



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060202

DOM
2020-07-01
Stockholm

Mål nr
F 2602-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-02-14 i mål nr F 4714-18,
se bilaga A

PARTER

Klagande

A N

Ombud: C A

Motpart

U A

Ombud: Advokat U J

SAKEN

Anläggningsbeslut angående omprövning av gemensamhetsanläggningen R ga:2 i
Strängnäs kommun
(Lantmäterimyndighetens ärende nr D161506)

Domslut, se nästa sida.

Dok.Id 1589292

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut den 27 juni 2018 i ärende nr D161506 på följande sätt. För de fem bostäder på fastigheten X som fått andelstal för lägenheter i flerbostadshus, 1 260 ton per enhet och år, ska i stället tre av bostädernas andelstal bestämmas till utfart från permanentbostad om vardera 2 100 ton per enhet och år och för två av bostäderna till utfart från fritidsbostad om vardera 700 ton per enhet och år.
 2. Det ankommer på Lantmäteriet att göra erforderliga ändringar i förrättningshandlingarna med anledning av denna dom.
 3. U As yrkande om ersättning för rättegångskostnader lämnas utan bifall.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A N har yrkat att Lantmäteriets beslut avseende andelstal för utfart från bostad på X ska ändras till att vara sju utfarter med vardera 2 100 ton per enhet och år. Han har alternativt yrkat att förrättningen ska återförvisas till Lantmäteriet för förnyad handläggning, om domstolen finner att bristerna i Lantmäteriets utredning och beslut är så pass omfattande att det överklagade beslutet inte utan olägenhet kan rättas. Han har därtill yrkat att var part ska stå för sina egna rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

U A har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 30 000 kr.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A N har, i den del av domen som han överklagat, anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg: Lantmäteriet har inte för någon annan fastighet än X gjort en värdering av bostädernas beskaffenhet och användning. Sju dagar innan sammanträdet den 31 maj 2018 fick Lantmäteriet tillgång till de handlingar som lades till grund för beslutet om andelstal. Förrättnings-lantmätaren borde under denna tid rimligen ha hunnit ta ställning till den nya informationen, ta med den till det aktuella sammanträdet och där fråga övriga deltagare om det var rimligt att frånga den tidigare inriktningen om endast två normer för bostäder. Lantmäteriets beslut saknar även motivering till varför det avviker från U As förslag. Bostäderna på X är av varierande storlek men tjänar som bostäder åt både normalstora och mindre familjer. Jämfört med andra bostäder inom vägsamfälligheten skiljer dessa sig inte nämnvärt åt eftersom storlek, standard och infrastruktur mellan bostäderna inom vägsamfälligheten ser olika ut.

U A har anfört i huvudsak följande: De aktuella bostadshusen är bostäder av enklare slag. De avviker i varierande omfattning i storlek, rumsinnehåll och standard

från en bostad som erhåller andelstal efter det schabloniserade talet för permanentboende, 2 100. Reduceringen till 60 procent av schablonen överensstämmer med fast praxis för små eller enklare bostäder i enlighet med avgörandet gällande Närlunda vägförening på Ekerö. Även med bortseende från hur dessa bostäder faktiskt nyttjas idag och med den ringa trafik de alstrar, kan det också ur objektiva perspektiv konstateras, att de inte kommer i närheten av den standard och storlek som möjliggör ett sådant nyttjande som enligt schablonen skulle alstra trafik om 2 100 ton per år. Fyra av dessa faller väl in under begreppet mindre enklare bostäder som inte kan bebos av annat än mindre hushåll med en till två personer. En av dessa bostäder använder han själv som komplementbostad. Det lite större huset är för närvarande obebott i avsaknad av fungerande uppvärmning och en föreliggande vattenskada. Bland de övriga deltagande fastigheterna i R ga:2 finns inga motsvarande enkla bostäder för permanentboende. Det vore orimligt att beräkna trafiken till och från dessa enkla bostäder i paritet med andelsberäkningen för en normal villa för en familj med en till två bilar.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att underinstansernas handläggning har varit bristfällig. Lantmäteriet har från U A erhållit underlag som vare sig kommunicerats med övriga sakägare eller redovisats vid sammanträdet den 31 maj 2018. Underlaget kom därefter att läggas till grund för Lantmäteriets beslut om andelstal för utfart från bostad för U As fastighet X. Vidare har Lantmäteriet i yttrande hos mark- och miljödomstolen medgivit att beslutet om de aktuella andelstalen skulle kunna vara en felbedömning och att det vore skäligt att Lantmäteriet omprövade dessa. Mark- och miljödomstolen har med anledning av detta yttrande inte vidtagit någon åtgärd.

Mark- och miljööverdomstolen anser emellertid att bristen i lantmäteriförrättningen är läkt genom att parterna har fått del av uppgifterna under handläggningen i domstol och fått möjlighet att bemöta dessa, jämför 17 kap. 3 § samt 16 kap. 12 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

Frågan i Mark- och miljööverdomstolen är om det var riktigt av Lantmäteriet att besluta om andelstal för utfart från lägenhet i flerfamiljshus istället för utfart från permanentbostad för fem av bostäderna på fastigheten X.

Fördelning av kostnaderna för utförande och drift av en gemensamhetsanläggning regleras i 15 § anläggningslagen (1973:1149). Andelstal bestäms efter vad som är skäligt; för utförande främst med hänsyn till fastighetens nytta av anläggningen och för drift främst med hänsyn till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Vid den bedömningen ska hänsyn tas endast till stadigvarande förhållanden som hänger samman med fastighetens utnyttjande för sitt ändamål, dvs. inte till mer eller mindre tillfälligt eller personligt begagnande av anläggningen (prop. 1973:160 s. 215 och 219). I praktiken innebär det 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 framtida förvaltning om andelstalen är alltför individuellt bestämda eller differentierade.

Den metod som enligt praxis används vid bestämning av andelstal för vägar är den s.k. tonkilometermetoden. Enligt metoden bestäms andelstalet för drift och underhåll av väg som en produkt av trafikmängden från fastigheten och utnyttjad väglängd. För vissa vanliga typer av fastigheter, såsom fritids- och permanentbostäder samt flerfamiljshus, finns schablonvärden som tillämpas generellt. Dessa rekommendationer bör huvudsakligen följas om inte särskilda skäl föranleder annat. Syftet med normerna för andelstal är att de ska vara förutsägbara och enkla att förstå. Tydliga regler för andelstalen möjliggör för föreningen att i vissa fall själv ändra andelstalen efter bestämda normer.

I förrättningen har andelstalen för de bostäder som deltar i R ga:2 bestämts med tillämpning av tonkilometermetoden och de schablonvärden som anges i Lantmäteriets rekommendationer. För fem av bostäderna på X har använts ett schablonvärde som är avsett för lägenhet i flerfamiljshus, 1 260 ton per enhet och år. För övriga 66 bostäder i gemensamhetsanläggningen har använts schablonvärden för permanentbostäder (55 st.), 2 100 ton per enhet och år, eller fritidsbostäder med normalt utnyttjande (11 st.), 700 ton per enhet och år.

Efter aktuell omprövning av R ga:2 får styrelsen besluta om ändring av andelstal i vissa fall. Detta gäller om användningssättet för en bostad ändras stadigvarande från helårsbostad till fritidsboende och vice versa, om en obebyggd tomt bebyggs med helårsbostad eller fritidsbostad, när en verksamhet upphör eller uppstår inom en fastighet samt då annan trafik upphör eller uppstår från en fastighet. Avsikten med bestämmelsen att styrelsen får ändra andelstalen är att det ska vara enkelt och tydligt, vilket motverkas av Lantmäteriets beslut att åsätta fem bostäder andelstal för lägenheter i flerfamiljshus.

Av utredningen i målet framgår följande om de fem nu aktuella bostäderna på X. Tre av bostäderna finns i fristående hus och två inryms i en större byggnad som består av tre sammanbyggda delar. Enligt U A är tre av bostäderna uthyrda, en står för närvarande tom på grund av vattenskada och värme ur funktion samt en används som komplementbostad av honom själv. Det rör sig enligt honom om enkla byggnader, med små bostadsutrymmen som huvudsakligen bebos av ensamhushåll och dessa genererar inte trafik motsvarande permanentbostäder.

R ga:2 är en stor gemensamhetsanläggning där det också finns ett stort antal bostäder, 71 st. För att undvika omprövningsförfaranden hos Lantmäteriet är det viktigt att så långt möjligt tillämpa schabloner. I detta fall är det också en förutsättning för att styrelsens utökade befogenheter ska gälla alla bostäder.

Till skillnad från avgörandet avseende Närlunda vägförening (Svea hovrätts utslag den 26 november 2004 i mål nr Ö 10380-02), som avsåg centralt belägna bostäder med närhet till service, är detta fråga om lantligt belägna bostäder som normalt sett alstrar trafik som belastar gemensamhetsanläggningen.

Mark- och miljööverdomstolen anser inte att det är visat att de aktuella bostäderna på X skiljer sig så markant från övriga bostäder inom gemensamhetsanläggningen att det finns anledning att differentiera bostädernas andelstal ytterligare, alltså förutom helårsbostad, fritidsbostad och obebyggd tomt. Bostäderna utgör fem självständiga boenden och såvitt framgår är tre av dessa stadigvarande bebodda och

avsedda för permanent bruk. En av de övriga bostäderna disponeras av U A, men utgör inte hans permanenta bostad och en används för närvarande inte som permanentbostad på grund av vattenskada och värmesystem ur funktion. Detta medför att det i nuläget framstår som skäligt att ge de tre permanent bebodda bostäderna andelstal som permanentbostäder och de två övriga andelstal som fritidsbostäder. Det är därmed skäligt att fastställa andelstal för tre av de aktuella bostäderna på X beräknat efter 2 100 ton per enhet och år och för två beräknat efter 700 ton per enhet och år. Vid förändringar som innebär att någon av de bostäder som räknas som fritidsbostad kommer att bebos permanent eller då någon bostad upphör att vara bostad kan styrelsen ändra andelstalen.

Det ankommer på Lantmäteriet att göra de ändringar som behövs i förrättningshandlingarna i anledning av denna justering i andelstal.

U A får som i huvudsak tappande part stå sina egna rättegångskostnader i målet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Roger Wikström, tekniska rådet Karina Liljeroos samt hovrättsrådet Christina Ericson, referent.

Föredragande har varit Carlos Leal



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-02-14
meddelad i
Nacka

Mål nr F 4714-18

PARTER

Klagande

A N

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 27 juni 2018 i ärende nr D161506

SAKEN

Anläggningsbeslut angående omprövning av gemensamhetsanläggningen R ga:2
i Strängnäs kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Lantmäteriet (LM) beslutade efter omprövning den 27 juni 2018 om ändring av andelstalen i den befintliga gemensamhetsanläggningen R ga:2 i Strängnäs kommun. LM fattade samma dag anläggningsbeslut, beslut om andelstal och tillträde, ersättningsbeslut, beslut om fördelning av förrättningskostnader och avslutningsbeslut.

A N, ägare ½ till fastigheten Y och därmed delägare i R ga:2, har överklagat LM:s beslut och, som han slutligen bestämt sin talan, yrkat följande.

YRKANDEN M.M.

A N har yrkat att ytterligare ett sammanträde skulle ha hållits efter sammanträdet den 31 maj 2018 då LM efter detta sammanträde gjort förändringar i förrättningen som inte är smärre.

A N har vidare yrkat att skogsarealen på X ska vara 171,4 ha och att tonkilometertalet/år för skogstransporter, 23 817, ska kvarstå enligt tidigare beslut. Som grund för sitt yrkande har han uppgett följande. Beslutet att minska skogsarealen på X med 19,33 ha togs av LM utan någon motivering till övriga delägare. Vid sammanträdena den 25 april respektive den 31 maj 2018 där delägarna i X deltog förekom inga invändningar mot arealen 171,4 ha. Detta ger en ökning av skogstransporter med 2 740 tonkilometer/år.

A N har även yrkat att tonkilometerantalet 22 994/år avseende företagsutfart för jordbruk för X ska kvarstå enligt tidigare beslut. Som grund för yrkandet har han uppgett följande. Beslutet att minska tonkilometerantalet/år avseende företagsutfart jordbruk med 18 863 tonkilometer/år till orimligt låga 4 131 tonkilometer/år togs av LM utan motivering till övriga delägare. LM:s beslut är orimligt eftersom X har största arealen åkermark och den längsta vägsträckan. Driftsriktningen på åkermarken för X

är den mest transportgenererande längs med hela gemensamhetsanläggningen. Driften är utarrenderad till en djurbonde i grannsocknen. Interntransporter förekommer ej. Allt ska köras hela vägsträckan från väg 900 och upp till X:s åkrar i övre änden av vägen fram och tillbaka. Det är fråga om maskiner, traktorer, insatsvaror, inspektionsresor och skörd minst två gånger per säsong. Åkerarealen ligger i vall som körs till arrendatorns egen djurgård i grannsocknen där även alla maskiner, traktorer och arbetskraft är stationerad.

A N har slutligen yrkat att det tidigare beslutade tonkilometerantalet 66 003/år avseende utfart från bostad för X ska kvarstå. Som grund för yrkandet har han uppgett följande. Beslutet att sänka ton/enhet och år för fem stycken utfart från bostad och lägenhet i flerfamiljshus från 2 100 till 1 260 ton/enhet och år togs av LM själva utan motivering till övriga delägare. Beslutet är orimligt då det inte finns något hyreshus på X. Alla sju stycken utfart från bostad, vilka är året runt boende, ska därför ha samma ton/enhet och år, dvs. 2 100 som beslutades vid de tidigare sammanträdena. Detta ger en ökning av utfart från bostad med 20 076 tonkilometer/år.

LM har yttrat sig över överklagandet.

LM

Förrättningen avser omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen R ga:2. Hur andelstalberäkningen ska hanteras har utgått från att det ska vara så enkla och rättvisa beräkningsmetoder som möjligt då föreningen önskat mandat att kunna ändra en stor del av andelstalsberäkningarna själva för att inte behöva blanda in LM allt för mycket vid justeringar.

Två sammanträden har ägt rum, dels ett den 24 april 2018 samt ett den 31 maj 2018. Det beslutades att ytterligare sammanträden inte var nödvändiga och att förrättningen skulle avslutas efter att information om andelstal hämtats in från bland annat fastigheter belägna längs med N ga:4. Vid sammanträdet den 31 maj lyfte fastighetsägaren till X att denna inte ansåg att en rak fördelning

av andelstal 90 för utfart för jordbruk var rimligt för dennes fastighet, varför det beslutades att det skulle göras avsteg för denna samt att andelstal för jordbruksmark för fastigheten inte heller skulle kunna ändras med mindre än en överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen alternativt omprövning enligt 35 § anläggningslagen. Detta motsatte sig då ingen på sammanträdet.

LM påtalade att en extra genomgång av beräkning av siffrorna skulle ske. Ägaren till X hade skickat in en bilaga (aktbilaga 58) innan sammanträdet med mer exakt redovisade arealer för respektive ägoslag som LM inte tagit del av. Denna behövde LM anpassa beräkningarna efter vid genomgång, vilket medförde en mindre skogsareal bland annat. Dock var det inte endast denna fastighet som justeringar skedde på bör poängteras. Vidare var totalsumman högre än vad de skulle ha varit från början och den behövde justeras ner redan innan justeringarna för X gjordes.

Avseende justeringen av de bostadshus som blev aktuella för sänkt andelstal skulle LM kunna anse det skäligt att detta omprövas av LM och då justeras upp till vanliga bostadshus. Så som ägaren till X tillsammans med representant genom fullmakt för Z förklarade direkt efter sammanträdet den 31 maj 2018 var att det rörde sig om fem mindre byggnader som fungerade mer som en bostadsrättsförening eller dylikt med vissa gemensamma faciliteter såsom tvättmaskin samt att bostäderna var för små för att rymma en normalstor familj. Hela sammanställningen av andelstal har baserats på att de boende själva hela tiden fått lämna in sina egna uppgifter om fastighetens brukande så LM ansåg det rimligt att göra denna justering, framför allt då grannen även medhöll om dessa omständigheter. I efterhand i samtal med representant för föreningen har LM förstått att denna uppfattning inte delas av alla och att den skulle kunna vara en felbedömning av LM att göra den justeringen.

DOMSKÄL

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

Ytterligare sammanträde

A N har yrkat att LM skulle ha hållit ytterligare ett sammanträde då LM gjort förändringar i förrättningen efter det sista sammanträdet.

LM har anfört att två sammanträden hållits i förrättningen och att det på det sista sammanträdet beslutades att inget ytterligare sammanträde var nödvändigt samt att förrättningen skulle avslutas efter det att ytterligare information hämtats in från ett antal fastighetsägare.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning. I 4 kap. 14 § första stycket FBL anges att som huvudregel ska sammanträde alltid hållas med sakägarna. Av 4 kap. 25 § FBL framgår LM:s utredningsskyldighet med innebörd att LM vid behov bör rådgöra med sakägarna. Vid samråd med sakägarna kan överenskommelser eller medgivanden för ett beslut träffas under förrättningen. Av handlingarna i förrättningen framgår att LM hållit två sammanträden och att överenskommelse träffades vid det sista sammanträdet att inget ytterligare sammanträde var nödvändigt. LM gjorde vissa ändringar efter det sista sammanträdet. Av förrättningshandlingarnas aktbilaga SA1 var L N närvarande vid det sista sammanträdet. LM har genom sitt agerande i förrättningen uppfyllt de krav som FBL ställer upp på myndighetens agerande vad gäller sammanträde och samråd. A Ns överklagande ska avslås.

R ga:2:s totala tonkilometer/år och Domkyrkosågens 1:2:s skogsareal

A N har yrkat att R ga:2:s totala tonkilometer/år ska vara 471 566 (och inte 390 607 som LM beslutat) och X:s skogsareal ska vara

171,4 ha (och inte 152,07 ha som LM beslutat). De av A N yrkade uppgifterna redovisades på förrättningsammansrådet den 31 maj 2018. LM har inte redovisat underlaget för de ändrade uppgifterna i sitt beslut den 27 juni 2018.

LM har anfört att det vid sammanträdet den 31 maj 2018 framfördes att LM skulle hämta in information om andelstal från bland annat fastigheter belägna längs med N ga:4.

Mark- och miljödomstolen gör bedömningen att LM fullgjort sina skyldigheter att hålla sammanträde enligt huvudregeln och att samråd bör ske med sakägarna. LM fattade inga beslut vid sammanträdena den 24 april och den 31 maj 2018, LM fattade samtliga beslut den 27 juni 2018. A Ns överklagande ska avslås.

Andelstal för företagsutfart för jordbruk för X

A N har yrkat att andelstalet för företagsutfart för jordbruk för fastigheten X ska vara 22 994 tonkilometer/år (beräknat efter 90 ton/enhet och år) och inte 4 131 tonkilometer/år (beräknat efter 30 ton/enhet och år) som LM beslutat. Beslutsunderlaget för LM:s ändring är inte redovisat.

LM har framfört att andelstalet för företagsutfart för X diskuteras på sammanträdet den 31 maj 2018 varvid det beslutades att det var rimligt att för den fastigheten göra avsteg från normen i aktbilaga NO1 med andelstalet 90 ton/enhet och år till andelstalet 30 ton/enhet och år. Ingen motsatte sig det på sammanträdet.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning. Frågan om andelstalet för företagsutfart för jordbruk för X har diskuterats inom ramen för förrättningen vid sammanträdet den 31 maj 2018. Överenskommelse träffades då mellan de närvarande på sammanträdet, inklusive A N, att tillämpa normen 30 ton/enhet och år för X då de närvarande fastighetsägarna ansåg det vara rimligt. Ingen motsatte sig denna överenskommelse på

sammanträdet. Det föreligger således en överenskommelse mellan ägarna av berörda fastigheter om vilken norm som skulle tillämpas för X (30 ton/enhet och år) men att normen i 90 ton/enhet och år i övrigt är bra. LM ställde på sammanträdet frågan om fler fastighetsägare ville ändra sina andelstal på grund av denna förutsättning men övriga fastighetsägare var nöjda. A N har nu efter LM:s beslut överklagat beslutet baserat på överenskommelsen. Denna överenskommelse kan inte ensidigt frånträdas av någon part. Den överenskomna normen 30 ton/enhet och år ska gälla för X. LM har fattat ett korrekt beslut. A Ns överklagande ska avslås.

Andelstal för utfart från bostad från X

A N har även överklagat LM:s beslut att ändra andelstalet för fem stycken åretruntbostäder på X till lägenheter i flerfamiljshus. Det saknas beslutsunderlag från LM.

LM har framfört att de berörda byggnaderna var fem mindre byggnader som fungerade mer som en bostadsrättsförening eller dylikt med vissa gemensamma faciliteter såsom tvättmaskin och att bostäderna var för små för att rymma en normalstor familj.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning. A N har inte styrkt att de av LM påförda andelstalen skulle vara felaktiga. Det saknas således skäl för domstolen att ändra på LM:s beslut. A Ns överklagande ska avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-02)

Överklagande senast den 7 mars 2019. Prövningstillstånd krävs.

Peter Winge

Björn Hedlund

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Winge, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.