

Ink. 2021-05-25

Akt. F 5034-20

Aktbil. ....

## Till Mark- och Miljööverdomstolen

SVEA HOVRÄTT  
Rotel 0602

INKOM: 2021-05-26  
SVEA HOVRÄTT  
AKTBIL: 2

## Besvär över Vänersborgs tingsrätts dom i mål nr F 5034-20

Ink 2021-05-26

Målnr  
Aktbilaga

### Yrkande

Vi hemställer om att Mark- och Miljööverdomstolen fastställer Lantmäteriets beslut i ärende O161791, akt 1484-2019/15, om anläggningsåtgärd avseende omprövning av Lyse-Berga ga:5 och att Lantmäteriets beslutade andelstal för respektive fastighet skall ligga till grund, dels för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och dels för fördelning av kostnaderna för anläggningens drift och underhåll.

I andra hand hemställer vi om att tingsrättens zonindelningar utökas från 2 till 3, där zongränsen inom planområdet går förslagsvis på Sandviksvägen mellan fastigheterna 1:213 och 1:214. Här saknas det under en sträcka på nästan 50 m tomter på båda sidor av Sandviksvägen (se bifogat foto IMG\_2397-1JPG).

### Skäl

*Vi anser att innehållet i 15 § anläggningslagen inte har beaktats.*

Det antecknas att gemensamhetsanläggningen endast har en utfart.

Enligt 15 § 1 st anläggningslagen skall kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande fördelas för varje fastighet enligt det andelstal som bestämts efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Vad som menas med en fastighets nytta är i princip den värdehöjning som anläggningen medför för fastigheten.

Andelstal ska enligt 15 § andra stycket även bestämmas för fördelning av kostnaderna för anläggningens drift och underhåll. Varje fastighet ska åsättas ett andelstal, som ska bestämmas efter vad som är skäligt, med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas utnyttja anläggningen. Man utgår som regel från trafikmängden och väglängden, den s.k. tonkilometermetoden. Därvid ska hänsyn tas endast till stadigvarande förhållanden som hänger samman med fastighetens utnyttjande för sitt ändamål, d.v.s. inte till ett mer eller mindre tillfälligt eller personligt begagnande av anläggningen (prop. 1973:160 s. 215y). Se även NJA 2010 s. 350.

Vid bestämning av nyttan respektive användningen skall endast faktorer som är att anse som allmängiltiga för fastigheter av liknande slag beaktas.

### *Andelstalet 1*

Det görs gällande att stämman år 2016 beslutade om andelstalet 1. Stämman var inte enig men majoriteten ville så. Här bör tilläggas att en stämma i en samfällighetsförening inte har kompetens att bindande besluta om grunder för fördelning av driftskostnader för en gemensamhetsanläggning. Därför bör detta stämmobeslut lämnas utan avseende. Inte heller kan stämman besluta om ändringar i eller tillägg till de fördelningsgrunder som fastställts i en lantmäteriförrättning. Ägare till fastighet har parts ställning.

När en lantmäteriförrättning genomförts har stämman, efter det att förrättningen vunnit laga kraft, ingen kompetens att besluta om omfördelning av grunderna för fördelning av driftskostnader såvida inte Lantmäteriet medgett detta i förrättningsbeslutet. Därför är det viktigt att beslutet blir rättvist då det kommer att gälla i decennier för nuvarande ägare och nya sådana.

### *Kostnadsfördelning*

De kostnader som en gemensamhetsanläggning ger upphov till bör fördelas mellan de deltagande fastigheterna genom att fastigheterna tilldelas andelstal. Anläggningslagen skiljer på kostnader dels för utförande och dels för kostnader för drift och underhåll av anläggningen. Andelstalet för utförande bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som respektive fastighet har av gemensamhetsanläggningen. Andelstalet för fördelning av drifts- och underhållskostnader bestäms efter den omfattning respektive fastighet beräknas använda anläggningen. Betydelsefullt i detta sammanhang är att det endast finns en utfart till området. Veglängden påverkar respektive fastighets nytta av gemensamhetsanläggningen. Ju längre väglängd till en fastighet ju mer nytta anses man ha av vägen.

Under tillämplig lagstiftning i domen hänvisas till förarbetet prop. 1973:160 s. 243 om att förrättningskostnaderna skall fördelas mellan ägarna till de fastigheter som ingår i anläggningen efter vad som kan anses skäligt. Nyttan skall härvidlag vara vägledande. Sakägarna har getts viss möjlighet att själva bestämma om hur kostnaderna skall fördelas. Avtalsfriheten begränsas emellertid av objektivitetsprincipen, d.v.s. att inga personliga ställningstagande och/eller fördelar får förekomma. När stämman beslutade om delningstalet 1 år 2016 kunde man omöjligen

fullt ut ha tagit hänsyn till innehållet i anläggningslagens 16 § med dess objektivitetsprincip. Information om alternativ till fördelning i enligt med en fastighets andelstal lämnades aldrig. Man var inte enig på stämman. Man beslutade om andelstalet 1 trots att den fastighet som låg närmast allmän väg (fastighet 3:55) endast normalt använder c:a 50 m av utfarten emedan de som använde längst del av utfarten var belägna 2 km bort (fastighet 1:145 och 1:149). Vår fastighet (fastighet 1:198) är placerad ganska exakt mittemellan den allmänna vägen och fastigheterna 1:145 och 1:149. Vår fastighet ligger som första fastighet inom planområdet med 1 km från allmän väg och 1 km till fastigheterna längst bort i planområdet. Vi anser att objektivitetsprincipen inte tillämpats på riktigt sätt när man efteråt hävdar att stämman beslutat om andelstalet 1 för alla fastigheterna. Istället visar detta klart att man på ett oskäligt sätt vill vältra över kostnader på andra.

### *Något om tonkilometermetoden i icke homogent område*

Under bedömning i domen anför man ett resonemang om tonkilometermetoden och att denna används på landsbygden. I aktuellt fall är det 1 km ren landsväg från allmän väg till planområdet. Inget annat än landsbygd. På vägen till planområdet finns en avtagsväg till en bondgård och ett flertal åretrunthus (fastigheterna 1:257, 1:207, 1:208 och 1:264). Vägen till dessa fastigheter ingår i gemensamhetsanläggningen.

Inom planområdet finns det olika typer av fastigheter. Transportarbetarförbundet har en stugby om 5 fastigheter för uthyrning till sina medlemmar. Det finns även ett flertal åretrunthus inom området, men mestadels fritidshus. Av fritidshusen är en del vinterbonade, andra inte. De icke vinterbonade fritidshusen har vatten och avlopp avstängt under vintern. Vår sommarstuga tillhör den senare kategorin. Bebyggelsen inom gemensamhetsanläggningen kan, av skäl som redovisats ovan, inte anses som homogen. Bebyggelsen kan varken anses samlad eller likartad.

### *Vad talar för tre zoner i stället för två*

Möjligen borde en tredje zon bildas för området med en tänkt gräns mellan fastigheterna 1:213 och 1:214 på Sandviksvägen. Man skulle då få tre zoner med andelstalen 0,5 – 1,0 – 1,5.

Planområdet har oval utformning. Egentligen består det av två delar med fin natur och mycket landsbygdsinslag däremellan. Det är på inte sätt något homogent område. Den tänkta gränsen mellan de två fastigheterna på Sandviksvägen tycker vi bör gå mellan fastigheterna 1:213 och 1:214 (Se bifogat foto IMG 2397-1.JPG) då

här finns ett naturligt mellanrum på nästan 50 m med inga tomter på någon sida av vägen. På ömse sidor om denna tänkta gräns finns endast spridd bebyggelse antingen på ena sidan (norra) eller andra sidan (södra) av vägen. Förutom mellanrummet på c:a 50 m, där det helt saknas tomter och bebyggelse, tillkommer på Sandviksvägens norra sida och väster om den tänkta gränsen, under c:a 100 m, enbart tomter på södra sidan. Öster om den tänkta gränsen och under en sträcka av c:a 200 m, finns det endast tomter på den norra sidan. Således finns det på en sträcka av c:a 400 m tomter enbart på ena sidan av Sandviksvägen – luckan mellan fastigheterna 1:213 och 1:214 inberäknad. Således utpräglad landsbygdsidyll på nästan halva vägsträckan genom planområdet!

### *Homogeniteten inom gemensamhetsanläggningen*

De boende i västra området enligt ovan använder i huvudsak sina egna bryggor och sin egen badplats inom området. Området öster om den tänkta gränsen har i princip samma situation, d.v.s. använder sina egna bryggor och sina egna badplatser. Naturligtvis förekommer det att man umgås med varandra mellan de två områdena, badar på varandras badplatser, m.m. Men i huvudsak rör man sig på sätt vi nu beskrivit. Prunkande skogsmark finns det gott om runt omkring. Särskilt prunkande är naturen på 400-meterssträckan ovan. Allt sammantaget talar för att planområdet totalt sett utgörs mer av landsbygd med spridd verksamhet än ett homogent område. Tonkilometermetoden bör därför tillämpas vid fördelning av kostnaderna för drift och underhåll.

Våra grannar i fastigheten 1:197, Anders och Katarina Blomgren, har under ”inställningar” i domen på sidorna 22-23 uttalat sig om hur de uppfattar homogeniteten inom området. Vi har haft vår stuga sedan februari 1981. Vi känner igen oss precis i deras beskrivning! Deras inställning åberopas.

### *Inte arbetsamt för kassör med differentierade andelstal*

Tingsrätten skriver på sid 26 att ”alltför differentierade andelstal innebär besvär och kostnader vid förvaltning av gemensamhetsanläggningen i framtiden samt kostnader för förrättningen”. Denna tingsrättens uppfattning delar vi inte. Som kassör jobbar man inte med andelstal dagligdags när man handlägger löpande ärenden. Man har sin budget. Man vet hur mycket pengar man behöver per år för drift och underhåll. Beloppet dividerar man med det sammanlagda andelstalet och multiplicerar därefter kvoten med andelstalet för respektive fastighet. Detta gör man enklast med hjälp av ett enkelt hemmagjort excell-stöd. Alla, eller i vart fall

det stora flertalet, har kunskap i excell. Om inte så kan man söka på nätet under ”Multiplicera och dividera tal i Excell – Office-support”.

Kostnadsfördelning enligt differentierade andelstal bör rimligen endast förekomma någon gång per år och då i samband med årsstämman och beslut om utdebiteringen. Besvärs- och kostnadsargumentet vid förvaltning av gemensamhetsanläggningen som hinder för differentierat andelstal bör rimligen lämnas utan avseende.

### *Alla vet att drift och underhåll kostar pengar*

Samtliga fastighetsägare är naturligtvis införstådda med att det behövs en pott pengar årligen för drift och underhåll av vägnätet. Varje fastighet ska åsättas ett andelstal efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda sig av anläggningen. Därvid ska hänsyn tas endast till 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. 215y). Använder man normalt sett längre vägsträcka, d.v.s. utnyttjar samfälligheten i större utsträckning än andra innebärande att man sliter mer på anläggningen än andra, så bör man rimligen också betala mer till den gemensamma potten. Gör man inte detta blir andra lidande. Orättvist.

### *Hur länge gäller lantmäteriförrättningen*

Viktigt att notera är att denna lantmäteriförrättning är avsedd att gälla de närmaste decennierna och att föreningens stämma inte kan ändra de andelstal lantmäteriet eller domstol beslutat om. Således är det viktigt att allt upplevs rättvist. Sammantaget berör förrättningen 115 fastigheter. Av dessa är det nio (9) som har överklagat. Återstoden, d.v.s. 106 fastigheter, accepterar lantmäteriets beslut om beräkning av andelstal och kostnader och anser detta som rättvis.

### *Examensarbete i fastighetsvetenskap*

I examensarbete i Fastighetsvetenskap (EX-05-146) vid KTH i Stockholm år 2005 kan man läsa om andelstal enligt 15 § anläggningslagen, följande: ”1998 bestämde riksdagen att lagen om enskilda vägar skulle ersättas med anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter. Enligt tidigare lag, lagen om enskilda vägar, skulle en fastighets andelstal baseras på dess taxeringsvärde. Med

den nya lagen skall andelstalen baseras på fastighetens användning av anläggningen, vilket anses mera rättvist. Det vanligaste tillvägagångssättet idag för att bestämma andelstal för fördelning av väghållningskostnader inom en gemensamhetsanläggning är därför tonkilometermetoden.” Varje fastighet åsätts ett andelstal som bestäms efter vad som anses skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Därvid ska hänsyn tas endast till 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. 215y).

### *Liten återblick*

Någon fastighetsägare framför att andelstalet 1 har funnits i samfälligheten under 40 år. Men för 40 år sedan tillämpades lagen om enskilda vägar med respektive fastighets taxeringsvärde som kostnadsfördelningsgrund. Datastöd saknades. Andelstalet bestämdes då av andra faktorer än nyttan av gemensamhetsanläggning och i vilken omfattning man använde densamma. Vidare var vägnätet inom planområdet och utfarten från detsamma till allmän väg inte asfalterat. Man behövde pengar enbart för snöröjning och till lite grus att lägga i väghålorna. Tiden gick och nya fastighetsägare fann sig i andelstalet 1. Kanske för att det inte gällde så mycket pengar och var lätt att räkna. Men när nu oriktiga förhållanden blir tillrättade genom denna lantmäteriförrättning är det också av vikt att ”uppdatera” lite av varje, såsom fastighetsägarens skyldighet att kostnadsfritt avstå mark till vägnät, vändplaner och annat. Det är då samtidigt också viktigt att anpassa kostnadsfördelningen enligt nu gällande regelverk.

Kanske har man i examensarbetet vid KTH år 2005 ovan förklarat varför man i samfälligheten använt andelstalet 1 tidigare.

### **Avslutningsvis**

Som vi beskrivit ovan anser vi att platsen för vägsamfälligheten sammantaget och till övervägande del är ett integrerat område. 1,4 km av 2 km är ren landsbygd. Till detta bör man lägga vägen till bondgården och de åretruntfastigheter som finns i detta område. Här finns det mesta. Här är trivsamt. Styrelsen sköter vägen på ett föredömligt sätt. Det är rejäla avstånd mellan fastigheterna. Ganska mycket trafik till och från stugbyn sommartid. Inslag av landsbygd finns överallt. Mycket skog och många bergknallar mellan planområdet och Trälebergskilen. Här finns ett flertal badplatser och många bryggor. Området kan inte anses som homogent av skäl vi redovisat ovan. Vi hemställer därför om att kostnadsfördelningen med

differentierat andelstal och tonkilometerssystemet bör tillämpas. Med andra ord att innehållet i Lantmäteriets protokoll 2020-10-28 skall fastställas.

På särskild fråga telefonledes till lantmätare Fredrik Cervell 2021-05-24 uppger denne att han tillsammans med andra vid Lantmäteriet besökt området och dokumenterat detsamma med ett flertal foton. Han och andra handläggare vid myndigheten har god kunskap och erfarenhet av när tonkilometermetoden respektive zonnindelning skall tillämpas. I detta ärende har Lantmäteriet med stöd av vad som förekommit i ärendet beslutat att tonkilometermetoden skall tillämpas. Vi instämmer i detta och anser att sådant beslut är mest rättvist och lättbegripligt för alla inblandade parter.

Vargön den 25 maj 2021

Birgitta Thulin och Lennart Thulin,  
Lagfarna ägare till fastigheten Lyse-Berga 1:198, Lysekils kommun

Bifogas 4 foton.

3 bilder återger Sandviksvägen från dess korsning med Bogedalsvägen och västerut, d.v.s. 400-m sträckan. Tyvärr bifogas bilderna i omvänd ordning.

1 bild (IMG\_2397-1.JPG) återger området mellan fastigheterna 1:213 och 1:214, d.v.s. platsen för tänkt gränsdragning till ytterligare en zon.