

BAKGRUND

Den 16 maj 2016 ansökte Kungsvägens samfällighetsförening om omprövning hos Lantmäteriet (LM) av bland annat gemensamhetsanläggningarna Björkfors ga:9 och Björkfors ga:34 i Storumans kommun. I akt 2421-09/70 framgår att Björkfors ga:9 består av vägar och parkeringsplatser i Kungsbacken ovanför E12, Kungsvägen, Oscars väg, Johans väg, Carls väg, Adolfs väg, Gustavs väg med flera. Parkeringsplatserna vid Hemavans högfjällshotell och fjällparken ingår inte. Vidare framgår att Björkfors ga:34 består av vägbelysning inom det område där vägbelysning redan var uppförd i samband med inrättandet den 16 november 2009.

LM beslutade den 25 oktober 2018 att upphäva Björkfors ga:34 samt att ändra Björkfors ga:9 så att anläggningen fortsättningsvis avser ändamålet väg, där vägbelysningen utgör en separat sektion. Enligt beslutet omfattar Björkfors ga:9 även snöröjning av parkeringsplatser på deltagande fastigheter. Snöröjning av parkering för hotell och camping omfattas inte. I förrättningen meddelades även beslut om andelstal, tillträde, ersättning och fördelning av förrättningskostnader.

Klagandena som framgår av sida 1–2 har överklagat förrättningen till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Magnus Grahn yrkar att andelstalen för fastigheterna Björkfors 1:782 och Björkfors 1:783 i Björkfors ga:9 ska ändras till 0,7 för sektion I och till 0 för sektion II.

Som stöd för sitt yrkande har han anfört i huvudsak följande. Bredvid fastigheterna sker sophantering för hela området, vilket medför en sanitär olägenhet. Det luktar väldigt illa varma sommardagar, det är täta stopp av biltrafik för hantering av sopor och soptunnorna är belysta vilket framhäver åsynen av tunnorna, som oftast är överfulla och tillkallar sig fåglar. Vägen påverkas negativt utanför fastigheterna vid perioder av regn i och med många start och stopp av bilister. Detta påverkar trivseln vid promenader från fastigheterna då det tar lång tid att torka upp på grund av att vatten blir stående i hjulspåren.

Jan Hällestrand och Ann-Sofie Hällestrand yrkar att andelstal för område D i Björkfors ga:9, där Carls väg ingår, inte höjs från 1 till 1,3.

Som stöd för yrkandet har de anfört i huvudsak följande. Fastigheterna på Carls väg utgörs av 12 byggnader med 8-10 fastigheter i varje byggnad. I jämförelse med andra fastigheter som ingår i Björkfors ga:9 är fastigheterna längs Carls väg ett stort antal. Med utbyggnaden längs Kungsvägen ansluts flera nya fastigheter och därmed blir det fler som bidrar till väghållningen. Ökningen av andelstalet för Carls väg är omotiverad och ska lämnas oförändrad.

Jonas Bergh yrkar att fastigheterna längs Carls väg får sänkt andelstal i Björkfors ga:9 till 0,85.

Som stöd för yrkandet har han anfört i huvudsak följande. Carls väg består av totalt 103 fastigheter som är fördelade på 12 huskroppar. Varje fastighet utgörs av en liten lägenhet på cirka 30 till 40 kvadratmeter med enkel standard. Storleken på lägenheterna gör att det typiskt sett inte vistas fler än fyra personer samtidigt i dem. De hus, stugor och lägenheter som under de senaste tio åren uppförts på området som omfattas av den aktuella gemensamhetsanläggningen är oftast större och har betydligt fler sängplatser. Fastigheterna längs Carls väg är mycket tätt belägna. De ligger väldigt nära Hotellbacken och Centrumliften vilket betyder att boende längs Carls väg inte behöver använda bil för att transportera sig till och från liftsystemet, elljusspåret och längdskidspåret på kalfjället. Vidare ligger fastigheterna närmast byns centrum vilket innebär att boende längs Carls väg i mindre omfattning använder sig av bil för att transportera sig till och från centrum. Boende längs Carls väg parkerar sina bilar på en stor gemensam parkeringsplats belägen mellan huskropparna. Det är betydligt enklare att snöröja en gemensam sammanhängande parkeringsplats än att snöröja flera separata parkeringsplatser.

Britta Lindström och Curt Lindström yrkar att andelstalet för respektive lägenhet längs Carls väg får sänkt andelstal i Björkfors ga:9 till 0,7-0,85.

Som stöd för yrkandet har de anfört i huvudsak följande. Carls vägs 103 fastighetsägare besitter ett relativt litet antal vägmeter per fastighet i jämförelse med andra områden inom Kungsvägens samfällighet. Andelstalet bör rimligtvis relateras till antalet vägmeter per fastighet inom en homogen grupp inte bara baseras på avstånd. Carls väg betalar cirka en femtedel av alla kostnader, uppskattat i tidsåtgång av snörenhållning. Snörenhållningen är den helt dominerande kostnaden som ska fördelas. Vid Carls väg är den så låg som omkring en tiondel av totalen inom Kungsvägens samfällighet. För boende längs Carls väg, har vägstnaderna gradvis stigit samtidigt som Kungsvägens samfällighet successivt blivit större. Det borde rimligtvis ha blivit lägre kostnader för boende längs Carls väg eftersom kostnaderna fördelas på ett större antal fastigheter. Anledningen till att kostnaderna ändå stigit är att de successivt tillkommande fastigheterna är betydligt större, en mer komplicerad vägdragning samt sämre möjligheter att lägga av snömassorna. Fastigheterna längs Carls väg har tilldelats orimligt höga andelstal.

Victor Projektledning AB, ägare av fastigheten Björkfors 1:567, yrkar att andelstalen för fastigheterna längs Carls väg ska sänkas till förslagsvis 0,9.

Som stöd för yrkandet har Victor projektledning AB anfört i huvudsak följande. Carls vägs 103 fastighetsägare besitter ett relativt litet antal vägmeter per fastighet i jämförelse med andra områden inom Kungsvägens samfällighet. Andelstalet bör rimligtvis relateras till antalet vägmeter per fastighet inom en homogen grupp inte bara baseras på avstånd. Carls väg betalar cirka en femtedel av alla kostnader, uppskattat i tidsåtgång av snörenhållning. Snörenhållningen är den helt dominerande kostnaden som ska fördelas. Vid Carls väg är den så låg som omkring en tiondel av totalen inom Kungsvägens samfällighet. För boende längs Carls väg, har vägstnaderna gradvis stigit samtidigt som Kungsvägens samfällighet successivt blivit större. Det borde rimligtvis ha blivit lägre kostnader för boende längs Carls väg eftersom kostnaderna fördelas på ett större antal fastigheter. Anledningen till att kostnaderna ändå stigit är att de successivt tillkommande fastigheterna är betydligt större, en mer komplicerad vägdragning samt sämre möjligheter att lägga av snömassorna. Bostäderna uppförda på fastigheterna längs Carls väg är i de flesta fall mindre än de byggnader inom Kungsvägens samfällighet som tillkommit på senare år. De

nya byggnaderna kan inhysa fler boende och därmed också generera mer trafik och mer slitage på det gemensamma vägnät som Kungsvägens samfällighetsförening ansvarar för. Fastigheterna längs Carls väg har tilldelats orimligt höga andelstal.

Britta Åkerlund m.fl. (klagandena 1–21) yrkar att Carls väg ska utgöra ett eget område inom Björkfors ga:9 och att andelstal för respektive lägenhet inom detta område ska sänkas till 0,7.

Som stöd för yrkandena har de anfört i huvudsak följande. I LM:s förrättning har andelstalslängden fördelats på 6 områden, benämnda A-F, med differentierade andelstal per område. Carls väg har tillförts område D tillsammans med andra vägar i området med fristående hus och parhus. Carls väg skiljer sig väsentligt från övrig bebyggelse i området och då inte bara avseende område D utan även avseende samtliga områden inom förrättningen. Carls väg består av 12 lägenhetshus med sammanlagt 103 lägenheter. I förrättningen framhöll ordförande för Kungsvägens samfällighetsförening, som förvaltar bland annat Björkfors ga:9 och Björkfors ga:34, bland annat att vid omprövningen av andelstalen borde hänsyn tas till en täthetsfaktor och att Carls väg borde vara ett eget område. I LM:s protokoll har dokumenterats att detta avvisats med skäl att en täthetsfaktor skulle medföra ökad administration och att det finns en osäkerhet kring hur tätbebyggda områden är i förhållande till varandra. Fastigheterna längs Carls väg har i förrättningen fått ett ökat andelstal från 1,0 till 1,3. De motsätter sig denna ökning och yrkar att andelstalet sänks från tidigare 1,0 till 0,7.

Carls samfällighetsförening yrkar att andelstalen för fastigheterna längs Carls väg ska sänkas till 0,9.

Som stöd för yrkandet har Carls samfällighetsförening anfört i huvudsak följande. Carls vägs 103 fastighetsägare besitter ett relativt litet antal vägmeter per fastighet i jämförelse med andra områden inom Kungsvägens samfällighet. Andelstalet bör rimligtvis relateras till antalet vägmeter per fastighet inom en homogen grupp inte bara baseras på avstånd. Carls väg betalar cirka en femtedel av alla kostnader, uppskattat i tidsåtgång av snörenhållning. Snörenhållningen är den helt dominerande kostnaden som ska fördelas.

Vid Carls väg är den så låg som omkring en tiondel av totalen inom Kungsvägens samfällighet. För boende längs Carls väg, har vägkostnaderna gradvis stigit samtidigt som Kungsvägens samfällighet successivt blivit större. Det borde rimligtvis ha blivit lägre kostnader för boende längs Carls väg eftersom kostnaderna fördelas på ett större antal fastigheter. Anledningen till att kostnaderna ändå stigit är att de successivt tillkommande fastigheterna är betydligt större, en mer komplicerad vägdragning samt sämre möjligheter att lägga av snömassorna. Fastigheterna längs Carls väg har tilldelats orimligt höga andelstal.

Bostadsrättsföreningen Björkfors David yrkar att andelstalen för föreningens fastigheter, Björkfors 1:516 - 1:522, sänks till 0,7 - 0,85.

Som stöd för yrkandet har Bostadsrättsföreningen Björkfors David anfört i huvudsak följande. Fastigheterna får bära en alltför stor del av kostnaderna inom Kungsvägens samfällighet i förhållande till den nytta som anläggningen medför. I och med att det inom Carls väg är gemensamma parkeringar måste kostnaderna för underhåll och drift vara betydligt lägre per lägenhet/parkeringsplats i det området jämfört inom andra delar av anläggningen. Användningen och nyttan av en gemensam parkering som ligger en bit från huset är också mindre än om man kan parkera på en egen parkering alldeles utanför husdörren. Detta bör avspeglas genom lägre andelstal för fastigheter/lägenheter längs Carls väg jämfört med andra fastigheter/lägenheter.

Kungsvägens samfällighetsförening yrkar att andelstal för ett antal fastigheter i gemensamhetsanläggningen Björkfors ga:9, sektion I, ska ändras enligt följande. Fastigheterna Björkfors 1:487-1:585, Björkfors 1:587-1:590 samt Björkfors 1:878-1:884 erhåller andelstal 1,0. Fastigheterna Björkfors 1:461, Björkfors 1:478 samt Björkfors 1:480 erhåller andelstal 1,7. Fastigheterna Björkfors 1:1034 och Björkfors 1:1087 erhåller andelstal 2. Fastigheterna Björkfors 1:819 och Björkfors 1:850, vad avser husvagnscampingplatser, ansluts med andelstal 0,7 per campingplats.

Vidare yrkar Kungsvägens samfällighetsförening att ett antal fastigheter ska ha andelstal i sektion II enligt följande.

Fastigheterna Björkfors 1:734, Björkfors 1:737 samt Björkfors 1:738 erhåller andelstal 4. Fastigheten Björkfors 1:735 erhåller andelstal 1 och Björkfors 1:736 erhåller andelstal 2.

Som stöd för yrkandena har Kungsvägens samfällighetsförening anfört i huvudsak följande.

LM:s förslag till områdesfaktoringelning i områdena A, B, C, D, E och F för Björkfors ga:9, sektion I, blir för fastigheterna Björkfors 1:487-1:589 och Björkfors 1:878-1:884 orättvis i förhållande till deras nytta av anläggningen. Den första gruppen fastigheter finns samlade i 12 huskroppar, med 8-12 lägenheter i vardera, efter Carls väg, totalt 103 fastigheter/lägenheter. Snörenhållning för väg och parkering för fastighet är den överlägset största enskilda driftskostnaden i hela föreningens förvaltning. Carls väg omfattar idag cirka en femtedel av föreningens samtliga medlemmar och betalar lika stor del av driften, men kostnaden för driften vid Carls väg är långt mindre än en femtedel. Uppskattad tidsåtgång för snörenhållning vid Carls väg är omkring en tiondel av totalen. Föreningen anser därför att den områdesindelning som LM använt sig av missgynnar fastigheterna vid Carls väg och ger boende längs Carls väg en oskälig kostnad för anläggningens drift. Området med fastigheterna Björkfors 1:878-1:884, som hittills kallas Högfjällshyllan, är ännu obebyggt och detaljplanen är under omprövning. I förslaget till detaljplan är markutrymmena likvärdigt samlade som vid Carls väg och det kommer även i detta område att vara lätt att sköta snörenhållningen. Med lätt jämförs med de övriga cirka 400 lägenheterna i föreningens förvaltningsområde, som består av 1-4 lägenheter per byggnad. LM:s hänvisning mot en täthetsfaktor, ”att den eventuella fördel som en täthetsfaktor skulle kunna ge inte står i rimlig proportion mot den ökade administration och osäkerhet som det medför att försöka hålla reda på hur tätbebyggda områdena/fastigheterna är i förhållande till varandra”, saknar helt relevans till verkligheten. Föreningen föreslår att för Carls väg ändras områdesfaktorn från D till C och för Högfjällshyllan ändras områdesfaktorn från E till C. Områdesändring kan även omfatta fastigheterna vid Fredriks väg, Eriks väg, Ekenstams väg och Modovägen om det kan anses underlätta framtida förvaltning. Föreningen anser dock att dessa fastigheter kan bli kvar i områdesfaktor D/E. Husvagnscampingen på fastigheten Björkfors 1:819 har i förrättningen fått andelstal 0,5 i Björkfors ga:9, sektion I. Andelstal 0,7 motsvarar bättre varje campingplats nytta av

anläggningen. Platserna är i stort belagda hela året men främst vintertid. Trafiken till och från en campingplats kan jämföras med varje enskild fritidsbostad inom Kungsbackenområdet. Det enda som skiljer är att verksamhetsansvariga för campingen, liksom Högfjällshotellet, själva snöröjer egna parkeringsytor.

Som svar på mark- och miljödomstolens föreläggande om yttrande avseende domstolens övervägande att upphäva LM:s beslut från den 25 oktober 2018 och återförvisa målet till LM för förnyad handläggning har Kungsvägens samfällighetsförening anfört följande. Gemensamhetsanläggningen Björkfors ga:9 omfattar, ända från senaste förrättningen som var år 2010, ett större fritidshusområde i Hemavan. Användningen av fritidshuset sker främst vintertid varför det var en självklarhet för den dåvarande lantmätaren att det i snöröjning av väg även skulle ingå en parkeringsplats per lägenhet/hus. Snöröjningen är den överlägset största driftskostnaden för föreningen. Att varje fastighetsägare själva skulle utföra sin snöröjning själv eller av inhyrd kraft är orealistiskt.

Övriga motparter har fått tillfälle att yttra sig över överklagandet men har inte hörts av.

SKÄL FÖR BESLUTET

Samtliga klagande har hos mark- och miljödomstolen yrkat om sänkning av andelstalen där flertalet av dem som skäl till yrkandet anfört att snöröjningen är den helt dominerande kostnaden för drift av anläggningen.

I 15 § andra stycket anläggningslagen (1973:1149), AL, anges bland annat att andelstal ska fastställas i fråga om kostnaderna för anläggningens drift. I samma lag 48 § anges att det för gemensamhetsanläggning som avser väg får göras en särskild fördelning av kostnader för de åtgärder som krävs för att vägen ska kunna användas vintertid.

I LM:s aktbilaga BE1 anges att gemensamhetsanläggningen Björkfors ga:9 består av vägar enligt förrättningskarta samt att med väg avses vägbanan och övriga väganordningar såsom dike, slänt, trumma, mötesplats, vändplats, vägmärke, vägbom och vägbelysning. Vägen ska hållas farbar för trafik året om, d.v.s. barmarksunderhåll och vinterväghållning. Vidare

anges att snöröjning av parkeringsplatser på deltagande fastigheter med vissa angivna begränsningar ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

I målet har mark- och miljödomstolen att pröva om andelstalen för drift speglar den omfattning som delägande fastighet beräknas använda anläggningen.

Mark- och miljödomstolen ifrågasätter inte klagandes synpunkter angående höga driftskostnader med anledning av snöröjningen.

Eftersom anläggningsbeslutet innefattar snöröjning av parkeringsplatser och denna del av beslutet har stor inverkan på kostnaderna för driften av anläggningen finner mark- och miljödomstolen att det är nödvändigt för domstolen att självmant pröva LM:s anläggningsbeslut i samband med prövning om sänkning av andelstal enligt klagandenas yrkanden.

Av LM:s beslut framgår inte att något utrymme för parkeringsplatser ingår i gemensamhetsanläggningen. Enligt Mark- och miljödomstolens bedömning kan snöröjning av ett område som inte ingår i en gemensamhetsanläggning inte ingå i ett anläggningsbeslut. Beslutet ska därför ändras. Domstolen finner inte i LM:s handlingar att något yrkande om att de parkeringsplatser som ingår i gällande gemensamhetsanläggning (dvs Björkfors ga:9 innan nu aktuellt beslut om ändring) inte längre ska ingå har ställts i förrättningen. Det finns heller inget som visar att någon diskussion har förts eller prövning har gjorts angående parkeringsytor i samband med omprövningen. Mark- och miljödomstolen finner därför att det är omöjligt att avgöra på vilket sätt anläggningsbeslutet lämpligen ska ändras i nu aktuellt mål.

Vad det gäller LM:s beslut om andelstal synes snöröjningen av parkeringsplatser ha påverkat fördelningen av andelstalen. Domstolen kan inte från LM:s handlingar urskilja *hur* snöröjningen av parkeringsplatser påverkat denna fördelning. Domstolen kan därför inte bedöma om LM:s beslut om andelstal speglar delägarnas faktiska användning av väganläggningen.

Frågorna i målet rörande Björkfors ga:9, avseende anläggningsbeslutets omfattning och fördelning av andelstal, är sådana att det, med hänsyn till instansordningens princip, är lämpligare att LM utreder dessa vidare. Såväl anläggningsbeslutet och beslutet om fördelning av andelstal påverkar övriga beslut avseende Björkfors ga:9. Samtliga beslut rörande Björkfors ga:9 ska därför undanröjas och visas åter till LM för förnyad prövning.

Björkfors ga:34 upphävs i samma förrättning eftersom vägbelysningen enligt anläggningsbeslutet rörande Björkfors ga:9 fortsättningsvis ska ingå som en sektion i denna. Mark- och miljödomstolen bedömer att gemensamhetsanläggningarna inte kan handläggas var för sig utan men för delägarna. Följaktligen ska även besluten avseende Björkfors ga:34 undanröjas och visas åter till LM för förnyad prövning.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (MMD-11)

Överklagande senast den 23 december 2019.

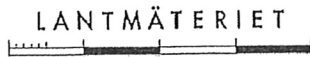


Edvard Breitholtz



Britt-Inger Rönnbäck

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Edvard Breitholtz och tekniska rådet Britt-Inger Rönnbäck.



Protokoll

2018-10-25

Ärendenummer
AC16264

Förrättningslantmätare
Tina Gustafsson

UMEÅ TINGSRÄTT
Domare 2:6

INKOM: 2019-11-22
MÅLNR: F 3274-18
AKTBIL: 43

Ärende	Anläggningsförrättning för omprövning av Björkfors ga:9 och ga:34	
	Kommun: Storuman	Län: Västerbotten
Sammanfattning	<p>I detta protokoll redovisas beslut om:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Upphävande av anläggningsbeslut. ◆ Ändring av anläggningsbeslut. ◆ Rätt för samfällighetsföreningens styrelse att under vissa förutsättningar själv besluta om ändring av andelstal (tillägg till anläggningsbeslut). 	
Handläggning	<p>Beslut fattas på lantmäteriets kontor i Umeå utan sammanträde.</p> <p>Lantmäteriet höll informationssammanträde den 8 maj 2018 på Folkets hus i Umeå, se aktbilaga PR1.</p>	
Sökande och sakägare	Sakägarförteckning, aktbilaga SA4.	
Hänvisning till författningar m.m.	AL	Anläggningslagen (1973:1149)
	FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
Yrkanden	<p>Ansökan avser förrättning enligt AL för omprövning av gemensamhetsanläggningarna Björkfors ga:9 (väg) och ga:34 (vägbelysning).</p> <p>Se ansökan, aktbilaga A1 samt sammanträdesprotokoll, aktbilaga PR1.</p> <p>En begäran om att en täthetsfaktor ska användas i beräkningen av andelstalen har framförts av Kungsvägens Samfällighetsföreningen (se nedan i skälen till beslut om andelstal).</p>	
Redogörelse	<p>Ansökan inkom 2016-05-16 och tilldelades handläggare 2017-04-26.</p> <p>Ärendet överfördes på grund av hög arbetsbelastning 2017-07-12.</p> <p>Därefter fördelades ärendet återigen till ny handläggare.</p> <p>Ärendet är tämligen omfattande och berör ett stort antal fastigheter.</p> <p>Ett arbetsmöte hölls med delar av styrelsen den 12 december 2017.</p> <p>Den 11 januari 2018 beslutade Lantmäteriet att bryta ut delar av ansökan vilket medförde att yrkad omprövning av Björkfors ga:35 och ett nyinrättande av en gemensamhetsanläggning för gång- och</p>	

cykelväg därefter handläggs i egna, separata ärenden. Detta ärende avser numera omprövning av Björkfors ga:9 och ga:34.

Lantmäteriet har därefter utrett förutsättningarna för omprövning med hjälp av Kungsvägens samfällighetsförenings ordförande Bengt Björkman, Magnus Knutsson företrädare genom fullmakt för Fjällkedjan AB samt med stöd av ett flertal tekniska hjälpmedel.

Den 8 maj 2018 hölls ett informationssammanträde, där Lantmäteriet redogjorde för den fastighetsbildningsplan de arbetat efter med zonindelning mm. Belysningen föreslogs bli en separat sektion i Björkfors ga:9 istället för en separat gemensamhetsanläggning (Björkfors ga:34) som det är idag. Sammanträdet hölls i Umeå Folkets hus eftersom en utredning av delägarna visat att majoriteten av sakägarna var bosatta i Umeå eller nära Umeå. Se aktbilaga PR1 för utförlig redogörelse om sammanträdet.

Den områdesindelning som visades upp på informationssammanträdet den 8 maj 2018 har under senare handläggning inte ändrats däremot har några områden ändrat bokstavsbezeichnung vilket bör beaktas.

Därefter har en omfattande inventering gjorts för att klargöra hur många lägenheter som finns per fastighet och i vilket område fastigheten ligger inom samt om det finns belysning eller inte.

Samtliga aktuella planer har utretts.

På grund av den relativt omfattande exploateringen av området och flertalet gällande planer har Lantmäteriet haft kontakt med exploatörer för att säkerställa att andelstalen är aktuella i respektive sektion inom en överblickbar framtid. Exploateringsfastigheterna har ålagts andelstal för att sedan kunna fördelas till styckningslotter i kommande förrättningar.

Anläggningsbeslut

Skäl:

Björkfors ga:34

Björkfors ga:34 inrättades i en anläggningsförrättning 2010-01-20. Vid inrättandet beslutades att ändamålet för gemensamhetsanläggningen skulle vara, belysning. I det aktuella området (Kungsbacken med omnejd) har det sedan inrättandet av gemensamhetsanläggningen skett en kraftig exploatering. Alla fastigheter i området har inte belagts med belysning, vilket medfört att gemensamhetsanläggningen i dag har en delägarkrets som inte överensstämmer med de faktiska omständigheterna. Lantmäteriet anser därför att de finns ett klart behov av pröva den tidigare förrättning på nytt (35§ AL).

Lantmäteriet har även (se vidar nedan) bedömt att de finns skäl att ompröva Björkfors ga:9. Vid omprövningen av Björkfors ga:9 har

Lantmäteriet bedömt att det är lämpligt att belysningen i stället ska ingå som en sektion i Björkfors ga:9. Björkfors ga:34 kommer därefter att bli överflödig och Lantmäteriet anser därför att den ska upphävas.

Björkfors ga:9

Björkfors ga:9 inrättades i en anläggningsåtgärd 1994-01-12 och genomgick en omprövning 2010-01-20. Trots att gemensamhetsanläggningen redan omprövats har den kraftiga exploateringen av området, lett till att det anlagts vägar sedan lagts in under föreningens förvaltning, men inte givits formella rättigheter. Vidare har utvecklingen av området gett att det även uppstått ett behov att se över andelstalen, eftersom de i vissa delar är felaktiga. Lantmäteriet anser även att det finns ett behov att ge förvaltande förening större befogenheter att själva ändra andelstalen på grund av de förändringar som sker och som även förväntas ske fortsättningsvis. Sammantaget bedömer därmed Lantmäteriet att ett klart behov av en ny förrättning har framkommit. Omprövning får därför ske (35 § AL).

För alla fastigheter inom båtnadsområdet, se förrättningskarta KA1, är det av väsentlig betydelse att ha del i Björkfors ga:9, för utfart från respektive fastighet ut till allmän väg. Det är således av väsentlig betydelse för berörda fastigheter att gemensamhetsanläggningen inrättas (5 § AL).

Det är uppenbart att fastigheterna genom omprövningen ges en sådan nettonyttä att det uppkommer en ekonomisk vinst. Fördelarna med gemensamhetsanläggningen överväger de kostnader och olägenheter som den medför (6 § AL).

Ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen motsätter sig inte mera allmänt att den inrättas (7 § AL).

Anläggningen inrättas på i huvudsak befintliga vägar som redan är upplåtna till gemensamhetsanläggningen. I de sträckor där vägar ska nyinrättas inrättas de enligt gällande detaljplaner.

Gemensamhetsanläggningen förläggs och utförs därför på sådant sätt att ändamålet med den vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad (8 § AL).

Gemensamhetsanläggningen inrättas inte i strid mot någon av de aktuella planerna, akt 2421-P05/6, 2421-P11/6, 2421-P97/8, 2421-P00/2, 2421-P13/1, 2421-P10/6, 2421-P2018/16 och 2421-P14/12. Syftet med gällande naturvårdsföreskrifter motverkas inte. (9 § AL).

Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse uppkommer inte (11 § AL).

Att utrymme tas i anspråk förorsakar inte synnerligt men för någon av fastigheterna (12 § första stycket AL).

Anläggningen behövs för ett större antal fastigheter.

Styrelsen för den befintliga samfällighetsföreningen kan ges rätt att under givna förutsättningar själv få besluta om ändring av en fastighets andelstal (24a § AL). Ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen finner att föreningen bör ges denna möjlighet.

Beslut:

Anläggningsbeslut 2010-01-20, akt 2421-09/70, rörande Björkfors ga:34, ska upphävas, se beskrivning, aktbilaga BE1.

Anläggningsbeslut 2010-01-20, akt 2124-09/36, rörande Björkfors ga:9, ska ändras enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE1.

Beslut om andelstal **Skäl:**

Driftskostnaderna för en gemensamhetsanläggning ska fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas *använda* anläggningen (15 § andra stycket AL).

Kostnaderna för att utföra en gemensamhetsanläggning ska fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den *nyttan* fastigheten har av anläggningen (15 § första stycket AL).

Förening har i ansökan yrkat på att andelstalen ska differentieras, se punkt 5 i ansökan, aktbilaga A1.

Lantmäteriet har bedömt att en rimlig differentiering för gemensamhetsanläggningen är att dela in båtnadsområdet i olika områden (zoner) beroende på väglängd och områdets struktur.

Vad gäller kostnadsfördelningen i en gemensamhetsanläggning, vilket direkt styrs av andelstalen, så kan en absolut rättvisa i praktiken aldrig uppnås. För att kostnadsfördelningen ska vara hanterbar nu och i framtiden måste andelstalen beräknas schablonmässigt och på ett sätt som fungerar för den förvaltande samfällighetsföreningen och de deltagande fastigheterna över tid. På grund av områdets karaktär och att Björkfors ga:9 omfattar alla nuvarande vägar (samt vissa blivande vägar) och samtliga fastigheter, har en inventering enligt exakt väglängd fastighetsvis bedömts som oskälig och inte stå i proportion mot den kostnad en sådan inventering skulle medföra och kraftigt fördyra förrättningen och även bli svårhanterlig för föreningen att förvalta. De andelstal som nu fastställs anser Lantmäteriet ge en sådan *skälig* kostnadsfördelning som lagstiftare åsyftat.

Kungsvägens samfällighetsförening, genom ordförande Bengt Björkman, framförde på sammanträdet samt i e-post inkommit 2018-

10-04 att de anser att Lantmäteriet ska använda en täthetsfaktor på Carls väg och Högfjällshyllan. Som grund för detta menar föreningen att föreslagen indelning i aktuellt område missgynnar fastigheterna som ligger koncentrerade som då får en stor del av de totala andelstalen men att vägarna i de delarna står för en bråkdel av kostnaderna samt är förhållandevis enkla att underhålla.

En täthetsfaktor skulle få störst genomslag vad gäller driftkostnaderna för vinterväghållning. Det är enklare och går snabbare att snöröja en större sammanhängande parkeringsplats än flera separata parkeringsplatser. Vad gäller drift- och underhållskostnader för gemensamhetsanläggningen i övrigt bör inte täthetsfaktorn ge någon effekt då tätheten inte påverkar fastighetens användande av utfartsvägar. Lantmäteriet anser att den eventuella fördel ur rättvisespekt som en täthetsfaktor skulle kunna ge inte står i rimlig proportion mot den ökade administration och osäkerhet som det medför att försöka hålla reda på hur tätbebyggda områdena/fastigheter är i förhållande till varandra. Det skulle öppna upp för svåra bedömningar i de enskilda fallen. Användandet och behovet av parkeringsplatser får antas variera mycket mellan olika fastigheter och även variera mycket efter vem som äger fastigheterna vid varje givet tillfälle.

Gällande exploateringsfastigheterna så har Fjällkedjan AB vid arbetsmöte uppgett att planerade tomter på deras fastigheter som beräknas vara avstyckade innan utgången av år 2022 ska ges andelstal på respektive fastighet redan vid denna omprövning. Det finns i aktuella detaljplaner byggrätt för flera byggnader/lägenheter men då planeringen av när avstyckning kan ske ligger långt fram i tiden bedömer Lantmäteriet att det inte är rimligt att i detta skede lägga ut de övriga andelarna (tomter planerade efter år 2022) på fastigheterna utan anslutning i de fallen för lösas i respektive framtida ärende.

Hemavans Högfjällshotell och campingen erhåller beräknade andelstal utifrån en rimlig beräknad kostnad. Då dessa verksamheter själva ansvarar för sina parkeringsplatser bör andelstalen enbart beräknas på nyttjande av utfartsvägen. Varken hotellet eller campingen bedriver någon omfattande verksamhet under snöfri tid varav en rimlig fördelning är att hotellet får andelstal motsvarande 0,2 lägenhet per bädd och campingen 0,5 lägenheter per campingplats.

Normer för andelstalsberäkning, se aktbilaga NO1.

Beslut:

Kostnader för utförande och drift av anläggningen ska fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal enligt andelstalslängd, aktbilaga AN1.

Kostnad för färdigställande av vägar (nyanläggning) ska bekostas enligt vad som framgår av beskrivning, aktbilaga BE1.

Tillträde

Skäl:

Tillträde till huvuddelen av vägnätet har delägande fastigheter genom tidigare anläggningsbeslut.

Tillträde till de nya sträckorna ska ske enligt huvudregeln i 26 § AL, dvs. när anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning enligt ersättningsbeslutet betalas.

Beslut:

Tillträde ska ske så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning betalats.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Gemensamhetsanläggningen omfattar huvudsakligen befintlig väg och belysning som redan är ianspråktagen för gemensamhetsanläggning. I övriga sträckor kommer vägarna och belysning anläggas på exploaterernas fastigheter. Avsikterna är enligt detaljplanerna att vägarna i exploateringsområdena ska upptas av Kungsvägens samfällighetsförenings förvaltning. Upplåtelsen av utrymme för anläggningen bedöms inte medföra någon minskning av upplåtande fastigheters marknadsvärden eller ersättningsgill skada i övrigt.

Yrkande om ersättning har inte framställts.

Det är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare att gemensamhetsanläggningen inrättas.

Beslut:

Ingen ersättning ska betalas.

Förvaltning

Omprövningen medför inte någon genomgripande förändring av samfällighetsföreningens fastighetsunderlag. Föreningen uppges inte ha något avsevärt underskott i balansen. Det finns därför inte anledning att upplösa föreningen.

Övertagande av driften

Den fortsatta driften av gemensamhetsanläggningen ska fortsättningsvis förvaltas av anläggningssamfälligheten.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

Skäl:

Kostnaden för förrättningen skall fördelas efter vad som är skäligt, (AL 29 §).

Andelstalen i Björkfors ga:9 är samma för både utförande och drift i respektive sektion och kan ses som ett mått på hur stor nytta varje fastighet har av respektive sektion.

Belysningen (sektion II) betraktas som ett tillbehör till vägen som enbart vissa fastigheter har nytta av och andelstal i.

En skälig fördelning i denna förrättning bör vara att fördela kostnaden efter andelstalen i Björkfors ga:9 sektion I vari alla fastigheter har andel och som utgör huvuddelen av gemensamhetsanläggningen.

Beslut:

Förrättningskostnaderna ska fördelas mellan delägarna enligt följande:

Varje delägare ska betala ett belopp som står i direkt proportion till fastighetens andelstal i Björkfors ga:9 sektion I. Lantmäteriet ska skicka räkning för hela kostnaden till den befintliga samfällighetsföreningen.

Aktmottagare Kungsvägens Samfällighetsförening

Avslutningsbeslut **Beslut:**
Förrättningen avslutas.

Överklagande Den som är missnöjd med lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Lantmäteriet, Fastighetsbildning
801 82 Gävle

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 22 november 2018. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer AC16264 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Tina Gustafsson



**Beskrivning**

2018-10-25

Ärendenummer

AC16264

Förrättningslantmätare

Tina Gustafsson

Ärende	Anläggningsförrättning för omprövning av Björkfors ga:9 och ga:34 Kommun: Storuman Län: Västerbotten
Avregistrering	Till följd av att anläggningsbeslut 2009-11-16, akt 2421-09/70, avseende Björkfors ga:34 upphävs ska Björkfors ga:34 avregistreras.
Omprövning	Genom ändring av tidigare anläggningsbeslut 2009-11-16, akt 2421-09/70, avseende Björkfors ga:9 ska i fortsättningen istället följande gälla för gemensamhetsanläggningen:
Gemensamhetsanläggning	BJÖRKFORNS GA:9 Ändamål: VÄG
Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek m.m.	Gemensamhetsanläggningen består av vägar enligt förrättningskarta, aktbilaga KA1. Med väg avses här vägbana och övriga väganordningar såsom dike, slänt, trumma, mötesplats, vändplats, vägmärke, vägbom och vägbelysning. Vägen ska hållas farbar för trafik med motorfordon året om (barmarksunderhåll och vinterväghållning) och underhållas på sådant sätt att erforderliga transporter kan genomföras rationellt och att trafiksäkerheten inte äventyras. Gemensamhetsanläggningen omfattar även snöröjning av parkeringsplatser på deltagande fastigheter dock med max snöröjning av en parkeringsplats för en personbil per lägenhet (heltal) på fastigheten. Definition av <i>lägenhet</i> i detta fall, se normer för andelstalsberäkning, aktbilaga NO1. Endast lägenhet med åsatt andelstal och beviljat bygglov har rätt till snöröjning av en parkeringsplats. Snöröjning av hotell och camping omfattas ej. Vid de tidpunkter på året då vägbanans bärighet är nedsatt (vid tjällossning och längre regnperioder) ska anläggningssamfälligheten ha rätt att avlysa tyngre trafik.
Deltagande fastigheter	Fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen, se andelstalslängd, aktbilaga AN1. Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift.

Upplåtet utrymme	<p>För anläggningen upplåts det utrymme som de befintliga vägarna upptar på berörda fastigheter och samfällda vägar. Se heldragen linje på förrättningskarta, aktbilaga KA1</p> <p>Dessutom upplåts utrymme för prickade vägsträckor på förrättningskarta, aktbilaga KA1, i enlighet med gällande detaljplaner akt 2421-P2018/16, 2421-P10/6, 2421-P13/1 och 2421-P14/2.</p> <p>Till förmån för: Anläggningssamfälligheten.</p> <p>Belastar: Fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen samt Björkfors 1:5, 1:599, 1:623, 1:701, 1:704, 1:1007, 1:1013, 1:1143 och s:19 (enbart belastade).</p>
Överföring av fastighetstillbehör	<p>De vägar som utgör fastighetstillbehör överförs från de fastigheter de är belägna på till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Dessa fastighetstillbehör ska vara samfällda för de deltagande fastigheterna.</p>
Upplåtelse av rättigheter	<p>Rätt upplåts att:</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Hugga bort eller kvista växande träd, buskar eller annan växtlighet inom ett avstånd av två meter från vägområdets ytterkant. Träd av större prydnadsvärde eller träd och buskar på tomt eller i trädgård får fällas endast om synnerliga skäl föranleder det.◆ Utföra siktröjning vid anslutning till allmän väg. Siktröjningen ska ske enligt anvisningar från väghållaren (f.n. Trafikverket). <p>Innan rättigheten utövas, ska fastighetens ägare eller innehavare underrättas. Växtlighet som avlägsnats tillhör respektive fastighetsägare.</p> <p>Till förmån för: Fastigheter som ingår i anläggningssamfälligheten.</p> <p>Belastar: Fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen samt Björkfors 1:5, 1:599, 1:623, 1:701, 1:704, 1:1007, 1:1013, 1:1143 och s:19 (enbart belastad).</p>
Tidpunkt för utförande samt kostnadsfördelning för nyanläggning av vissa vägar	<p>Anläggningen är delvis utförd.</p> <p>Prickade vägar enligt förrättningskarta, aktbilaga KA1, ska färdigställas.</p> <p>Anläggningen ska vara helt utförd senast 3 år efter det att anläggningsbeslutet och ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.</p>

Färdigställandet av prickad väg inom område B enligt förrättningskarta, aktbilaga KA1, ska bekostas av ägaren till Björkfors 1:1143 och tillhör därefter anläggningssamfälligheten.

Färdigställandet av prickade vägar inom område C, D och F enligt förrättningskarta, aktbilaga KA1 ska bekostas av ägaren till Björkfors 1:448 och tillhör därefter anläggningssamfälligheten.

Ändring av
andelstal

Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening får styrelsen för föreningen besluta om ändring av andelstal i följande fall:

- ◆ Då vägbelysning anläggs av anläggningssamfälligheten längs en tidigare ej belyst vägsträcka eller då vägbelysning tas bort längs en vägsträcka.
- ◆ Då en fastighet ändras från att innehålla en lägenhet till att innehålla två eller flera lägenheter och vice versa.
- ◆ Då antalet bäddar eller campingplatser varaktigt ändras inom en camping- eller hotellfastighet.

Andelstalet ska vid ändring beräknas efter samma grunder som i förrättningen, d.v.s. enligt normer för andelstalsberäkningen, aktbilaga NO1.

Definition av *lägenhet* i detta sammanhang, se normer för andelstalsberäkning, aktbilaga NO1.

Styrelsen ska genast underrätta berörd fastighetsägare om sitt beslut att ändra fastighetens andelstal. Styrelsen ska vidare snarast möjligt anmäla beslutet till lantmäterimyndigheten så att det nya andelstalet kan införas i fastighetsregistret. Det nya andelstalet får tillämpas först när detta är infört.

Upplysningar

Styrelsens beslut om ändring av andelstal får inte överklagas. Den som är missnöjd med beslutet får väcka talan mot föreningen enligt vad som sägs i 46 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter angående rättelse av uttaxering.

För att andelstal ska kunna ändras i andra fall än de som anges under Ändring av andelstal, krävs en överenskommelse som godkänns av Lantmäterimyndigheten eller att frågan prövas vid ny förrättning.

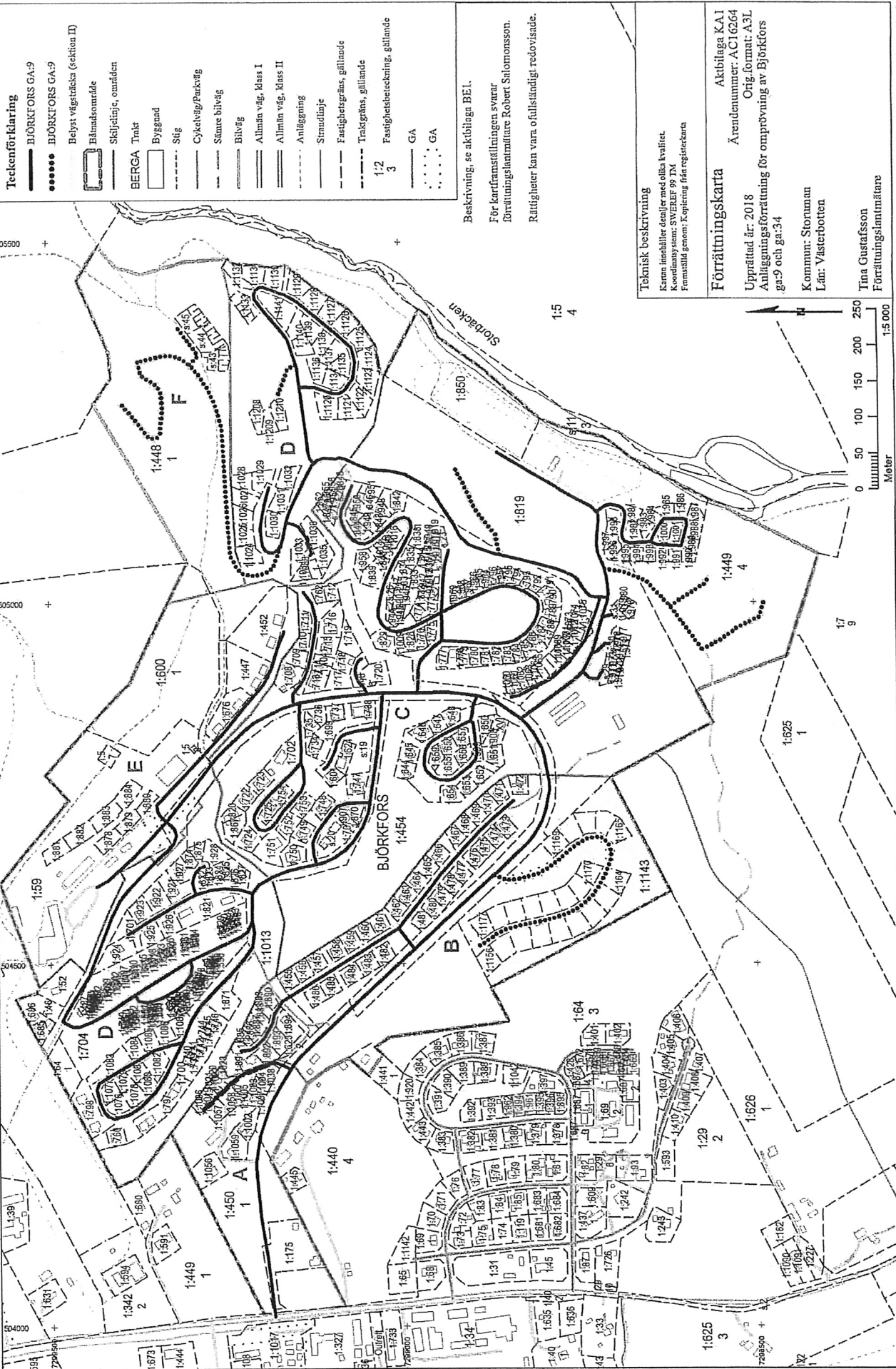
Om en fastighet som deltar i gemensamhetsanläggningen tillfälligt använder anläggningen i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftskostnaderna, är fastighetens ägare skyldig att till samfälligheten betala en skälig ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den ökade användningen (48 a § anläggningslagen). Blir det tvist om ersättningsbeloppets storlek ska talan väckas hos mark- och miljödomstolen.

För skador som uppkommer på vägen, t.ex. på grund av trafik när vägens bärighet är nedsatt eller trafik med tyngre fordon än vad vägen är avsedd för, gäller skadeståndsansvar enligt allmänna skadeståndsrättsliga regler.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Tina Gustafsson







Hur man överklagar

MMD-11

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från beslutets datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar domstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller det överklagade beslutet. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer hittar du på första sidan i beslutet.

Mer information finns på www.domstol.se.