



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060104

**DOM**  
2015-04-30  
Stockholm

Mål nr  
F 9829-14

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-10-10 i mål nr F 3682-14, se bilaga A

### **KLAGANDE**

1. A A

2. E S

3. G A (även ombud för 1 och 2)

### **MOTPARTER**

1-197

Dok.Id 1203842

---

<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		

SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

**DOM**

F 9829-14

SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

**DOM**

F 9829-14

SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

**DOM**

F 9829-14

SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

**DOM**

F 9829-14

SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

**DOM**

F 9829-14

SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

**DOM**

F 9829-14

SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

**DOM**

F 9829-14



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

**DOM**

F 9829-14

SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

**DOM**

F 9829-14

SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

**DOM**

F 9829-14

SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

**DOM**

F 9829-14

SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

**DOM**

F 9829-14

SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

**DOM**

F 9829-14

SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

**DOM**

F 9829-14

**SAKEN**

Omprövning av g:A och g:C i Nyköpings kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.

---



**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**E S, A A** och **G A** har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av Lantmäteriets beslut, ska fastställa att andelstalen för fastigheten E i gemensamhetsanläggningarna g:A och g:C ska bestämmas till en fjärdedel av de andelstal som bestämts för permanentbostad. De har i andra hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa att andelstalen för fastigheten E i nämnda gemensamhetsanläggningar ska bestämmas till en tredjedel av de andelstal som bestämts för permanentbostad eller, alternativt, de andelstal som Mark- och miljööverdomstolen finner skäligena.

**A A** har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av Lantmäteriets beslut avseende g:C, ska fastställa att andelstalet för fastigheten F i nämnda gemensamhetsanläggning ska bestämmas till det andelstal som gäller för obebyggd tomt.

**L B m.fl.** har bestritt ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**H F m.fl.** har medgett klagandenas yrkanden.

**E J** och **O J** har yttrat sig i målet men har inte angett sin inställning till yrkandena.

Övriga motparter har också beretts tillfälle att yttra sig i målet, men har inte hörts av.

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

**E S, A A och G A** har anfört i huvudsak följande. Underinstanserna har inte tagit hänsyn till fastighetens skick och standard samt att det inte är möjligt att vistas på fastigheten året om. Det är orimligt att ett fritidsboende ska ha samma andelstal i gemensamhetsanläggningarna som de fastigheter som används året om.

Driftskostnaderna ska bestämmas utifrån varje enskild fastighets vattenförbrukning och väganvändning. Ett fritidsboende utnyttjar anläggningarna betydligt mindre än ett permanentboende. Kostnaderna för och slitaget av vägarna hänför sig dessutom nästan uteslutande till vintertid, dvs. under en tid då E inte används. Det följer av Lantmäteriets beskrivning av gemensamhets-anläggningarna att användningssättet för fastigheterna ska vara helt avgörande för hur andelstalen bestäms. Vad gäller andelstalen för vägen har inte heller Lantmäteriets rekommendationer att använda den s.k. tonkilometermetoden följts.

**A A** har beträffande sitt eget yrkande anfört i huvudsak följande. Det är orimligt att en obebyggd tomt ska ha samma andelstal som de fastigheter som utnyttjas för boende. Driftskostnaderna utgörs av varje enskild fastighets vattenförbrukning. En obebyggd tomt förbrukar inget vatten överhuvudtaget.

**M Em.fl.** och har anfört i huvudsak följande. g:A består av den ca 2 km långa Kisängsvägen samt ett antal mindre och kortare grusvägar som går fram till fastigheterna. Alla vägar är framkomliga för tung trafik. Samtliga fastigheter, även de obebyggda, har tillgång till farbar väg året runt. Då det aktuella vägnätet är förhållandevis litet valdes att bortse från sträckorna och bara använda tontalen. Det finns goda förutsättningar att utnyttja samtliga fastigheter året runt. De flesta fritidsboende nyttjar dessutom sina fastigheter hela året. Vad gäller g:C är det samma vattenanläggning och ledningsnät som försörjer i princip samtliga deltagande fastigheter. Den största kostnaden för anläggningen rör underhåll och reparationer och de rörliga kostnaderna för vattenförsörjningen är mycket låga. Fastigheten E har använts som permanentbostad av tidigare ägare. Det är inte riktigt att fastigheten F är obebyggd. På fastigheten finns en stuga om uppskattningsvis 40 kvadratmeter samt en friggebod om ca 10 kvadratmeter. Det bör därför jämföras med ett fritidsboende.

**C D** och **P D** har i huvudsak anfört följande. Samfällighets-föreningen är objektiv i sin bedömning av andelstalen. Det är svårt att dra gränser för bestämningen av andelstal utifrån faktisk användning. Det skulle förutsätta att någon dagligen måste kontrollera fastighetsägarnas användning.

Övriga motparter som bestritt klagandenas yrkanden har inte lämnat någon utförlig motivering till sitt ställningstagande eller endast konstaterat att mark- och miljödomstolens dom är riktig.

**H F** (som medgett yrkandena) har anfört i huvudsak följande. Det är felaktigt att ta för givet att en fritidsbostad utnyttjas intensivt endast för att den är tätortsnära och har hög VA- och vägstandard. Andelstalen ska fastställas utifrån det faktiska utnyttjandet av gemensamhetsanläggningarna. Det finns därför skäl att ändra andelstalen i enlighet med klagandenas yrkanden.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL***Allmänt*

Enligt 15 § anläggningslagen (1973:1149) ska kostnaderna för utförandet av en gemensamhetsanläggning fördelas via andelstal främst efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta fastigheten har av anläggningen. Kostnaderna för anläggningens drift ska fördelas efter vad som är skäligt främst med hänsyn till fastighetens användning av anläggningen.

I förarbetena till bestämmelsen anges att andelstalen ska bestämmas utifrån stadigvarande förhållanden som hänger samman med fastighetens utnyttjande för sitt ändamål, dvs. inte till ett mer eller mindre tillfälligt eller personligt begagnande av anläggningen (prop. 1973:160 s. 215). I praktiken innebär detta att andelstalen oftast bestäms schablonmässigt i mer omfattande anläggningar. Detta görs inte minst med hänsyn till kostnaderna för förrättningen och de besvär det innebär för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen i framtiden om andelstalen är alltför individuellt bestämda eller differentierade.

Mark- och miljööverdomstolen gör beträffande andelstalen för de aktuella fastigheterna följande bedömningar.

*Andelstalet för fastigheten E i g:A*

Andelstal för fördelning av driftskostnader för vägar beräknas vanligen med den s.k. tonkilometermetoden (se Lantmäteriets handbok avseende anläggningslagen 2015-01-21, s. 110 ff.). Vid metodens tillämpning i fråga om fritidsfastigheter görs som regel en klassificering baserad på om fastigheten utnyttjas intensivt, normalt eller lågt (se Lantmäteriets rekommendationer 2010-08-18 "Underlag för tillämpning av tonkilometermetoden"). Intensivt utnyttjande bedöms enligt Lantmäteriet motsvara 1 400 ton per år vilket motsvarar två tredjedelar av andelstalet för permanentbostad, normalt utnyttjande 700 ton per år samt lågt utnyttjande 350 ton per år.

I den aktuella förrättningen har samtliga fritidsfastigheter, bland annat E, getts ett andelstal som motsvarar intensivt utnyttjande enligt Lantmäteriets rekommendationer ovan, dvs. 1 400 ton per år. Vägstandarden bedöms vara tillräcklig för att kunna klara trafikbelastning motsvarande intensivt fritidsboende inom hela Kisäng. Det finns därför ingen anledning att differentiera andelstalen p.g.a. variationer i vägstandarden.

Ägarna till E yrkar att fastigheten ska åsättas andelstal motsvarande normalt nyttjande med anledning av att byggnaden på fastigheten är av relativt enkel beskaffenhet. Mark- och miljööverdomstolen bedömer det dock inte som lämpligt att differentiera andelstalen beroende på byggnadernas standard eftersom detta ger betydande gränsdragningsproblem och även problem att hålla andelstalen uppdaterade med hänsyn till renovering av byggnaderna inom området. En differentiering med hänsyn till att vissa fritidsfastigheter i nuläget endast har tillgång till vatten under sommaren skulle vara tänkbar eftersom dessa fastigheter rimligtvis inte kan utnyttjas intensivt. Så är emellertid inte fallet beträffande E, utan E har tillgång till vatten året runt.

Det saknas därför skäl att ändra andelstalet för E. Överklagandet ska därför avslås i denna del.

#### *Andelstalet för fastigheten E i g:C*

Enligt de normer för andelstalsberäkning som använts i den aktuella förrättningen har samtliga bebyggda fastigheter getts samma andelstal för fördelningen av kostnaderna avseende vattenförsörjning. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att det kan finnas skäl att ifrågasätta om denna fördelning är skälig med hänsyn till fastigheternas användning av anläggningen. En rimligare ordning vore att vid fördelningen åtminstone göra skillnad mellan de fastigheter som har vatten året runt och de som har vatten endast under sommaren.

Grunden för klagandenas yrkande bygger på att andelstalet för E ska baseras på att vattnet endast utnyttjas under sommaren och, i likhet med ovan, att skillnad ska

göras mellan fritidsfastigheterna i gemensamhetsanläggningen beroende på i vilken omfattning de utnyttjas. Av handlingarna i målet framgår dock att fastigheten E har tillgång till vatten året runt. Det saknas därför skäl att ändra andelstalet för E i g:C. Överklagandet ska därför avslås även i denna del.

*Andelstalet för fastigheten F i g:C*

Av de fotografier som getts in till Mark- och miljööverdomstolen framgår att fastigheten F är bebyggd med ett fritidshus. A A har inte lagt fram någon bevisning som visar att det förhåller sig på något annat sätt eller bemött påståendena om att fastigheten är bebyggd. Enligt Mark- och miljööverdomstolen har det därför varit korrekt att ge F samma andelstal som övriga fritidsfastigheter i g:C. I enlighet med vad som anförts ovan låter sig inte heller någon annan ändring göras av andelstalen i den aktuella gemensamhetsanläggningen på de grunder som klagandena anför.

Sammanfattningsvis bedömer alltså Mark- och miljööverdomstolen att överklagandet ska avslås i sin helhet. Mark- och miljööverdomstolen fastställer därför mark- och miljödomstolens dom.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent, och tf. hovrättsassessorn Rickard Forsgren.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Joakim Edvinsson.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-10-10  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr F 3682-14

**KLAGANDE**

1. G A

2. A A

3. E S

**SAKEN**

Omprövning av Nyköping g:A, g:B g:C och inrättande av Nyköping g:D

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut den 2 juni 2014 i ärende nr D13586

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---

Dok.Id 383738

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
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 -

## BAKGRUND

Lantmäteriet har den 2 juni 2014 omprövat tre gemensamhetsanläggningar (g:A g:B och g:C) och inrättat en ny gemensamhetsanläggning (g:D).

E S, G A och A A (Nyköping E) har överklagat förrättningen i de delar som gäller g:A (vägar, parkeringsplatser), g:C (vattentäkt m.m.) och g:D (avfall).

A A (Nyköping F) har överklagat förrättningen i den del som gäller g:C (vattentäkt m.m.)

## YRKANDEN

E S, G A och A A har yrkat att andelstalen för deras fastighet Nyköping E ska – med ändring av Lantmäteriets beslut för g:A, g:C och g:D – bestämmas till en fjärdedel av de andelstal som bestämts för permanentbostad.

A A har yrkat att andelstalet för hans fastighet Nyköping F ska – med ändring av Lantmäteriets beslut för g:C – bestämmas till det andelstal som gäller för obebyggd tomt, nämligen andelstalet ett (1).

## UTVECKLING AV TALAN

E S, G A och A A anför följande.

En samfällighetsförening ska sköta förvaltningen av en gemensamhetsanläggning så att den tillgodoser även den enskilde medlemens intressen i skäligen omfattning. Enligt anläggningslagen (1973:1149) ska grunden för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande fastställs genom att för varje fastighet anges ett andelstal som "bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen."

När det sedan gäller kostnaderna för driften av anläggningen står det i anläggningslagen att "Sådant andelstal bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen."

Anläggningslagen ger även möjlighet att föreskriva "att kostnaderna i första hand skall fördelas genom att avgifter uttages för anläggningens utnyttjande."

Lantmäteriets beslut tycks inte vara individuellt och objektivt grundat på någon av ovanstående rekvisit, då det inte i tillräckligt hög grad tagits hänsyn till vilken NYTTA vår fastighet har av gemensamhetsanläggningen och i vilken OMFATTNING vår fastighet beräknas använda gemensamhetsanläggningen.



Vår fastighet, liksom många andra fastigheter, är bebyggd och uppförd för många år sedan när det var självklart att det endast var fråga om ett fritidsboende under några korta sommarmånader. Ingen kunde förvänta sig, eller ställa krav på, att vägarna skulle vara perfekta/bra året runt med saltning, sändning, plogning, reparation av tjälskott på grund av sönderkörning under känsliga tider (då kör inte en sommarboende på vägarna), att det skulle finnas dricksvatten (eller ens vintervatten) året runt, att soporna skulle hämtas varje vecka året runt, att posthanteringen skulle fungera året runt m.m.

Tiderna förändras och fler och fler har börjat bo permanent i området. De är nu nästan hälften av ca 140 st fastigheter som är "registrerade" som permanentbostad.

De permanentboende har all anledning att vilja ha och efterfråga (mycket) goda åretruntförhållanden, men det får inte medföra att vi som endast nyttjar den egna fastigheten som fritids- och sommarbostad är med och betalar en lika stor andel, och/eller en orättvist stor andel, av de permanentboendes "välfärdskostnader".

Nytan för den enskilda fastigheten och omfattningen av den enskilda fastighetens möjlighet och faktiska användning av gemensamhetsanläggningen måste på ett rättvisande sätt framgå av de andelstal som åsätts och där anser vi att Lantmäteriet inte tagit nog hänsyn till hur förhållandena är inom kisängsområdet och hur vår fastighet (och många andras fastigheter) faktiskt är beskaffad.

Vår fritidsbostad är gammal och med enkel standard. Den är inte byggd för permanentboende. Vare sig isolering, uppvärmningssystem, inre standard på såväl material som utrustning, toalett, duschutrymme eller VA är byggt för permanentboende året runt. Bostadshuset kan i princip inte användas för boende mellan september och april/maj. Vi "stänger" fastigheten för säsongen någon gång i september månad och "öppnar" den igen under april/maj. Veckoslutsboende under "stängningstiden" är mycket ovanligt. Några tillsynsresor görs varje år under september t.o.m. april.

g:A (vägar m.m.). När det gäller andelstal för "väg" har Lantmäteriet egna rekommendationer (tonkilometer-metoden). Att då som Lantmäteriet, utifrån rådande förhållanden, påföra fritidsboende rekommendationen "Intensivt nyttjande" är helt felaktigt. Ett högsta andelstal bör i stället vara 1/4 eller högst 1/3. Vinterväghållning och kostnaderna därför borde (egentligen) debiteras enbart de permanentboende eftersom nytan av en sådan kostnad för oss är närmast noll kronor. En del pengar för sommarvägunderhåll kommer dessutom från kommunen, eftersom allmänheten har tillgång till badplats på "vårt område". Att bli belastad med antagandet att vi åker till fastigheten "varje veckoslut under året" är helt felaktigt.

g:C (vatten m.m.). Det förbrukas säkert tio till femton gånger mer vatten per år av en permanentboende familj än av oss sommar/fritidsboende. De har tidigare sagts att en ganska stor del av kostnaderna utgörs av kommunens påtvingade provkostnader. Dessa kostnader kommer enligt styrelseuppgifter att minska framöver eftersom vi har ett mycket bra vatten och att de tidigare tagna proverna

har visat sig vara mycket bra. Dimensionering av hela anläggningen har blivit betydligt större och dyrare med åren, liksom kostnader för el och kemikalier, allt i takt med att de permanentboende förbrukar väldigt mycket mer vatten än vår fastighet. Vår nytta och vår mindre användning av gemensamhetsanläggningen motiverar ett mycket lägre andelstal än vad Lantmäteriet beslutat.

g:D (sophantering). Lantmäteribeslutet grundat sig på Nyköping kommuns avfallstaxas relationer mellan abonnemang för åretruntboende respektive sommarboende med hämtning bara perioden maj till september. Lantmäteriet har okritiskt antagit nämnda relationstal som framförts av de permanentboende som deltagit på de sammanträden som föregått Lantmäteriets beslut. Vi anser att Lantmäteribeslutet är taget utan hänsyn till den enskilda fastighetens nytta och användning av sophämtningen i Kisäng.

Som underlag för andelsbestämmandet bör även beaktas att det numera finns mycket god möjlighet och god tillgänglighet för alla boende i området att kasta sopor på annat nära håll, ca 3-3,5 kilometer bort. Alldeles bredvid den enda stora mataffären (ICA) i Stigtomta finns numera en ny fin avfallshanteringsplats. ICA är ett ställe dit troligen ALLA som bor i Kisäng åker minst en gång i veckan. Möjligheten och tillgängligheten att lämna alla sorters sopor där, i stället för att lämna dem på den egna avfallsplatsen (gemensamhetsanläggningen), är således mycket god, något som styrelsen i samfällighetsföreningen också starkt uppmanar alla medlemmar/boende att göra.

En sommarboende producerar väldigt mycket mindre sopor än en permanentboende och dessutom gör tillgängligheten till anläggningen vid ICA att i princip 100 procent av alla sorters sopor kan slängas gratis där. Visserligen är alla fastighetsägare normalt tvungna att på något sätt betala för sophämtning, men nyttan och användningen av den egna gemensamhetsanläggningen motiverar ändå ett klart lägre andelstal än vad Lantmäteriet beslutat. Jämförelsen med Nyköping kommuns avfallstaxa anser vi vara helt irrelevant.

Alla gemensamhetsanläggningar är befintliga och inrättade samt betalda under många år utifrån en fördelningsnycket att alla fastigheter (med något undantag) haft lika andelstal.

A A har – för fastigheten Nyköping F – tillagt följande.

Jag kan inte se att Lantmäteriets beslut i tillräckligt hög grad tagits hänsyn till vilken NYTTA min fastighet (tomt) har av gemensamhetsanläggningen och i vilken OMFATTNING min fastighet beräknas använda gemensamhetsanläggningen.

Min fastighet F är betraktad som tomt och har varken vatten eller avloppsanläggning. Vatten finns framdraget till tomtgränsen.

Tiderna förändras och fler och fler har börjat bo permanent i området. De är nu nästan hälften av ca 140 st fastigheter som är "registrerade" som permanentbostad.

De permanentboende har all anledning att vilja ha (mycket) goda åretrunt-förhållanden, men det får inte medföra att jag som endast är tomtägare ska vara med och betala lika mycket för gemensamhetsanläggningens samtliga kostnader som de permanentboende.

Nyttan och omfattningen av användningen måste få en mycket mer rättvisande uppdelning i form av andelstal som speglar fastigheternas användningsområden och möjligheten att använda fastigheten.

Jag använder inte, och kan inte under nuvarande (tomt-) förhållanden, använda något av det som gemensamhetsanläggningen är bildad för. Jag anser därför att ett riktigt andelstal ska vara detsamma som åsatts för "Avfall", dvs. 1/100, att jämföras med en permanentboendes 100. Jag har under alla år haft och betalat för ett andelstal som motsvarar en permanentboendes.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen avgör målet utan att hålla sammanträde (31 § anläggningslagen och 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen) och utan att bereda någon motpart tillfälle att yttra sig (jfr 15 § andra stycket ärendelagen). Det är uppenbart att E S, G A och A A har slutfört sin talan.

Mark- och miljödomstolen instämmer i de bedömningar som Lantmäteriet har gjort. Det finns alltså inte skäl att ändra andelstalen på det sätt som E S, G A och A A har begärt. Överklagandena ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 31 oktober 2014. Prövningstillstånd krävs.

Inge Karlström

Björn Hedlund

---

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

Skiljaktig mening, se bilaga 1.