-verksamhet. Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggningen och är i huvudsak utlagda som grönområden. Båda fastigheterna åsattes andelstalet 0 i anläggningsförrättning avseende omprövning år 2002 (akt 1486-286), och ansökan avsåg en höjning av dessa andelstal.

År 2011 ansökte Strömstads Golfklubb om omprövning av andelstalet för dess fastighet Kegal 2:97.

Dessa tre ansökningar behandlades av Lantmäteriet i den nu överklagade förrättningen. Efter en tids handläggning hos Lantmäteriet återkallade både Kebals vägförening och golfklubben sina ansökningar och förrättningen i dessa delar ställdes in.

Vad gällde kommunens ansökan bedömde Lantmäteriet att kommunen kommer att belasta vägföreningens vägnät med trafik för va-anläggningens drift och underhåll

på ett sådant sätt att ett klart behov av omprövning föreligger. Lantmäteriet beslutade att "Kebal 2:96 och 1:113 skall härefter ha andelstalet 5 för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen Kebal ga:2". Vidare beslutades att ingen ersättning ska utgå för höjningen av andelstalen.

Vad gäller fördelningen av förrättningskostnaden, beslutade Lantmäteriet att den ska betalas av Strömstads Golfklubb med 30 % och Strömstads kommun och Kebals vägförening med 35 % var.

YRKANDEN M.M.

Kebals vägförening har överklagat Lantmäteriets beslut och yrkat att det ska utgå en ersättning om 40 000 kr för andelstalshöjningen avseende Kebal 2:96 och 1:113 samt att fördelningen av lantmäterikostnader ska ändras så att 5 % av den totala förrättningskostnaden ska betalas av vägföreningen, resterande del ska fördelas mellan kommunen och golfklubben. Vidare har föreningen yrkat ersättning för rättegångskostnader med 32 307 kr. Föreningen har i huvudsak utvecklat sin talan enligt följande.

Vid en korrekt tillämpning av 37-39 §§ anläggningslagen (AL) ska kommunen, vid erhållande av ett andelstal motsvarande ett andelstal för en permanentbostad inom vägföreningens område, erlagga ersättning till vägföreningen med 40 000 kr.

Vägföreningen lät i en annan, nyligen avslutad förrättning, O074725, uppdra åt lantmätare L L att utreda värdet på vägföreningens anläggningar. Utredningen visar att tillgångarna efter avskrivningar är 19 990 000 kr, varav kassa utgörs av 700 000 kr (utredningen har getts in i målet). Det var samma förrättningslantmätare i nu överklagad förrättning som i den nyss nämnda, varvid särskilt förtjänar framhållas att Lantmäteriet i denna förrättning accepterade Ls värdering av vägföreningens anläggning. Men, till följd av att ett resonemang om att de tillträdande fastigheterna, som det då var fråga om, endast behövde använda en liten del av vägföreningens väg, viktades ersättningen per tillträdande permanent- bostadsfastighet till det av förrättningslantmätaren bestämda 5 000 kr per fastighet.

Beslutet har överklagats av vägföreningen, varvid vägföreningen bl.a. anför att det saknas skäl till den utförda viktningen med hänsyn till att de tillträdande fastigheterna erhåller del i vägföreningens samtliga tillgångar. I förevarande fall har Lantmäteriet av någon outgrundlig anledning kommit fram till att ingen ersättning alls ska utgå, trots att andelstalet sammantaget för de tillträdande fastigheterna är detsamma som för de fastigheter som genom förrättningen O074725 tvingades av Lantmäteriet betala 5 000 kr var. Lantmäteriet utgick således från vägföreningens värdering om 40 000 kr för 7 km väg, men istället för att använda likapincipen för samtliga fastigheter, valde Lantmäteriet en ny princip, proportionalitet, med 543 m väg som ger 5 000 kr/fastighet istället för 40 000 kr/fastighet. I nu gällande mål är det inte fråga om proportionalitet, utan åtkomst till vägföreningens hela vägnät, dvs. 7 km.

I skälen för ersättningsbeslutet skriver Lantmäteriet "Sannolikt har, som kommunen påpekar, vägnätet genomgått en förbättring där kommunen anlagt ledningar". Detta bestrids av vägföreningen. En fastighetsägare eller entreprenör som utför arbeten i och på enskild väg är skyldig att återställa vägen efter utfört arbete. Entreprenören blir härmed inte delägare/ägare av vägen. Kommunen har endast efterkommit sina skyldigheter att återställa vägarna där kommunen anlagt ledningar. Dessutom har medlemmarna av vägföreningen betalat för detta genom att till kommunen erlagga anslutningsavgift för kommunalt vatten- och avlopp.

Vid en förrättning enligt 43 § AL år 2008 godkände vidare Lantmäteriet den av parterna vid det tillfället bestämda inträdesersättningen till 40 000 kr. Enligt vägföreningens välgrundade uppfattning är vägföreningens sammanlagda tillgångar inte mindre värda idag än vad de var år 2008 eller 2009.

Det görs vidare gällande att en skälig fördelning av lantmäterikostnaderna i ärendet är att vägföreningen får betala 5 procent och resterande kostnader får fördelas mellan de andra sakägarna.

Strömstads kommun har bestritt yrkandet och anfört i huvudsak följande: Det är kommunen som har förbättrat standarden på aktuella vägar i samband med draging av kommunalt vatten och avlopp i hela området. Kommunen har haft stora kostnader för detta, som inte fakturerats vägföreningen. Det är därför inte skäligt att kommunen nu ska betala 40 000 kr för att erhålla andelstal och detta har också beaktats av Lantmäteriet. Anledningen till att kommunen önskar att andelstal åsätts är att kommunen tillsänds räkningar för slitage på vägarna oavsett om något förstörts eller inte. Kommunen är inte intresserad av att få dessa räkningar hela tiden utan önskar få samma rätt som övriga andelsägare att nyttja vägen utan extra kostnad. Om en fördelning av andelstalen bör göras, är det kommunens uppfattning att Kebal 1:113 och 2:96 erhåller andelstalet 2 och va-anläggningen erhåller andelstalet 3. Kommunen bestrider yrkandet att den ska betala vägföreningens rättegångskostnader.

Strömstads golfklubb har, såsom talan slutligen bestämts, tillstyrkt vägföreningens yrkande om ändrad fördelning av förrättningskostnaden under förutsättning att golfklubben inte heller ska betala mer än 5 % av denna. Golfklubben har därvid anfört bland annat följande: Golfklubben och vägföreningen var överens om att återkalla ansökan om fördelning av andelstalen hos Lantmäteriet. Det är därför olustigt att vägföreningen nu ändrat sig. Golfklubben har träffat ett separat avtal med vägföreningen och är inte villig att betala någon ytterligare del av förrättningskostnaden. Däremot är det en skälig fördelning av kostnaden att golfklubben och vägföreningen får betala 5 % vardera och kommunen resterande 90 %. Grunden för detta är att hela beslutet uteslutande behandlar kommunens ansökan om andelstal.

– Golfklubben har yrkat ersättning med 500 kr av Kebals vägförening för ordföranden A J s förlorade arbetsinkomst p.g.a. inställelsen till sammanträdet. Kebals vägförening har vitsordat beloppets storlek.

Mark- och miljödomstolen har den 6 december 2012 haft sammanträde i målet.

MARK- OCH MILJÖDOMSTOLENS DOMSKÄL

Kommunens olika roller som fastighetsägare och huvudman för den allmänna va-anläggningen inom Kebalområdet

Enligt 1 § AL är det centrala kravet för att en gemensamhetsanläggning ska få inrättas att anläggningen är gemensam för flera fastigheter och att den tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. AL gäller inte heller allmänna anläggningar för vatten och avlopp (1 § andra stycket). Vidare får inte en gemensamhetsanläggning inrättas för annan fastighet än för sådan som det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen (5 § AL). AL är tydlig med att det är fastighetens behov som är direkt styrande för vilka som ska vara med i en gemensamhetsanläggning och vilka andelstal som ska åsättas. Detta innebär att en höjning av andelstalen för kommunens fastigheter inte ger kommunen rätt att såsom huvudman för den allmänna va-anläggningen nyttja vägar inom Kebal ga:2. Om inte kommunen redan har denna rätt, får den ordnas på annat sätt än genom en höjning av andelstalen. Som fastighetsägare har kommunen – såsom ingående i Kebal ga:2 – redan rätt att nyttja vägarna utan att behöva erlagga ersättning för anläggningens drift. Vid laga kraft av den överklagade lantmäteriförrättningen kommer däremot kommunen att få erlagga ersättning för anläggningens driftkostnader i enlighet med de åsatta andelstalen.

Ovanstående innebär att vi i det följande kommer att skilja på kommunen som fastighetsägare och som huvudman för den allmänna va-anläggningen. Det innebär vidare att kommunens yrkande om att en fördelning av andelstalet mellan fastigheterna och va-anläggningen inte kan tillmötesgås.

Något yrkande om att förrättningen ska ställas in då grund för omprövning inte föreligger har inte framställts, varför vi har att pröva de yrkanden som har framställts i målet.

Vilka andelstal har åsatts kommunens fastigheter Kebabal 1:113 och 2:96?

I 15 § AL regleras grunderna för fördelning av kostnaderna för en gemensamhetsanläggning. För varje fastighet ska bestämmas andelstal som anger fastighetens skyldighet att bidra till kostnaderna. Skillnad görs därvid mellan kostnader för anläggningens utförande (15 § första stycket) och för dess drift (15 § andra stycket). Av ovanstående följer att varje fastighet, var för sig, ska åsättas ett eget andelstal. I omprövningsförrättningen år 2002 åsattes kommunens fastigheter, var för sig, andelstalet 0. Under rubriken ”Beslut om andelstal” i den överklagade förrättningen skriver Lantmäteriet följande: ”Anläggningsbeslut 2002-12-04, akt 1486-286, rörande Kebabal ga:2 ska ändras enligt följande; Kebabal 2:96 och 1:113 skall härefter ha andelstalet 5 för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen Kebabal ga:2”.

Beslutstexten är otydlig och det framgår inte vilket andelstal respektive fastighet ska tilldelas. Beslutstextens formulering talar enligt vår mening för att vardera fastigheten ska åsättas andelstalet 5 för både drift och utförande. Hade syftet varit att vardera fastigheten skulle tilldelas andelstalet 2,5, borde detta ha klargjorts tydligt i beslutet.

Vid den vidare prövningen av ersättningen kommer vi att utgå från andelstalet 5 för vardera fastigheten.

Bedömning av ersättningen

Ägaren till en fastighet som enligt 35 eller 43 §§ AL inträder i en bestående samfällighet ska enligt 37 § första stycket AL betala ersättning till övriga delägare för den andel i samfällighetens överskott som tillförs fastighetsägaren genom anslutningen. Reglerna för hur detta överskott ska beräknas finns i 39 § AL. Om en redan ansluten fastighets andelstal höjs vid en ny förrättning enligt 35 § AL eller en överenskommelse enligt 43 § AL, ska den ekonomiska regleringen enligt 37 § andra stycket AL ske på samma sätt som vid nyanslutning av en fastighet.

Lantmäteriet har vid sin ersättningsbedömning i huvudsak utgått dels från att vägnätet genomgått en förbättring där kommunen anlagt va-ledningar, dels från att

det är va-utbyggnaden som sådan som föranleder högre andelstal. Som framgår ovan är det fastigheterna i sig som ingår i gemensamhetsanläggningen. Kommunens roll som huvudman för va-nätet påverkar inte fastigheternas behov av väg. Detta medför i sin tur att Lantmäteriets beslut att ingen ersättning ska utgå vilar på felaktiga grunder.

I fråga om samfällighet som förvaltas av samfällighetsförening ska vid tillämpningen av 37 § AL som överskott eller underskott anses skillnaden mellan värdet av anläggningen och vägföreningens tillgångar, å ena sidan, samt vägföreningens förbindelser, å andra sidan.

Anläggningens värde ska enligt 39 § AL uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet. Regeln innebär normalt att anläggningens återanskaffningsvärde ska beräknas och att avdrag därifrån ska göras för förslitning och minskad användbarhet till följd av den tekniska utveckling som har ägt rum under mellantiden.

I förarbetena till anläggningslagen (prop. 1973:160 s. 260) framhålls särskilt att värderingen mer är en fråga om en skälighetsbedömning än om en på mätbara faktiska förhållanden grundad matematisk beräkning. Detta eftersom uppskattningen av en anläggnings värde sällan kan bli särskilt exakt utan ofta får grundas på skälighetsuppskattningar. Vad som saken ytterst gäller är att pröva i vad mån det med hänsyn till samtliga föreliggande förhållanden framstår som rättvist och rimligt att en nytillträdande delägare ska betala ersättning vid sitt inträde i anläggningen eller att en utträdande delägare får återbäring på sina investeringskostnader. Detsamma bör enligt vår mening gälla då andelstalet höjs eller sänks för en redan ansluten fastighet.

Enligt 9 § andra stycket enskilda väglagen fanns en s.k. femårsregel, som innebar att en inträdande fastighet endast var skyldig att bidra till kostnader som hade lagts ned på en vägs anläggning, omläggning eller förbättring under de sista fem åren.

Någon motsvarande regel finns inte i AL, men i förarbetena uttalas att sloandet av femårsgränsen inte bör tillmätas en alltför avgörande betydelse utan att denna gräns fortfarande torde kunna tjäna till viss vägledning när det gäller äldre vägar (prop. 1973:160 s. 177). Måhända att detta uttalande bör tolkas med en viss försiktighet, men det ger ändå en vägledning om hur lagstiftaren ser på värdering av enskilda väganläggningar.

Den enda utredning som finns om vägföreningens tillgångar är den föreningen givit in i målet och där det också framkommer att de flesta vägar härstammar från 1970-1980-talet. En sammanställning av utredningen ger följande resultat:

Värdeuträkning gällande Kebals vägföreningens anläggningstillgångar		
	Värde	Totalt
Kassa	700 000 kr	700 000 kr
Asfaltsvägar, 1 500 m med bredd 3,5 m	1 000 kr/m ²	5 250 000 kr
Asfaltsvägar, 1 500 m med bredd 4,5 m	1 000 kr/m ²	6 750 000 kr
Grusvägar, 5 000 m med bredd 3,0 m	800 kr/m ²	12 000 000 kr
Grönytor om 30 ha	3 000 kr/ha	90 000 kr
	Summa:	24 790 000 kr

Vägföreningen har bedömt att en rimlig avskrivning av vägkapitalet är 20 %, vilket innebär följande:

Sammanställning efter avskrivning		
	Värde	Totalt
Kassa		700 000 kr
Asfaltsvägar	12 000 000 x 0,8	9 600 000 kr
Grusvägar	12 000 000 x 0,8	9 600 000 kr
Grönytor		90 000 kr
	Summa:	19 990 000 kr

Enligt anläggningsförrättningen för omprövning av Kecal ga:2 från år 2002 ingår 242 fastigheter i gemensamhetsanläggningen med en totalsumma om 1 402 andelar. Vid den vidare bedömningen av ersättningen utgår vi från denna summa andelar. Kommunens fastigheter har tillsammans tilldelats 10 andelar; summa andelar blir därefter 1 412, vilket motsvarar att fastigheterna sammanlagt erhåller 0,71 % av vägföreningens tillgångar. En brist i vägföreningens redovisning är att den endast tar upp tillgångarna; huruvida det också finns förpliktelser att ta hänsyn till har inte framkommit i målet. En annan brist är att kostnaden för nyproducerad väg inte har verifierats på annat sätt än ”enligt uppgift från sakkunnig”.

Då ingen har ifrågasatt föreningens uppgift om kassabehållningen, tar vi vägföreningens uppgivna behållning om 700 000 kr för godo. Den beslutade höjningen av fastigheternas andelstal medför att kommunens del av likvida medel i vägföreningen blir $(700\,000\text{ kr} \times 0,71\% =) 4\,958\text{ kr}$.

Det finns heller ingen invändning från kommunen vad gäller vägföreningens värdering av väganläggningen. Utöver vad vi skrivit ovan om värdering av enskilda väganläggningar och bristerna i övrigt i vägföreningens utredning, är det vår uppfattning att en större avskrivning än 20 % ska göras för att den ersättning som ska erläggas ska framstå som rättvis och rimlig. Utredningen i målet måste anses bristfällig, vilket i detta sammanhang främst drabbar föreningen. Ersättningen är också i sig av sådan art att den inte går att bestämma exakt. Med beaktande härav uppskattar vi ett skäligt belopp för väganläggningen som sådan till 20 000 kr sammanlagt för båda fastigheterna. Den ersättning som kommunen ska erlägga till vägföreningen blir därmed $(20\,000/2 + 4\,958/2 =) 12\,479\text{ kr}$ för varje fastighet.

Fördelning av förrättningskostnaden

Både vägföreningen och golfklubben återkallade ansökan hos Lantmäteriet i augusti respektive april 2012. Återkallelsen medförde att förrättningen ställdes in i dessa delar. Av 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (FBL) framgår att om en förrättning ställs in ska – om inte särskilda omständigheter föranleder annat – sökanden betala uppkomna kostnader. Vägföreningen har inte närmare utvecklat grunderna för sitt

yrkande, men vi kan notera att deras ansökan omfattar samtliga fastighetsägare som sakägare och Lantmäteriet har kallat och haft ett sammanträde där bl.a. vägföreningens ansökan behandlades. Enligt vår bedömning finns det inte skäl att ändra Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnaden. Överklagandet ska därför avslås i denna del.

Rättegångskostnaderna

I frågan om ersättningsskyldighet för rättegångskostnad ska, genom hänvisningen i 31 § AL, i första hand bestämmelsen i 16 kap. 14 § 1 st. FBL tillämpas i målet. Enligt sistnämnda lagrum får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna i målet, beslutas att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad i enlighet med bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken.

Vad gäller tvisten om den ersättning som ska utgå för kommunens fastigheters andelstalshöjning kan ingen av parterna anses ha haft väsentligt större framgång än den andre. Vägföreningen är förlorande part vad gäller fördelningen av förrättningskostnaden. Utifrån ovanstående är vår bedömning att kommunen inte ska betala någon ersättning för vägföreningens kostnader och att vägföreningen ska gottgöra golfklubben med 500 kr för dess rättegångskostnader.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)
Överklagande senast den 6 maj 2014.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Stefan Nilsson

I domstolens avgörande har deltagit lagmannen Stefan Nilsson och tekniska rådet Sören Karlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Charlotte Stenberg-Magnusson.