

Luruddens Tomtägarförening

Rättsfall beträffande direktutfart till allmän väg

Sammanfattning

Rättsfallen nedan ger ganska tydliga indikationer på hur lantmätaren kan vänta besluta. Rättsfallens inriktning stöds av svaren på en enkät bland lantmätare.

Fastighet med utfart till allmän väg måste vara med i samfällighetsförening

Flera rättsfall säger att fastigheten måste vara med. Detta har gällt för

- Älgö 2000, där fastighetsdomstolen resonerat om andelstalen 1 och 0,5 och hovrätten fastställt 0,5
- Skepplanda 2005, där fastighetsdomstolen i enlighet med rättspraxis fastställt 0,5
- Årsta havsbad 2014, där mark och miljööverdomstolen citerade 3 hovrättsdomar om tvånget att vara med, samt ansåg det rimligt med samma andelstal för samtliga bebyggda bostadsfastigheter inom det område som omfattas av detaljplanen, utom just för den överklagandes där väldigt speciella omständigheter ledde till ett sänkt andelstal 0,7.

Undantaget gäller Bispgården i Jämtland som är ett tättbebyggt samhälle i stil med Träkvista. Där ansågs inte boende vid huvudvägen behöva vara med i vägföreningen, som enbart förvaltar vägar och vissa allmänna platser.

Andelstal mellan 0,5 och 1 har gällt i liknande fall men minskad avgift bara vid direktutfart

Vid överklagandena har andelstalen legat mellan 0,5 och 1 för dem med direktutfart. I en av domarna sägs att så fort man åker något på föreningens väg har man inte direktutfart och betalar som de flesta andra. Tomter nära våra brevlådor skall alltså behandlas som övriga tomter utan direktutfart

I enkäter till lantmätare 2006 svarande samtliga att andelstalet ska reduceras med 50 % för både utförande och drift vid direktutfart, jämfört med om fastigheten hade haft utfartsväg som tillhör gemensamhetsanläggningen. Ligger fastigheten intill allmän väg, men istället har utfartsväg som tillhör, är de svarande överens om att utfartslängden inte har någon betydelse för åsättande av andelstal. Lantmätarnas uppfattningar då stämmer alltså väl med dåvarande och senare domstolsavgöranden. (Norgren och Thulin 2006).

Älgö Stockholms län, Svea Hovrätt 2001-06-18 (Ö 329-01)

Älgö ligger i Nacka kommun, öster om Stockholm. Älgö vägförening bildades 1948 enligt EVL. **Förrättning** enligt anläggningslagen genomfördes år 1999 där man omprövade andelstalen för de ingående fastigheterna. Andelstalen bestämdes till 1,0 för permanentbostäder, 0,7 för fritid och 0,5 för fastigheter som ligger vid allmän väg och därmed nyttjar en liten eller ingen del av vägen i fråga. En av fastighetsägarna som överklagade yrkade på att tonkilometermetoden skulle tillämpas strikt och att dennes fastighet ej skulle ingå i gemensamhetsanläggningen då den har utfart till allmän väg.

Tonkilometermetoden: en schablonmetod för att bestämma trafikbelastning. Anvisningar finns

på

http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/samfalligheter/enskilda-vagar/tonkilometermetoden/?t_id=1B2M2Y8AsgTpgAmY7PhCfg%3d%3d&t_q=tonkilometermetoden&t_tags=language%3asv%2csiteid%3a1292803d-1ca5-4868-94c0-8fa376e6f130%2candquerymatch&t_ip=213.64.172.37&t_hit.id=LMSE_DataAbstraction_PageTypes_ArticlePageType/_279bde9c-0aad-4e62-b72a-b2a790ee8719_sv&t_hit.pos=1

Enligt **fastighetsdomstolens** uppfattning bör schabloner användas då andelstalen ska bestämmas för att förenkla administration och förvaltning i övrigt. Älgö har en homogen bebyggelse och dito vägsystem och det är inte lämpligt att tillämpa tonkilometermetoden strikt i dessa fall. När det gäller relationen mellan andelstalen för permanentbostäder och fritidsbostäder så ligger lantmätaren inom LMV's rekommendationer för intensivt utnyttjande av fritidsbostad. Fastighetsdomstolen konstaterar att med Älgös storstadsnära läge kan ett intensivt utnyttjande förutsättas och andelstalet på 0,7 för fritidsbostad bör godtas.

En svårare fråga enligt fastighetsdomstolen är vilket andelstal som ska sättas fastigheter vid allmän väg. Av rättviseskäl skulle man kunna hävda att andelstalen för dessa fastigheter *inte* ska sänkas då Älgö är ett mindre samhälle med homogen struktur. Fastighetsdomstolen går likväl på lantmätarens linje här med 0,5 i andelstal för dessa fastigheter, då fastighetsdomstolen menar att stor hänsyn bör tas till fastigheternas beräknade användning av anläggningen då andelstal för driften ska bestämmas. **Hovrätten** gjorde samma bedömning som fastighetsdomstolen.

Överklagandena lämnas utan bifall.

Skepplanda ga:6 Västra Götaland

Garnvindas vägförening bildades år 1965, men har sedan kompletterats med nya medlemsfastigheter vid två tillfällen. Idag består föreningen av drygt 500 medlemsfastigheter, där bl.a. villor, kedjehus, skolor, idrottsanläggning, post, bibliotek och vårdcentral ingår. Föreningen förvaltar samtliga enskilda körvägar och hårdgjorda gångvägar inom Skepplanda tätort, men ansvarar även för viss allmän platsmark.

År 2003 får **lantmäterimyndigheten** i Västra Götaland in en ansökan som avser omprövning av Garnvindans vägförening. I och med att EVL har upphört, ska nu föreningen istället följa reglerna i AL och SFL. Den äldre lagstiftningen medgav obligatorisk anslutning av samtliga fastigheter inom tätorten, men reglerna i AL kräver att fastigheterna ska ha nytta av anläggningen för att kunna tvingas delta. Detta ger en möjlighet för fastigheter inom samhället att begära utträde, vilket har yrkats för ägarna till Skepplanda 3:27 och 3:159, då deras fastigheter är belägna intill den allmänna vägen och inte har behov av föreningens vägnät. Om de inte beviljas utträde, yrkas det att fastigheternas andelstal åtminstone ska sänkas. Lantmäterimyndigheten anser att fastigheterna har väsentligt behov av den ordnade väghållningen och grönområdesskötseln och bör därför delta. Med tanke på deras lokalisering tilldelas de dock det reducerade andelstalet 0.8. Även övriga deltagande fastigheter intill allmän väg sätts det sänkta andelstalet, oavsett på vilken sida av den allmänna vägen de är belägna.

På hösten överklagas anläggningsförrättningen till **fastighetsdomstolen**, med yrkande att det av lantmäterimyndigheten fastställda andelstalet ska sänkas från 0.8 till 0.2.

Domstolen finner att fastigheter med direktutfart mot allmän väg ska tilldelas andra andelstal än vad som beslutats i förrättningen. **Utslaget grundar sig på att det är**

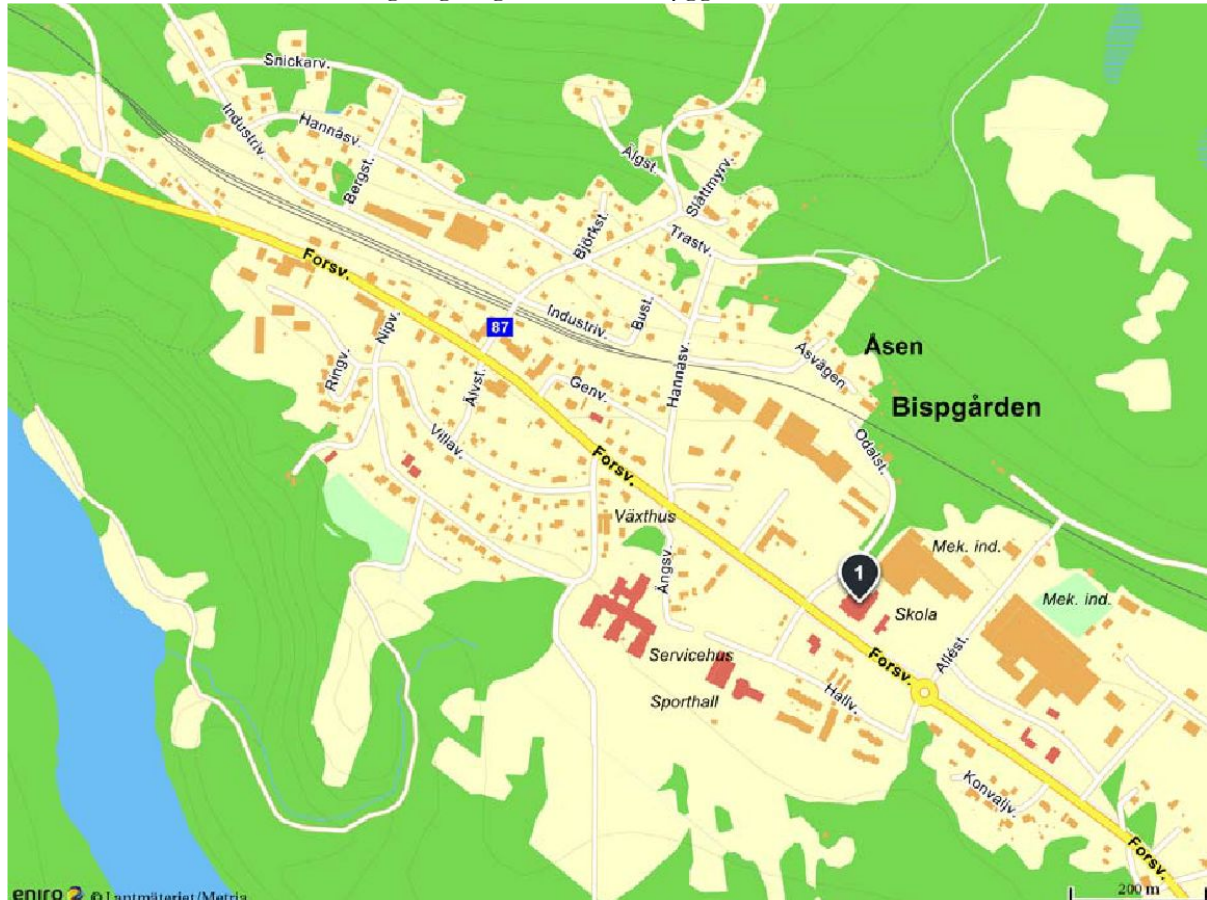
uppenbart att fastigheterna inte kommer att nyttja vägnätet lika mycket som de övriga fastigheterna i föreningen. De är dock högst troligt att de kommer att använda sig av gemensamhetsanläggningens gång- och cykelvägar och allmän platsmark. Domstolen beslutar därför i enlighet med rättspraxis att andelstalen ska sänkas från 0,8 till 0,5.

Överklagande har ställts till **hovrätten för Västra Sverige** med begäran att andelstalen skulle ändras. Hovrätten avslag 2006 överklagandet. Hovrättens utslag överklagades till Högsta Domstolen som 2006 inte beviljade prövningstillstånd utan hovrättens dom stod fast.

Bispgården Jämtlands län

År 1999 får **Lantmäterimyndigheten** i Jämtlands län in en ansökan om anläggningsförrättning för omprövning av Bispgårdens vägförening. Förrättningen avser främst ändring av andelstal. Medlemsfastigheternas andelstal ska inte längre grundas på deras taxeringsvärden, utan efter deras nytta. Lantmätaren beslutar att näringsfastigheter intill allmän väg inte deltar i gemensamhetsanläggningen, då det bedöms att deras trafik bara kommer från den allmänna vägen. För övriga fastigheter intill allmän väg tilldelas andelstal som motsvarar hälften av vad fastigheter med utfart mot någon av föreningens vägar får. Att fastigheterna ska delta i GA motiveras med att väsentlighetsvillkoret är uppfyllt, då de bedöms ha nytta av föreningens vägnät. Det ligger i deras intresse att väghållningen inom hela samhället fungerar, där både allmänna vägar och föreningens vägar anses vara en sammanhängande enhet. Lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut överklagas till **fastighetsdomstolen**. Två fastighetsägare yrkar att deras andelstal ska sänkas från 100 till 50, eftersom utfarterna på föreningens väg till allmän väg endast är 8 m respektive 45 m. Fastighetsdomstolen anser dock att det inte finns några skäl till att sänka andelstalen, då de delar lantmäterimyndighetens bedömning om att de ska beräknas utan hänsyn till utfartslängd. Övriga klagande yrkar att fastighet med utfart direkt mot allmän väg inte bör ingå i gemensamhetsanläggning om ägaren inte godtar detta. De hävdar att fastigheterna använder vägnätet i obetydlig utsträckning, då de flesta serviceinrättningarna finns belägna utmed den allmänna vägen. Fastighetsdomstolen anser på samma grunder som lantmäterimyndigheten, att väsentlighetsvillkoret är uppfyllt för samtliga klagande fastigheter. Överklagandet lämnas därför utan bifall. Då missnöje kvarstår, yrkar de klagande bifall hos **hovrätten**. Det har inte skett några väsentliga förändringar i området sedan fastighetsdomstolens utslag. Hovrätten anser till skillnad från föregående instans att Bispgårdens vägnät inte är utformat på sådant sätt som fordras för att kunna tvångsansluta en fastighet enligt väsentlighetsvillkoret. I området är de gemensamma servicefunktionerna i huvudsak lokaliserade utefter den allmänna vägen, och föreningens vägnät används främst för in- och utfart till respektive bostadsfastighet. Det finns dock några allmänna inrättningar inom det enskilda vägnätet, men tillgång till dessa anses inte vara av väsentlig betydelse för fastigheterna. Hovrätten bedömer också att föreningens vägar inte har någon betydande nytta för åtkomst av natur- och strandområden. Sammantaget finner hovrätten att fastigheter med utfart direkt mot allmän väg inte behöver delta i Bispgårdens vägförening. Beträffande yrkande att andelstalen ska sänkas för fastigheter nära den allmänna vägen, står fastighetsdomstolens utslag fast.

Observera att detta är huvudvägen går genom tätbebyggt samhälle se karta



Årsta havsbad Stockholm

Anläggningen ga:1 har till ändamål vägar inom området (med undantag av Årsta Havs-badsvägen och en väg med rundslinga till Årsta havsbad), vägbelysning, dagvatten-ledningar

och dagvattendiken, parkeringsplatser, grönområden, badområde med tillhörande anordningar, centrumanläggning med torg och restaurangbyggnad, butik/servering/bageri, expeditionsbyggnad med övernattningslägenheter och museibygnad, föreningsgård, klubbhus, förråd, materialgård, förrådsbyggnader, hamn med båtbyggor och båtuppläggningsplatser, tennisbanor, bastuanläggning och dansbana.

M A och R W, gemensamma ägare till A, har yrkat att deras fastighet även fortsättningsvis helt ska stå utanför ga:1 och Årsta Havsbadets samfällighetsförening ÅHS. Fastigheten är en sjötomt med strand och tillhörande privat brygganläggning samt egen utfart på allmän väg. Det har därför aldrig någonsin funnits något som helst samröre med ÅHS. Den gemensamhetsanläggning som finns inom ÅHS nyttjas absolut inte av fastigheten på något sätt.

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 31 § anläggningslagen och 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) avgjort målet utan sammanträde. Frågorna i målet är:

- 1) om A ska vara deltagare i ga:1,
- 2) om andelstalen för väghållning ska vara lika för permanentusfastigheter och

fritidshusfastigheter.

Lantmäteriet har beslutat att det är av väsentlig betydelse (enligt 5 § anläggningslagen) för A att vara deltagare i ga:1. Lantmäteriet bedömer att det är rimligt, skäligt och av väsentlig betydelse att samtliga bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet är med i ga:1. Inom gemensamhetsanläggningen finns anläggningar som på ett eller annat sätt är väsentliga för alla planområdets fastigheter som t.ex. vägbelysning, centrumanläggningar, badplats, båtbygg och parkering. Lantmäteriet har gett fastigheten ett reducerat andelstal 0,7 då fastigheten är stor till arean med egen parkering, egen strand och brygga.

Som exempel från rättspraxis där väsentlighetsvillkoret har ansetts uppfyllt, trots att de klagande t.ex. har haft egen utfart till allmän väg, kan nämnas avgöranden från Svea hovrätt den 25 november 2008, mål nr Ö 2007-08, från Hovrätten för Västra Sverige den 29 juni 2004, mål nr Ö 3227-03 samt från Hovrätten för Nedre Norrland den 29 juni 2004, Ö 1286-02. I sistnämnda fall uttalade hovrätten bl.a. att det var av väsentlig betydelse att åstadkomma en totalt sett väl fungerande väghållning och att det får anses ligga i alla fastighetsägares intresse, att alla fastigheter som har anknytning till vägsystemet solidariskt medverkar i föreningen. Mark- och miljödomstolen gör bedömningen att A ska vara deltagare i ga:1.

Samtliga bebyggda bostadsfastigheter inom Årsta Havsbad idag, dvs. innan denna anläggningsförrättning, har samma andelstal oavsett om de är permanentusfastigheter eller fritidshusfastigheter. Lantmäteriet har i anläggningsbeslutet inte beslutat om någon ändring. Lantmäteriet har angivit vilka faktorer som har vägts in i denna bedömning. Dessa faktorer är storleken på kostnadsskillnaderna i gemensamhetsanläggningen om bostadsformen skulle påverka andelstalet, snabbheten i omvandlingen av området, flera ändamål i gemensamhetsanläggningen, att det ska vara hanterbart för en styrelse i det administrativa arbetet samt skälighet och rimlighet.

Mark och miljödomstolen gör i nu aktuellt fall ingen annan bedömning än Lantmäteriet, dvs. det är rimligt med samma andelstal för samtliga bebyggda bostadsfastigheter inom det område som omfattas av detaljplanen. Förutom de av Lantmäteriet angivna skälen vad gäller kostnadsskillnader, omvandlingstakt etc. (s. 3 i beslutet, PR2) bör hänsyn tas även till det geografiska läget avseende Årsta Havsbad inom Storstockholmsregionen, med relativt korta avstånd till Haninge och Stockholm med goda trafikförbindelser (allmän väg, Årsta Havsbadsvägen, genom området) och buss/tåg-förbindelse från Årsta Havsbad till Haninge och Stockholms Centrum. Omvandlingstrycket från fritidshus till permanentus kan även komma att öka i takt med att Årsta Havsbad ansluts till det kommunala VA-nätet. Möjligheterna att permanent bo i Årsta Havsbad bedöms därmed som goda, vilket ytterligare talar för gemensamma andelstal. Överklagandena ska därför avslås och Lantmäteriets beslut stå fast avseende andelstal för fritidshus och permanentus.