

**Protokoll**

2020-10-28

Ärendenummer

O161791

Förrättningslantmätare

Fredrik Cervell

---

Ärende	Anläggningsåtgärd, omprövning av Lyse-Berga ga:5.  Kommun: Lysekil  Län: Västra Götaland
Handläggning	Utan sammanträde.  Sammanträde har tidigare hållits, se aktbilaga PR1.
Sökande och sakägare	Se sakägarförteckning, aktbilaga SA2.
Yrkande	Se ansökan, aktbilaga A1, yrkande, aktbilaga YR1 och sammanträdesprotokoll, aktbilaga PR1.  Yrkande berörande "Rössarnavägen" har återtagits, se aktbilaga ÅT1.  Skrivelser/yrkanden har inkommit, se aktbilagor SK6-29.
Redogörelse	Efter sammanträdet har förslag på beslutshandlingar upprättats och skickats ut till samtliga för påsyn innan avslutande av förrättningen, se aktbilaga SK3.  Det har inkommit 26 skrivelser med anledning av det förslag som skickats ut. Följande synpunkter och yrkande har inkommit:  Det har inkommit synpunkt om Lantmäteriets beslut om att något ytterligare sammanträde inte kommer hållas och att det är avvikelser mellan yrkanden och föreslagna beslutshandlingar, se skrivelser, aktbilagor SK7,10-11,14,16-17,19,21,24,28. Lantmäteriet delar inte synpunkten angående att yrkandena skiljer sig mot föreslaget beslut. Samtliga yrkanden har hanterats på sammanträde, se aktbilaga PR1. Lantmäteriets bedömning att ytterligare sammanträde inte behövs står fast.  Det har inkommit skrivelser angående att samtliga fastigheter bör tilldelas andelstal 1 med anledning av att det är detta andelstal som tillämpats sedan 1965 samt att samtliga fastigheter använder vägen i lika stor utsträckning som in- och utfart som vid nyttjande av båtplats och badstrand. Synpunkt har även lämnats på att det blir administrativt svårt att hålla reda på 115 olika andelstal, se aktbilagor SK4-5,7,9,10-12,14-17,19-21,24-28. Synpunkter/yrkande har även inkommit att om inte likadelning kan tillämpas bör andelstalen delas in enligt zonindelning, se aktbilagor SK7-8,10-11,13-14,16,18-19,21-25,27-28.

Vid sammanträdet, se PR1, diskuterades framställt yrkande om likadelning av andelstal. Lantmäteriet noterade att det var delade meningar om fördelning av andelstal och frågan kunde inte avgöras på plats. Lantmäteriet har med anledning av den diskussion som varit fått avgöra frågan angående andelstalen och bedömt det skäligt om mest rättvist ur allmän synpunkt att tonkilometermetoden används vid framräknandet av andelstal. Lantmäteriet bedömer att en zonindelning i detta fall med utspridda fastigheter inte gör det mer rättvist, därav är det mer skäligt att tillämpa tonkilometermetoden. Att man nyttjar vägen för bad och båt är inte kopplat till fastigheten utan till den person som äger/nyttjar fastigheten. Den belastning som detta medför bedöms som försumbar i jämförelse med in- och utfart till allmän väg.

I flera skrivelser har det inkommit synpunkt på att samtliga fastigheter med bostad kallas permanentbostad och att ingen skillnad tas till om fastigheterna används för fritids- eller permanentboende, se skrivelser, aktbilagor SK4-5,10-11,16,21,24-25,29. Lantmäteriet bedömer att i dagsläget skiljer det sig i väldigt stor utsträckning hur en fritidsbostad nyttjas. Standarden på fritidsbostäder höjs hela tiden samt tillgängligheten att nyttja dem året om har ändrats. I bedömningen har inte hänsyn tagits till ägandet av fastigheten utan vad det är för typ av bebyggelse fastigheten består av. Permanentbostad har ändrats till enbart bostad i normerna och inventeringen.

Skrivelser har även inkommit angående att ersättningarna för mötesplatser samt vändplatserna är oskäligt höga. I underlaget saknas även den yrkade parkeringsplatsen, se skrivelser, aktbilagor SK4-5,7,10-11,14,15-17,19-21,24,28. Ersättningarna är beräknande enligt tillämpliga metoder för ersättning. Vändplatserna har blivit för stora i det underlag som skickats ut, vilket resulterat i en hög ersättning. Detta är nu åtgärdat, både i karta och ersättningsutredning. Även befintlig parkeringsplats är med i beslutet.

Synpunkt har inkommit att Lyse-Berga 1:261 och 1:143 att deras andelstal är högre än 1:149, se skrivelser, aktbilagor SK9 och SK27. Anledningen till att fastigheterna 1:261 och 1:143 tilldelats ett något högre andelstal än 1:149 beror på att gemensamhetsanläggningen fortsätter ytterligare en bit efter infarten till 1:149.

Skrivelse har även inkommit att tonkilometermetoden är att föredra ur ett kostnadsperspektiv, se skrivelse, aktbilaga SK23.

Skrivelse har även inkommit att angående att fastigheten 1:21 har benämnts som skogsfastighet, se skrivelse, aktbilaga SK24. Anledningen till att fastigheten fått tontal för skogstransporter är för fastigheten är större en vad en vanlig bostadsfastighet är och består av

delvis lite skog. Därav har fastigheten fått ett tontal för skog. Tontalet är lågt och är bara en liten del jämfört med tontalet för bostad.

I en av skrivelserna har det även inkommit synpunkt angående att föreningen redan betalat ersättning för en av mötesplatserna, se skrivelse, aktbilaga SK20. Lantmäteriet har mottagit handlingar från föreningen angående den korrespondens som varit mellan parterna, se aktbilaga 45. Lantmäteriet har varit i kontakt med markägaren för höra om dokumenten kan tolkas som en överenskommelse som kan ligga till grund för ersättningsbeslutet, se dagboksanteckning daterad 2020-08-19, aktbilaga DA1. Med anledning av att partsavsikten av dokumenten går isär, beslutar Lantmäteriet att ersättning ska utredas i förrättningen.

I en skrivelse har en fråga ställts om det vid årsstämma röstas igenom att samtliga ska ha andelstal 1, ska det då inte gälla, se skrivelse, aktbilaga SK29. Anläggningsbeslutet och de andelstal med normer som anges ska följas.

Skrivelse har inkommit angående Lantmäteriets tidigare bedömning avseende ändrade förhållande, se skrivelse, aktbilaga SK29. Bedömningen har ändrats och motivering till omprövningen redogörs under skäl till anläggningsbeslutet.

#### Anläggningsbeslut

#### **Skäl:**

Sedan gemensamhetsanläggningen bildades år 1965 har stora förändringar skett vad avser fastigheter som använder vägen samt fastighetsindelning. Vägens standard har även förändrats. Ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan har således inträtt. Flertalet fastigheter saknar eller inte har något andelstal som kan härledas till fastigheten samt andelstalen anses vara föråldrade. Det föreligger även ett klart behov av omprövning. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35 § AL).

Omprövningen är ej av sådan omfattande karaktär att avsevärd olägenhet uppkommer för allmän eller enskilds synpunkt.

Anläggningen tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse och är av väsentlig betydelse för samtliga fastigheter (5 § AL).

Fördelar med omprövningen överväger de kostnader och olägenheter den medför (AL 6§).

Under förrättningen har vissa invändningar mot delar av omprövningen inkommit. Ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen motsätter sig inte mera allmänt omprövningen av gemensamhetsanläggningen (7 §AL).

Anläggningen kommer till stora delar bestå i nuvarande läge. En ny sträckning, samtliga vändplatser inom byggnadsplanen samt två nya

vändplatser utanför byggnadsplanen samt en befintlig parkering ska införlivas i gemensamhetsanläggningen.

Anläggningen förläggs delvis utanför planlagt område. Anläggningen försvårar inte områdets ändamålsenliga användning, föranleder inte olämplig bebyggelse eller motverkar lämplig planläggning av området.

Inom planlagt område sker inrättandet av gemensamhetsanläggningen även i stora delar i enlighet med gällande byggnadsplan, *Del av berga 1:133 mfl*, akt 14-LYE-1257 (9-10 §§ AL). Inrättandet innebär inom vissa områden mindre avvikelser från byggnadsplanen. Syftet med planen motverkas inte. Samråd har skett med Lysekils kommun som inte har någon erinran, se aktbilaga SD2-3. Gemensamhetsanläggningen utökas inom strandskyddat område, samråd har skett med kommunen som anger att åtgärden inte omfattas av strandskyddsbestämmelserna, se aktbilaga SD1.

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).

Enligt 2 kap 15 § första stycket regeringsformen kan man bara tvingas att tåla att det allmänna inskränker användandet av mark om det sker för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, den s.k. proportionalitetsprincipen. Att det ligger i enskilda fastighetsägares intresse att inrätta en gemensamhetsanläggning utesluter inte att det samtidigt finns ett bakomliggande angeläget allmänt intresse.

En prövning av proportionalitetsprincipen innebär en prövning i tre led (*ändamålsenlighet, nödvändighet och proportionalitet i strikt mening*).

Lantmäteriet anser att tillgång till erforderlig väganordningar är att betrakta som ett grundläggande egenskapskrav om det bedömts vara av väsentlig betydelse för fastigheten eller fastigheterna i fråga.

Med anledning av att det krävdes, vid byggnadsplanens antagande, att mark lades ut som allmän plats, gata, för att mark även skulle läggas ut som kvartersmark bedöms det vara av väsentlig betydelse för fastigheterna att gemensamhetsanläggning för vändplatser bildas. Även för vändplatser och mötesplatser utanför planlagt område.

Eftersom det i detta fall bedöms vara av väsentlig betydelse för samtliga berörda fastigheter att ha tillgång till erforderliga väganordningar, är inrättandet av gemensamhetsanläggningen motiverat av ett angeläget allmänt intresse.

Dessutom sker inrättandet av gemensamhetsanläggningen i enlighet med gällande byggnadsplan och detaljplan.

Inrättandet av gemensamhetsanläggning strider därmed inte mot egendomsskyddet efter att prövning gjorts av proportionaliteteten i strikt mening.

Inventering och beräkning enligt tonkilometermetoden, se aktbilaga IN1.

Gemensamhetsanläggningen bedöms kunna inrättas.

**Beslut:**

Utlåtande i akt 14-LYE-1264 år 1965, rörande Lyse-Berga ga:5, ska ändras, se beskrivning och förrättningskarta, aktbilaga BE1 och KA1-4.

Beslut om andelstal

**Skäl:**

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

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

Varje fastighets nytta av anläggningen bedöms motsvara dess beräknade användning av anläggningen. Andelstalen för utförande respektive drift kan därför anges som ett gemensamt andelstal. Produkten av trafikmängd och utnyttjad väglängd är ett skäligt mått på den beräknade användningen och nyttan av anläggningen.

Normer för andelstalsberäkning, se aktbilaga NO1. Lägsta andelstal jämkas till 100 för att erhålla skäliga och användbara andelstal.

**Beslut:**

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

Tillträdesbeslut

**Skäl:**

Något annat yrkande än att tillträde ska ske enligt huvudregeln (AL 26 §) har inte inkommit.

**Beslut:**

Tillträde till det för gemensamhetsanläggningen upplåtna utrymmet ska ske när anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft och ersättningen enligt ersättningsbeslutet betalats.

Ersättningsbeslut

**Skäl:**

Gemensamhetsanläggningen omfattar delvis befintlig väg. Upplåtelsen av den del som utgör äldre sträcka av Lyse-Berga ga:5 bedöms inte medföra någon minskning av upplåtande fastigheters

marknadsvärden eller ersättning i övrigt. Yrkande om någon ersättning har inte framställts.

Någon ersättning ska inte utgå för utökning av gemensamhetsanläggning avseende sträckan på Gåsehogenvägen. Yrkande har inkommit från delägare i Lyse-Berga s:7 samt Lyse-Berga 1:133, se godkännande, aktbilaga 41-42.

Delar av utökade vägsträckningar, parkering samt vändplatser innefattas av förordnandet enligt 133 § byggnadslagen. Förordnandet innebär att någon ersättning inte ska utgå till markägaren för markupplåtelsen som inrättande av gemensamhetsanläggningarna medför. Det ansågs skäligt att den som fick exploatera ett område och sälja tomter också skulle upplåta de allmänna områdena som behövdes för tomternas funktion, så som vägar, parkering, vändplatser och grönområden, utan att kunna begära ersättning för detta. Rätten att disponera områden till vägar, parkering, vändplatser och grönområde skulle alltså ingå i tomtpriset. Både kommunen och tomtköpare skulle med detta skyddas från att drabbas av exploateringskostnader som exploitören borde ha ansvaret för.

Någon ersättning för markupplåtelsen inom området som omfattas av 113 § förordnandet ska därmed inte utgå.

För de två vändplatserna som inte berörs av 113 § förordnandet ska ersättning utgå till den fastighet som upplåter mark till gemensamhetsanläggningen, i detta fall Lyse-Berga 1:154.

För befintliga mötesplatser ska ersättning utgå till de fastigheter som upplåter mark, i detta fall Lyse-Berga 1:5 och 2:7.

Värdering av markintranget har genomförts, se aktbilaga UT1.

Vid ändring av andelstal i befintlig gemensamhetsanläggning, gäller reglerna i 37-39 §§ AL. Vid inträde, utträde, ökning eller minskning av andelstal ska ersättning bestämmas om så är skäligt. Omprövningen innebär en omreglering av andelstalen samt även delägande fastigheter. Eventuella ersättningsbelopp bedöms i detta fall som försumbara och hanteringen av dessa skulle med stor sannolikhet innebära en stor administrativ kostnad vilket resulterar i att syftet med paragraferna faller. Därmed bestäms att inga ersättningsbelopp enligt 37-39 §§ AL ska utgå.

Det är väsentligen utan betydelse för fodringshavare och rättsägare att gemensamhetsanläggningens omprövas.

#### **Beslut:**

Ingen ersättning ska betalas för markupplåtelsen inom området som innefattas av 113 § förordnandet samt upplåtelsen inom Gåsehogenvägen.

Till ägaren av Lyse-Berga 1:154, Lysekils kommun, ska anläggningssamfälligheten betala en ersättning om 21 000 kronor. Betalning ska ske senast tre månader efter att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Ansvar för ersättningens erläggande ska fördelas internt mellan delägarna enligt andelstal i andelstalslängd, aktbilaga AN1.

Till ägarna av Lyse-Berga 1:5 och 2:7, Rickard och Monica Levander, ska anläggningssamfälligheten betala en ersättning om 6700 kronor respektive 1100 kronor. Betalning ska ske senast tre månader efter att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Ansvar för ersättningens erläggande ska fördelas internt mellan delägarna enligt andelstal i andelstalslängd, aktbilaga AN1.

Sker betalning efter sista betalningsdag, ska det betalas ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av åtta procentenheter.

Sker inte betalning inom ett år från ersättningsbeslutets laga kraftvinnande kan anläggningsbeslutet förfalla (33 § AL).

Förvaltning                      Gemensamhetsanläggningen ska fortsatt förvaltas av förvaltande samfällighetsförening, Berga vägsamfällighet.

Beslut fördelning av                      **Skäl:**  
förrättningskostnad                      Förrättningskostnaderna ska fördelas enligt huvudregeln mellan de deltagande fastigheterna efter den nytta de har av förrättningen (AL 29§).

**Beslut:**  
Fastigheterna som är delägare i Lyse-Berga ga:5 ska betala förrättningskostnaden. Fördelning av kostnaden ska fördelas enligt ett fast belopp om 2000 kronor för respektive deläggande fastighet. Resterande belopp fördelas utifrån de deltagande fastigheternas andelstal, aktbilaga AN1. Fördelning inom respektive fastighet sker enligt ägarandel.

Aktmottagare                      Berga Vägsamfällighet.

Avslutningsbeslut                      Förrättningen avslutas.

Överklagande                      För överklagandehänvisning, se nästa sida.

Överklagande

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

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 25 november 2020**. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer O161791 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

*Fredrik Cervell*

