



Protokoll

2022-06-08

Ärendenummer
AB201368

Förrättningslantmätare
Nilla Dansk

Ärende	Anläggningsåtgärd berörande Svinninge ga:17 samt bildande av utfartsrätt enligt 50a § anläggningslagen Kommun: Österåker Län: Stockholm
Handläggning	Med sammanträde på Lantmäteriet i Hägernäs.
Sökande och sakägare	Se sakägarförteckning, aktbilaga SA2.
Kallelse och delgivning	Kallelse har skett genom e-brev utan delgivningskvitto eftersom att delgivning sedan tidigare ansetts komplett samt att Lantmäteriet på tidigare sammanträde meddelat att kallelse till kommande sammanträden kommer ske utan delgivning.
Närvaro och fullmakter	Närvaro och fullmakter har noterats separat i sakägarförteckningen, aktbilaga SA2.
Hänvisning till författningar m.m.	AL Anläggningslagen (1973:1149) FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)
Yrkande	Se ansökan, aktbilaga A1, yrkanden aktbilagorna YR1 – YR2 samt skrivelser, aktbilagor SK1-SK2. Svinningeudds samfällighetsförening har utfartsrätt enligt 50a § AL endast ska prövas för Kaptenshöjdens samfällighetsförening, se aktbilaga YR3. Det innebär att utfartsrätten enligt 50a § AL som är till förmån för Västerskärs samfällighetsförening återkallats. Genom att frågan om att hantera utfartsrätt enligt 50a § AL hanteras inom ramen för pågående anläggningsförrättning bedöms inte initiativ enbart från föreningen som får förmån vara gällande enligt 53 § AL. Frågan om andra möjligheter har också prövats innan det ändå ansetts mest lämpligt att låta utfart lösas genom 50a § AL utifrån rådande omständigheter.
Sammanträde	Ansvarig förrättningslantmätare Nilla Dansk (flm) presenterar sig själv, protokollförare Jonna Lindberg och en ny kollega Martin Lindahl som endast är närvarande för att lyssna och lära. Flm välkomnar alla, tar närvaro samt samlar in fullmakter. Flm presenterar tänkt dagordning utan att få kommentarer kring denna. Flm börjar med att gå igenom ersättningsutredningen och bakgrunden till denna. Flm redogör för ersättningsbeslutet och ändrar antalet

deläggande fastigheter från 250 till 230 stycken. Martin Helgesson (M.H) som representerar Kaptenshöjdens Samfällighetsförening frågar vad ersättningen för Västerskärs samfällighetsförening blir varav flm svarar att hon inte kan hantera det då inget yrkande om detta inkommit varav någon ersättning för Västerskärs samfällighetsförening ej hanteras i ärendet.

Flm redogör vad omprövningen av Svinninge ga:17 avser. Flm visar en karta över omprövningen och förklarar att den rödmarkerade linjen i kartan är vad uträkningen för ersättningen är baserad på, se aktbilaga KA1.

Flm går vidare till att redogöra för förrättningskostnaderna och informerar att kostnaderna för utfartsrätten ska stå för 30 % av samtliga förrättningskostnader. M.H tycker att det låter mycket och att de kunde ha löst detta själva sinsemellan utan Lantmäteriets inblandning. Flm svarar att utfartsrätten varit en stor del av förrättningen och tagit mycket tid samt att berörda ej löste utfartsfrågan själva varav Lantmäteriet behövde hantera och besluta om frågan. Flm informerar att hälften utav de 30% ska betalas av Kaptenshöjdens Samfällighetsförening och hälften av Svinningeudds samfällighetsförening. Flm presenterar hur mycket den totala förrättningskostnaden är uppe i idag.

Flm informerar att de har 4 veckor på sig att överklaga. Diskussion förs om att Västerskärs samfällighetsförening inte behöver betala lika mycket som Kaptenshöjdens samfällighetsförening. Flm förklarar att Kaptenshöjdens samfällighetsförening inte har någon utfartsrätt medan Västerskärs samfällighetsförening har det. Därav behandlas inte Västerskärs samfällighetsförening utfartsrätt i denna förrättning. Flm informerar att om det blir en ny diskussion om detta i framtiden bör man utgå från de beslut som tas i denna förrättning. Flm frågar M.H om han fått den information han behöver vilket M.H svarar att han fått. M.H lämnar sammanträdet.

Flm redogör för andelstalslängd och går igenom beskrivningen, aktbilaga BE1. Flm informerar att närvarande har rätt att tycka till om andelstalen. Carina Granqvist (C.G) berättar att hon stämt av med medlemmarna och att det är lite problematiskt avseende de byggnader som hyrs ut och hur andelstal för dessa ska beräknas. Diskussion förs om vilken paragraf som ska justera andelstal för byggnader som hyrs ut varav flm informerar att det hanteras genom 43a § AL alternativt genom 43 § AL. Vidare diskussion förs hur de ska hantera uthyrning av byggnader varav flm informerar att de är något de själva får avgöra då det ligger inom förvaltning och inget som Lantmäteriet hanterar. Närvarande kommer fram till att uthyrning kortare period än 3 månader/kalenderår innebär ingen justering av andelstal. För byggnader som hyrs ut hanteras justering av andelstal på årsstämma genom 43a § AL alternativt genom 43 § AL. Vidare

diskussion förs om andelstal och för utfart för komplementbyggnad < 50 kvm ändras till komplementbyggnad 35-50 kvm och andelstalet för denna ändras från 0,8 till 0,7. Komplementbostad 25-30 kvm ändras till komplementbyggnad 20-35 kvm och andelstal för denna ändras från 0,7 till 0,6. Andelstal för fritidshus ändras till 0,6. Diskussion förs om att det i framtiden kommer byggas fler parhus och flerbostadshus och hur man ska hantera dessa. I avsnittet ändring av andelstal i beskrivningen, aktbilaga BE1, lägger flm till "då en fastighet får ökat eller minskat antal bostäder enligt fastighetsregistret". Inga fler synpunkter på ändring av andelstal inkommer.

Flm går vidare med att redogöra för andelstalslängden och går igenom varje fastighet som är berörd. Svinninge 1:13 justeras från andelstal 0,6 till 1,0. Inga fler fastigheter justeras.

Flm summerar vad som gått genom under sammanträdet. Flm informerar att grunden för beslutet är beskrivningen, aktbilaga BE1 och kartan, aktbilaga KA1. Flm informerar att tillträde är enligt huvudregeln och redovisar för ersättning av ändrat andelstal.

Flm redogör för förrättningskostnaderna där 30 % står för utfartsväg och 70% står för omprövningen. Fastigheter får betala utifrån den andel man har i Svinninge ga:17. Flm informerar att Lantmäteriet fakturerar delägare och inte själva föreningen. Flm avslutar genomgången med att konstatera att beslut i förrättningen presenterats i enlighet med 4 kap 17 § FBL.

Flm frågar om det finns några fler frågor. Inga frågor inkommer. Flm informerar att beslutet får överklagas inom 4 veckor från det att beslut tas och att beslutet går att hitta på Lantmäteriets hemsida men att det kan vara bra att föreningarna meddelar sina medlemmar och vart man överklagar.

Sammanträdet avslutas.

Redogörelse

Förvaltande förening för Svinninge ga:17 har ansökt om omprövning av gemensamhetsanläggningen samt om utfartsrätt enligt 50a § AL. Gemensamhetsanläggningen som berörs ligger inom detaljplanelagt område.

Vid sammanträde den 26 april 2023 framkom att Kaptenshöjdens samfällighetsförening redan anser sig betala för utfartsrätt genom Västerskärs samfällighetsförenings utfartsrätt enligt 50a § AL. Vid utredning av denna fråga framkommer att det i akt 0117-15/79 räknats på utfartsrätt för samtliga fastigheter inom Västerskär/Kaptenshöjden. Dock var avsikten att dessa två gemensamhetsanläggningar skulle vara en och Kaptenshöjdens samfällighetsförening hanterades aldrig som sakägare i den förrättningen. Lantmäteriet bedömer att formell utfartsrätt för Kaptenshöjdens samfällighetsförening behöver ordnas och att det i

såna fall behöver framställas yrkande om att se över ersättningsnivån för Västerskärs samfällighetsförening alternativt att föreningarna kommer överens om en justering av avgiften enligt 43 § AL i enlighet med hur lagen är tänkt att användas.

Anläggningsbeslut

Skäl:

Gemensamhetsanläggning får omprövas enligt 35 § punkt 3 AL om det bedöms som att det finns ett klart behov. När gemensamhetsanläggningen inrättades 2016-02-18, akt 0117-15/7, fanns det inte med i beräkningarna att så många bostäder/fastighet skulle byggas. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35 § AL).

Svinninge ga:17 avser ändamål väg och vägbelysning. Svinninge ga:17 är efter omprövningen endast ändrad avseende delägarkrets, andelstal samt andelstalsberäkning. Anläggningen är fortfarande avgörande för de deltagande fastigheternas ändamål och funktion och därmed av väsentlig betydelse för att uppnå området's ändamål och syfte i enlighet med 5 § AL.

Båtnadsvillkoret enligt 6 § AL är fortsatt uppfyllt för Svinninge ga:17.

Någon opinion mot gemensamhetsanläggningarna finns inte (7 § AL).

Anläggningen är befintlig. Något yrkande om att anläggningen bör lokaliseras på annat sätt har inte framkommit.

Gemensamhetsanläggningen bedöms efter omprövning utförda på sådant sätt att ändamålet med dem vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad (8 § AL).

Berört område ligger inom detaljplan För björnkärsvägen m.m. (akt 0117-P16/3) och Svinningeudd (akt 0117-P13/4).

Gemensamhetsanläggningen inrättas inte i strid mot detaljplan, fastighetsplan eller andra områdesbestämmelser (9 § AL).

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

Beslut:

Anläggningsbeslut 2016-02-18, akt 0117-15/79, ändras i enlighet med förrättningskarta och beskrivning, aktbilagor KA1 och BE1.

Beslut om andelstal

Skäl:

Driftkostnaderna 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 *nytt*a fastigheten har av anläggningen (15 § första stycket AL).

Varje fastighets nytta av anläggningen bedöms motsvara dess beräknade användning av anläggningen. Andelstalen för utförande respektive drift kan därför anges i en gemensam andelstalsserie.

Upplysning: Andelstal för utförande behövs även om anläggningen är befintlig, eftersom sådana andelstal också anger fastigheternas ägande av anläggningen. Detta kan ha betydelse vid omröstning på stämma. Likaså kan ersättning grundad på utförandeandelstalet bli aktuell när en fastighet inträder i anläggningen eller utträder ur den eller får sitt andelstal ändrat eller när anläggningen avvecklas.

Beslut:

Kostnader för utförande och drift av anläggningen ska fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal enligt beskrivning, se aktbilagorna BE1 samt AN1.

Utfartsrätt 50a § AL **Skäl:**

Upplåtelse av rätt för Kaptenshöjdens samfällighetsförening att använda vägdelen A – B, enligt förrättningskarta aktbilaga KA1, som ingår i Svinninge ga:17, är av väsentlig betydelse för delägande fastigheter i Svinninge ga:12 då det är deras huvudsakliga möjlighet till utfart. Då Västerskärs samfällighetsförening också använder samma vägsträcka genom utfartsrätt enligt 50a § AL bedöms det även i detta fall som mer lämpligt än att ansluta fastigheterna direkt till Svinninge ga:17.

Utfartsrätt enligt 50a § AL bedöms lokaliserad på sådant sätt att ändamålet med dem vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad (8 § AL).

Berört område ligger inom detaljplan För björnkärsvägen m.m. (akt 0117-P16/3) och Svinningeudd (akt 0117-P13/4). Utfartsrätt enligt 50a § AL inrättas inte i strid mot detaljplan, fastighetsplan eller andra områdesbestämmelser (9 § AL).

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

Beslut:

Rätt för Kaptenshöjdens samfällighetsförening att använda vägdelen A – B, som ingår i Svinninge ga:17, ska upplåtas enligt förrättningskarta och beskrivning, se aktbilaga KA1 och BE1.

Ersättningsbeslut –
ändrade andelstal

Skäl:

I slutet på 2022 gjordes en anslutning enligt 42a § AL av fastigheten Svinninge 1:352 till Svinninge ga:17. I det läget fick Lantmäteriet information av föreningen kring värdet på anläggningen som uppgavs till 3 825 000 kronor. Efter åldersavdrag (faktor 0,9) och vägens skick som bedöms till normalt (faktor 0,75) blir vägens värde 2 582 000 kronor. Efter förrättningen kommer anläggningen omfatta 146,9

andelar, innan förrättningen 109 andelar. Uträkningen ska göras enligt följande formel:

$(\text{Anläggningens värde} + \text{föreningens tillgångar}) - (\text{föreningens förbindelser}) = X \text{ kronor.}$

$X \text{ kronor} / 146,9 \text{ (totala andelarna)} * (\text{ökning eller minskning av andelstal}) = Y \text{ kronor.}$

Ersättning för ökat eller minskat andelstal ska alltså erläggas enligt ovanstående formel. I det fall ett andelstal minskar ska istället ersättning utgå till fastigheten och inte till föreningen.

I övrigt är anläggningsåtgärden utan väsentlig betydelse för fordringshavare och övriga rättsägare (16 § AL).

Beslut:

Ägare av fastighet som får ökat andelstal ska till Svinningeudds samfällighetsförening betala ändrat andelstal/Totalt andelstal (146,9) av anläggningens värde (och icke monetära tillgångar). Anläggningen (och icke monetära tillgångar) värderas till 2 582 000 kronor.

Därutöver ska ägare av fastigheter som får ökat andelstal till Svinningeudds samfällighetsförening betala ändrat andelstal/Totalt andelstal (146,9) av överskotten i Svinninge ga:17, bestående av föreningens kassabehållning, fonderade medel minus föreningens skulder. Kassabehållning, fonderade medel och skulder ska beräknas den dag ersättningsbeslutet vinner laga kraft. Föreningen ska meddela fastighetsägarna vad dessa ska betala efter beräkning enligt ovan. Om det råder underskott efter den totala beräkningen ska ingen ersättning utgå.

I de fall där fastigheter får sänkta andelstal ska samma ersättning som ovan utgå, dock ska föreningen istället betala ut ersättning till fastighetsägarna till berörda fastigheter istället för tvärtom.

Det betyder att:

Fastighetsägare till Svinninge 1:279 – 1:288 ska betala 49 214 kr/fastighet till Svinningeudds samfällighetsförening, samt tillägg om 2,8 andel/fastighet gällande föreningens kassabehållning.

Fastighetsägare till Svinninge 1:173, 1:182, 1:299, 1:300, 1:343 och 1:344 ska betala 40 426 kr/fastighet till Svinningeudds samfällighetsförening, samt tillägg om 2,3 andel/fastighet gällande föreningens kassabehållning.

Fastighetsägare till Svinninge 1:272, 1:294 och 1:295 ska betala 26 365 kr/fastighet till Svinningeudds samfällighetsförening, samt tillägg om 1,5 andel/fastighet gällande föreningens kassabehållning.

Fastighetsägare till Svinninge 1:296 ska betala 17 577 kr/fastighet till Svinningeudds samfällighetsförening, samt tillägg om 1 andel/fastighet gällande föreningens kassabehållning.

Fastighetsägare till Svinninge 1:180, 1:191, 1:220, 1:265, 1:267, 1:293, 1:310 och 3:41 ska betala 8 788 kr/fastighet till Svinningeudds samfällighetsförening, samt tillägg om 0,5 andel/fastighet gällande föreningens kassabehållning.

Fastighetsägare till Svinninge 1:115, 1:139 och 3:22 ska betala 1 758 kr/fastighet de äger till Svinningeudds samfällighetsförening, samt tillägg om 0,1 andel/fastighet gällande föreningens kassabehållning.

Svinningeudds samfällighetsförening ska till fastighetsägare till fastigheterna Svinninge 1:34, 1:66, 1:83, 1:106, 1:110, 1:163, 1:144, 1:164, 1:167 – 1:169, 1:174, 1:176, 1:185, 1:200, 1:230, 1:231, 1:233, 1:249, 1:268, 1:276, 1:277, 1:352, 3:12 och 3:156 betala 7 031 kr/fastighet samt tillägg om 0,4 andel/fastighet gällande föreningens kassabehållning.

Svinningeudds samfällighetsförening ska till fastighetsägare till fastigheten Svinninge 1:263 betala 8 788 kr/fastighet samt tillägg om 0,5 andel/fastighet gällande föreningens kassabehållning.

Svinningeudds samfällighetsförening ska till fastighetsägare till fastigheten Svinninge 1:244 och 1:261 betala 15 819 kr/fastighet samt tillägg om 0,9 andel/fastighet gällande föreningens kassabehållning.

Svinningeudds samfällighetsförening ska till fastighetsägare till fastigheten Svinninge 1:152 betala 17 577 kr/fastighet samt tillägg om 1,0 andel/fastighet gällande föreningens kassabehållning.

Om en fastighet ägs av mer än en delägare ska ersättningarna betalas mellan dessa enligt ägarandel, se aktbilaga SA2.

Betalning ska ske inom tre månader efter de att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Om betalning sker därefter ska ränta betalas enligt 6 § räntelagen från sista betalningsdag till betalning sker.

Ersättningsbeslut –
utfartsrätt 50a § AL

Skäl:

Lantmäteriet har gjort en ersättningsutredning som bedöms till stor del kunna läggas som grund till ersättningen för utfartsrätt enligt 50a § AL. Dock har det framkommit att ersättning som Västerskärs samfällighetsförening betalar för utfartsrätt enligt 50a § AL över Svinninge ga:17 avser fastigheterna både inom Västerskår och inom Kaptenshöjden. Västerskärs samfällighetsförening har 72 anslutna fastigheter, inte 92 fastigheter som ersättningsutredningen, aktbilaga UT1, säger.

Uträkningen blir därför följande i stället:

$150 \cdot 400 / 230 \cdot 33 = 8\,608$, avrundat till 8 600 kronor för slitage.

$250 \cdot 5 \cdot 400 / 10 / 230 \cdot 33 = 7\,173$, avrundat till 7 200 kronor för asfaltering.

Ersättningen om 2 400 kronor för belysningen bedöms kvarstå enligt ersättningsutredningen, aktbilaga UT1.

Det ger en total ersättning om $2\,400 + 7\,200 + 8\,600 = 18\,200$ kronor.

Beslut:

Kaptenshöjdens samfällighetsförening ska årligen betala total ersättning om 18 200 kronor till Svinningeudds samfällighetsförening för utfartsrätt enligt 50a § AL. Ersättningen ska räknas upp med hänsyn till konsumentprisindex relativt juni 2023.

Tillträdesbeslut

Skäl:

Inget yrkande har framställts varför huvudregeln enligt 26 § AL blir gällande.

Beslut:

Tillträde till det för gemensamhetsanläggningen upplåtna utrymmet ska ske när anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Beslut fördelning av
förrättningskostnad

Skäl:

Förrättningskostnaderna ska enligt 29 § AL fördelas efter vad som är skäligt vilket likställs med den nytta som åtgärden har för respektive fastighet. Förrättningskostnaderna som är kopplade till omprövningen bedöms till 70 % av förrättningskostnaderna.

Förrättningskostnaderna kopplade till utfartsrätt enligt 50a § AL bedöms till 30 % av förrättningskostnaderna och även dessa ska fördelas enligt 29 § AL. Det bedöms som skäligt att kostnaderna fördelas mellan Svinningeudds samfällighetsförening som förvaltar Svinninge ga:17 och Kaptenshöjdens samfällighetsförening. Orsak till att även belastad fastighet åläggs att betala förrättningskostnaderna kopplade till rättigheten beror på att det även skett arbetsmöte och diskussioner för att se över andra möjliga lösningar än att rättighet skulle ordnas med 50a §-rättighet.

Beslut:

Förrättningskostnaderna avseende omprövningen (70 %) ska fördelas mellan deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen i enlighet med andelstalslängden, se aktbilaga AN1. För det fall en fastighet ägs av fler än en fastighetsägare ska förrättningskostnaderna fördelas efter ägarandel.

Förrättningskostnaderna avseende utfartsrätten (30 %) enligt 50a § AL ska till hälften betalas av Svinningeudds samfällighetsförening och till hälften av Kaptenshöjdens samfällighetsförening.

Grund- och tilläggsbelopp ska också fördelas i enlighet med ovan.

Aktmottagare

Svinningeudds samfällighetsförening (carina.granqvist@me.com)

Avslutningsbeslut Förrättningen avslutas.

Överklagande Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att lämna eller skicka en skrivelse till:

Lantmäteriet
Division 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 **6 juli 2023**. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer AB201368 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Nilla Dansk

