

Protokoll

2019-12-23

Ärendenummer

AB19367

Förättningslantmätare

Mikael Almén

Ärende	Anläggningsförrättning berörande Sorunda-Dyviks ga:2 och ga:3 Kommun: Nynäshamn Län: Stockholm
Sammanfattning	I detta protokoll har följande beslut fattats: <ul style="list-style-type: none">• Upphävande av del av anläggningsbeslut från 1980-06-06, akt 01-SOU-1996, avseende Sorunda-Dyvik ga:3 samt avregistrering.• Omprövning av tidigare beslutade anläggningar enligt anläggningsbeslut från 1980-06-06, akt 01-SOU-1996 samt omprövning enligt anläggningsbeslut 1994-04-21, akt 0192-94/12, omprövning enligt anläggningsbeslut 1999-08-06, akt 0192-99/38, och omprövning enligt anläggningsbeslut 2014-11-25, akt 0192-14/46, avseende Sorunda-Dyvik ga:2.• Inställd åtgärd avseende yrkande om inrättande av sektion 5.
Handläggning	Utan sammanträde. Sammanträde har tidigare hållits i ärendet, se protokoll, aktbilaga PR2.
Sökande och sakägare	Se sakägarförteckning, aktbilaga SA2.
Hänvisning till författningar mm	AL Anläggningslag (1973:1149) FBL Fastighetsbildningslag (1970:988) EVL Lag (1939:608) om enskilda vägar
Yrkande	Se ansökan, aktbilaga A1, och överenskommelser, aktbilagor ÖK1-ÖK2.
Redogörelse	Med stöd av yrkanden ovan och de diskussioner som fördes på sammanträdet i ärendet upphävs och avregistreras Sorunda-Dyvik ga:3. Den vägsträcka som utgjordes av ovannämnda gemensamhetsanläggning tas istället in i Sorunda-Dyvik ga:2 som samtidigt ändras med tillägg om ytterligare två befintliga vägsträckor och en befintlig brygga. Vid sammanträdet diskuterades även om ytterligare en sektion skulle inrättas för att rusta upp vägsträcka som idag är infartsväg för fastigheterna Sorunda-Dyvik 1:94, Maren 2:22, 2:23 och 2:25 för att därefter ingå i Sorunda-Dyvik ga:2. Fastighetsägarna till Maren 2:22, 2:23 och 2:25 skulle efter sammanträdet prata ihop sig och återkoppla

till Lantmäteriet avseende sektion 5 då de inte ansåg att de ville bekosta en upprustning utifrån det yrkande som finns i ärendet och den utredning som gjorts kring det och den kostnadskalkyl som fanns med där.

Anläggningsbeslut

Skäl:

Gemensamhets-
anläggning
Sorunda-Dyvik ga:2

Vid extra årsstämma för Dyviks Norra vägsamfällighet, se protokoll enligt aktbilaga 2, beslutades det om att låta ge styrelsen mandat att ansöka hos Lantmäteriet om att upphäva och avregistrera befintlig Sorunda-Dyvik ga:3 och att genom omprövning överföra vägsträckan (norra infartsvägen) till att ingå i Sorunda Dyvik ga:2 samt att upplösa föreningen. Vid extra årsstämma för Dyviks samfällighetsförening, se protokoll enligt aktbilaga 3, beslutades på samma sätt verka för att ompröva och låta överföra vägsträckan som ingår i Sorunda-Dyvik ga:3 till Sorunda-Dyvik ga:2 och att låta de deltagande fastigheterna inträda i Dyviks samfällighetsförening. Ansökan, aktbilaga A1, har därefter inkommit till Lantmäteriet för att pröva ovannämnda möjlighet att rationalisera och effektivisera de förvaltningsmässiga åtaganden som finns i att sköta de gemensamma anläggningarna i området som är av betydelse för de berörda fastigheterna. Ett klart behov av ytterligare omprövning av Sorunda-Dyvik ga:2 har framkommit för att reglera skötseln på tillkommande brygga och vägsträckor. Ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan har inträtt. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35 § AL).

Förrättningsvägarna som omprövas utgör utfart för berörda fastigheter. Båtbryggan som omprövas utgör komplement till de berörda fritidsfastigheterna och deras ändamål. Antalet båtplatser räcker inte till alla fastigheter, men det finns en kölista som uppdateras efter 1 juli varje år. Vägarna och båtbryggan som omprövas för att ingå i Sorunda-Dyvik ga:2 är av väsentlig betydelse för fastigheterna (5 § AL).

Omprövningarna avser befintliga anläggningar, kortare sträckor och orsakar inte nämnvärd ekonomisk kostnad för framtida skötsel och underhåll. Fördelarna med gemensamhetsanläggningarna överväger de kostnader och olägenheter som dessa medför (6 § AL).

Ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningarna motsätter sig inte mera allmänt att Sorunda-Dyvik ga:2 omprövas och utökas enligt vägsträckorna 5-10, 8-11, båtbrygga 16 samt en ny sektion för sträcka 9-12 enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilagor KA1 och BE1 (7 § AL).

Vägsträckor och brygga som ska ingå i gemensamhetsanläggningarna är befintliga. Ändamålet med anläggningarna vinnns med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad (8 § AL).

De gemensamma anläggningarna är förlagda i område som inte omfattas av detaljplan. De försvårar inte områdets ändamålsenliga användning, föranleder inte olämplig bebyggelse eller motverkar lämplig planläggning av området (10 § AL).

Delar av de anläggningar som berörs av omprövningen omfattas av område där generella strandskyddsbestämmelser finns. Marken är redan ianspråktagen för vägområde respektive båtbygga och försvårar inte strandskyddsbestämmelserna för människor, djur- och växtliv, se notering i dagboksblad, aktbilaga DA1, daterat 2019-05-13. 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).

Beslut:

Sorunda-Dyvik ga:3 som ursprungligen inrättades vid en s.k. EVL-förrättning år 1953-08-17, akt 01-SOU-1157, och omprövades genom anläggningsbeslut år 1980-06-06, akt 01-SOU-1996, upphävs och avregistreras.

Anläggningsbeslut 1980-06-06, akt 01-SOU-1996, samt omprövning enligt anläggningsbeslut 1994-04-21, akt 0192-94/12 samt omprövning enligt anläggningsbeslut 1999-08-06, akt 0192-99/38, och omprövning enligt anläggningsbeslut 2014-11-25, akt 0192-14/46, rörande Sorunda-Dyvik ga:2 ändras enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilagor KA1 och BE1.

Skäl:

Enligt ansökan, aktbilaga A1, finns ett yrkande på att inrätta en ny sektion för upprustning av infartsvägen till fastigheterna Sorunda-Dyvik 1:94, Maren 2:22, 2:23 och 2:25 för att därefter ingå i Sorunda-Dyvik ga:2. De direkt berörda fastighetsägarna enligt ovan har meddelat att de inte ställer sig bakom det som framförts i ansökan om att dessa fastigheter skall ingå i en ny sektion som låter utföra upprustningen av vägen som efter utförande övergår till att ingå i Sorunda-Dyvik ga:2. Fastighetsägarna har framfört att de redan har en fungerande väg och att de anser det orimligt att de rustar upp vägen till den standard som den utredning, aktbilaga UT1, i ärendet anger.

Fastigheten Sorunda-Dyvik 1:94 har direktinfart från nuvarande Sorunda-Dyvik och bör därför inte kunna tvingas med i utförandesektionen, benämnd V5 enligt ansökan, aktbilaga A1.

Lantmäteriet har till uppgift att pröva villkoren enligt 5-12 §§ AL för de övrig fastigheterna.

Enligt 5 § AL skall det vara av väsentlig betydelse för deltagande fastigheter att gemensamhetsanläggningen utökas med en utbyggd

Beslut om inställande av åtgärd

vägsträcka som sedan lämnas över för att ingå i Sorunda-Dyvik ga:2. Lantmäteriet gör bedömningen att gemensamhetsanläggningen för de berörda fastigheterna mycket väl kan vara av väsentlig betydelse då tömning av latrintank etc. kan komma att göras av större fordon en vad vägen rent bärighetsmässigt klarar av. Bedömningen är att villkoret är uppfyllt.

Enligt 6 § AL får en gemensamhetsanläggning inte utökas om det inte finns någon båtnad (vinst) med åtgärden, vilken oftast direkt kopplas till ekonomisk vinning. I det här fallet ska en upprustningskostnad för vägen på ca 112 000 kr exkl. moms, enligt utredning aktbilaga UT1, med tillkommande arbetskostnad och del av förrättningskostnad för åtgärden, vägas mot fastigheternas värdeökning, för fastigheterna att ska kunna fungera på ett tillfredställande sätt.

Lantmäteriet gör bedömningen att värdeökningen för fastigheterna mot bakgrund av att fastigheten får en fungerande väg för avloppstömning etc. överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Villkoret bedöms därmed vara uppfyllt.

Enligt 7§ AL får en gemensamhetsanläggning inte utökas om opinionsvillkoret inte är uppfyllt, dvs. om ägarna till deltagande fastigheter mera allmänt motsätter sig att delta i upprustningen av sektionen och har beaktansvärda skäl för det.

Lantmäteriet har i uppgift utreda frågan. Vid arkivforskning visar det sig att fastigheterna Maren 2:22 och 2:23 har en servitutsrätt enligt avstyckningshandlingarna från 1963-04-25, akt 01-SOU-1516, likaså har fastigheten Maren 2:25 vid avstyckning från 1999-02-18, akt 0192-98/46, givits en utfartsrätt för väg för den nu aktuella vägsträckan. Detta ger för handen att fastigheterna har beaktansvärda skäl att motsätta sig åtgärden. Bedömningen är därmed att opinionsvillkoret i 7§ AL inte är uppfyllt.

Beslut:

Åtgärden inställs.

Beslut om andelstal

Skäl:

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).

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).

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

Andelstalen för de deltagande fastigheterna Sorunda-Dyvik ga:2 (sektion 1-3) förändras inte av de ändringar som görs enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilagor KA1 och BE1.

Normer för andelstalsberäkning, framgår av de tidigare anläggningsbesluten enligt 1980-06-06, akt 01-SOU-1996, samt omprövning enligt 1999-08-06, akt 0192-99/38, och omprövning 2014-11-25, akt 0192-14/46.

Andelstalen för sektionen 4 i Sorunda-Dyvik ga:2 skall för utförande respektive drift- och underhåll anges i en gemensam andelstalsserie.

Uppllysning: 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:

De fastigheter som tidigare ingick i Sorunda-Dyvik ga:3 omprövas till att ingå i sektion 4 med andelstalet 1 vardera. Fastigheterna Hageberg 1:2, 1:3 och 1:4 inträder i Sorunda-Dyvik ga:2 sektion 2-4, med andelstalet 1 vardera. Någon ytterligare förändring sker ej beträffande delägarkretsen i Sorunda-Dyvik ga:2.

En sammanställning av samtliga fastigheter som efter förrättningen ingår Sorunda-Dyvik ga:2 framgår av andelstalslängd aktbilaga AN1.

Tillträdesbeslut

Skäl:

Annat yrkande än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln i 26 § AL finns inte.

Uppllysning: Beslut om tillträde avser anläggningssamfällighetens tillträde till upplåtet utrymme.

Beslut:

Tillträde ska ske så snart fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Ersättningsbeslut

Skäl:

A. Upplåtelse av utrymme och rättigheter

Gemensamhetsanläggningarna omfattar endast befintliga vägar enligt sträckorna 5-10, 8-11 och 9-12 samt brygga 16. Upplåtelsen av utrymme för förrättningsvägarna bedöms inte medföra någon minskning av upplåtande fastigheters marknadsvärden eller ersättningsgill skada i övrigt. Yrkande om ersättning har inte framställts.

B. Förändring av andelstal/delägarkrets i Sorunda-Dyviks ga:2

Omprövningen medför ändring av andelstal och smärre förändringar i kretsen deltagande fastigheter. Enligt 37 § AL skall ägare till fastighet som inträder i en bestående samfällighet eller fastighet som får höjt

andelstal betala ersättning för andel i ett beräknat överskott som tillförs denne genom anslutningen eller höjningen av andelstalet. Enligt 38 § AL skall ägaren till fastighet som utträder ur bestående samfällighet eller fastighet som får sänkt andelstal erhålla ersättning för andel i ett beräknat överskott som denne förlorar genom utträdet eller minskningen av andelstalet. Föreligger underskott skall ägaren i stället betala ersättning för sin andel däri.

Ett visst överskott bedöms föreligga, se balansräkning enligt aktbilaga 5. Ersättning skall därför betalas till följd av förändringen av kretsen deltagande fastigheter och andelstalen. Överenskommelse om ersättning, aktbilagor ÖK1-ÖK2.

Beslut:

Ägarna till fastigheterna Hageberg 1:2, Hageberg 1:3 och Hageberg 1:4 ska betala 13 700 kr per fastighet till ägarna av de deltagande fastigheterna i Sorunda-Dyvik ga:2 (enligt delägarkretsen före ändring av anläggningsbeslutet) i enlighet med överenskommelserna, aktbilagor ÖK1-ÖK2. Betalning ska ske senast 1 månad efter det att ersättningsbeslut vunnit laga kraft.

Förvaltning

Omprövningen av Sorunda-Dyvik ga:2 medför inte någon genomgripande förändring av gemensamhetsanläggningens fastighetsunderlag. Det finns därför inte anledning att upplösa Dyviks Samfällighetsförening.

Förordnande om upplösning av samfällighetsförening

Skäl:

Eftersom Dyviks norra vägsamfällighet enbart förvaltar Sorunda-Dyvik ga:3 kan föreningen upplösas.

Bestämmelserna i 36 § AL skall prövas om föreningen skall upplösas.

Någon erinran mot den föreslagna upplösningen av vägsamfälligheten har inte framställts, se ansökan, aktbilaga A1, och överenskommelserna, aktbilagor ÖK1-ÖK2.

Beslut:

Dyviks norra vägsamfällighet ska upplösas.

Övertagande av driften

Lagakrafttidpunkten för förrättningen är den tidigaste tidpunkten för Dyviks samfällighetsförenings övertagande av driften av förrättningsvägarna och brygga.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

Skäl:

Förrättningskostnaderna ska fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt (29 § AL).

Beslut:

Förrättningskostnaderna ska fördelas lika mellan till ägarna till deltagande fastigheter i Sorunda-Dyvik ga:2 efter förrättningen.

Lantmäterimyndigheten ska skicka räkning till Dyviks samfällighetsförening.

Aktmottagare Dyviks samfällighetsförening, C/O Jan Bäcklund, Larsbergsvägen 47, 181 38 Lidingö.

Avslutningsbeslut Förrättningen avslutas

Överklagande Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas 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 20 januari 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 AB19367 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Mikael Almen

