

**Protokoll - beslut**

2023-06-08

Ärendenummer
AB22610Förrättningslantmätare
Frida Petersson

Ärende	Omprövning av Alby Ga:10
	Kommun: Tyresö
	Län: Stockholm
Handläggning	Utan sammanträde på Lantmäteriets kontor i Hammarby sjöstad, Stockholm. För tidigare sammanträde som hölls den 22 mars 2023, se PR1.
Sökande och sakägare	Se sakägar- och delgivningsförteckning, aktbilaga SA1 samt sakägarförteckning, aktbilaga SA2.
Yrkande	Se ansökan aktbilaga A1 samt aktbilaga YR1.
Hänvisning till författningar m.m	AL Anläggningslagen (1973:1149) FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988) PBF Plan- och byggförordning (2011:338) PBL Plan- och bygglag (2010:900) SFL Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)
Redogörelse	<p>Färtickegångens samfällighetsförening har ansökt om att ändra gemensamhetsanläggningen Alby ga:10 genom omprövning på så vis att laddpunkter och laddinfrastruktur i garagesamfälligheten möjliggörs med individuell debitering. Därutöver vill de även upplåta mark för och inkludera gemensam uppställningsplats för avfallshantering och brevlådor i anläggningen, se aktbilaga A1.</p> <p>Alby ga:10 registrerades 1975, se akt 01-TYE-2628. Gemensamhetsanläggningen omprövades dock 1989, se akt 0138-89/13, och enligt anläggningsbeslutet består anläggningen nu av två sektioner;</p> <p>Sektion 1, där samtliga 186 deltagande fastigheter är anslutna och vars ändamål är iordningställande, tillsyn, underhåll och skötsel av biluppställningsplatser, garage för bilar, grovsoprum, förråd för cyklar m.m. samt körvägar, elektriska installationer och belysning.</p> <p>Sektion 2, där 109 av de deltagande fastigheterna är anslutna, vars ändamål omfattar bilvärmearanläggning från elmätare i varje gårdsgrupp till och med motorvärmearuttag vid varje ansluten garageplats inklusive fördelningscentral, fördelningsdosor och ledningar.</p>

Fårtickegångens samfällighetsförening har under ärendets handläggning justerat sitt yrkande på så vis att de inte längre vill att detta ärende även ska omfatta upplåtelse av mark för och inkludera gemensam uppställningsplats för avfallshantering och brevlådor i anläggningen. Därutöver har de preciserat sin ansökan på så vis att de avser att laddstolpar ska installeras och tillhöra nuvarande sektion 2 samt att utförandetiden ska vara 10 år, se aktbilaga YR1.

Anläggningsbeslut

Skäl:

Förutsättningar för omprövning

Enligt 35 § AL kan omprövning av en gemensamhetsanläggning ske om förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på frågan, det i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid har gått ut, eller det i annat fall har framkommit ett klart behov av omprövning.

När anläggningen bildades förutsågs inte att det i framtiden skulle vara möjligt att driva fordon med el i den omfattning som nu förekommer. Skäl för omprövning anses uppfyllt då gemensamhetsanläggningen innehåller parkering som ändamål och förhållandena ändrats i den meningen att behov av laddningsmöjlighet för el- och hybridbilar har uppstått. Dessa ändrade förhållanden anses väsentligt inverka på frågan om anläggningens ändamål. Prövning får därför ske vid ny förrättning. (35 § 1 st 1 p AL).

Enligt 1 § AL kan anläggning inrättas som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem. Att parkeringsmöjlighet är ett ändamål av stadigvarande betydelse för en fastighet är ostridigt. Vid nyanläggning av parkeringsplatser och garage tillhörande bostäder utformas dessa så att anläggandet av laddningspunkter är möjligt, och det ingår även som ett tekniskt egenskapskrav vid nybyggnation enligt PBL. Dessa nya regler i PBL och PBF definierar därmed laddmöjlighet vid bostaden som ett fastighetsanknutet behov. Sammantaget bedöms laddmöjlighet för elbil utgöra ett ändamål av stadigvarande betydelse.

En gemensamhetsanläggning får inte inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen, 5 § AL. Det blir allt vanligare med bilar som drivs helt eller delvis av el. Med beaktande av hur marknaden har utvecklats och kommer att utvecklas framöver med hänsyn till aktuella klimatfrågor och skarpare miljökrav etc. behöver gemensamhetsanläggningen kunna erbjuda möjlighet att ladda elfordon. Det bedöms därmed vara av väsentlig betydelse för alla berörda fastigheter att gemensamhetsanläggningen inrättas så att den kan erbjuda möjlighet till hemmaladdning av elfordon.

Fördelarna bedöms överväga de olägenheter och kostnader som uppstår i samband med ändringen av gemensamhetsanläggningen. (6 § AL)

Det har inte framkommit att någon berörd sakägare har motsatt sig ändringen av ändamålet för gemensamhetsanläggningen. (7 § AL)

För anläggandet tas ingen ytterligare mark i anspråk utan de nya ändamålen och funktioner som nu läggs till kommer att placeras på den fastighet som de delägande fastighetsägarna i samfällighetsföreningen redan äger, Alby s:4. (8 § AL)

Enligt gällande stadsplan Krusboda del 3 (Stensötegången, Fårtickegången och Björktickegången), akt 01-TYE-2831 är det berörda området utlagt för garageändamål. Att befintlig gemensamhetsanläggning kompletteras med ändamål för laddning av elbilar bedöms inte motverka planens syfte (9 § AL).

Någon olägenhet för allmänt intresse uppkommer inte (11 § AL).

Beslut:

Omprövning av anläggningsbeslutet rörande Alby ga:10, akt 01-TYE-2628 och akt 0138-89/13, ska ske enligt beskrivning, aktbilaga BE1. I övrigt gäller ovan nämnda anläggningsbeslut oförändrade.

Tillträdesbeslut

Skäl:

Något annat yrkande än att tillträde ska ske enligt huvudregeln i 26 § AL finns inte. Lantmäteriet anser därför att det saknas skäl om besluta om tillträde annat än när anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Beslut:

Tillträde till det för gemensamhetsanläggningen upplåtna utrymmet i de delar det ändras genom denna förrättning ska ske när anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Den sedan tidigare belastade fastigheten Alby s:4 får ingen utvidgad belastning genom omprövningen varför ingen ersättning för detta ska utgå (13 § AL).

Anläggningsåtgärden är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och övriga rättsägare (16 § AL).

Sektion 2 har före denna omprövning enligt tidigare beslut (se akt 0138-89/13, akt 0138-90/15 samt akt 0138-91/44) 109 deltagande fastigheter som vardera har andelstalet 1. Under förrättningen har de deltagande fastigheternas ägare i samband med kallelsen informerats om möjligheten att under förrättningen inträda i eller utträda ur sektion 2 och uppmanats att använda en särskild blankett för det

ändamålet, se kallelsen, aktbilaga 29. Detta har även informerats om under sammanträdet, se aktbilaga PR1.

Sammanlagt har härefter 7 fastigheter och dess ägare som sedan tidigare deltagit i sektion 2 meddelat att de vill utträda ur sektion 2, se aktbilagorna 34, 70, 73, 81, 83, 84, och 85:

Alby 1:1160
Alby 1:1154
Alby 1:1156
Alby 1:1134
Alby 1:1136
Alby 1:1159
Alby 1:1153

Följande 28 fastigheter och dess ägare som inte redan deltar i sektion 2 har under förrättningen meddelat att de vill inträda i sektion 2, se aktbilagorna 35, 36, 38, 39, 53-56, 58-63, 66-69, 71, 72, 75-77, 79, 82, 86-89:

Alby 1:1084
Alby 1:398
Alby 1:1180
Alby 1:1075
Alby 1:429
Alby 1:414
Alby 1:1148
Alby 1:436
Alby 1:415
Alby 1:387
Alby 1:428
Alby 1:390
Alby 1:388
Alby 1:430
Alby 1:1079
Alby 1:412
Alby 1:1089
Alby 1:1178
Aby 1:1090
Alby 1:1065
Alby 1:1162
Alby 1:411
Alby 1:1182
Alby 1:1080
Alby 1:393
Alby 1:1106
Alby 1:399
Alby 1:417

Sektion 2 kommer efter förrättningen att bestå av 130 fastigheter som vardera har andelstalet 1.

Inträder fastighet i bestående samfällighet, ska ägaren förpliktas att utge ersättning till övriga delägare för den andel i ett beräknat överskott som tillförs honom genom anslutningen. (37 § AL) Utträder fastighet ur bestående samfällighet, ska ägaren få ersättning för den andel i ett beräknat överskott som denne förlorar genom utträdet. (38 § AL). Ersättningen beräknas genom skillnaden mellan värdet av anläggningen och föreningens tillgångar, å ena sidan, samt föreningens förbindelser, å andra sidan. Anläggningens värde uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet. (39 § AL). I de fall samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening har det ansetts lämpligt att föreningen sköter indrivning och utbetalning av ersättningen ovan för att sedan fördela den mellan delägarna samt på motsvarande sätt utbetala den till utträdande delägare (se prop. 1973:160 s. 258-259).

Enligt Fårtickegångens samfällighetsförening är motorvärmearnläggningen uppförd i sin helhet 1989-1990. Anläggningen har därefter inte genomgått några förändringar som påverkat värdet. Endast ett fåtal tillkommande uttag och reparation av trasiga komponenter har utförts. Elcentralerna och kabelförbindelsen mellan dessa är det enda som möjligen blir kvar av anläggningen som hör till sektion 2 efter installationen av laddstolpar. Lantmäteriet bedömer mot denna bakgrund att värdet av anläggningen kan beräknas till 0 kr.

Beslut:

Ingen ersättning ska betalas för nyupplåtet utrymme för gemensamhetsanläggningen med anledning av omprövningen.

Fastighetsägarna till de fastigheter, som *utträder* ur sektion 2;

Alby 1:1160

Alby 1:1154

Alby 1:1156

Alby 1:1134

Alby 1:1136

Alby 1:1159

Alby 1:1153

ska vardera från Fårtickegångens samfällighetsförening få tillbaks 1/130-del av det beräknade överskottet i Alby GA:10, bestående av anläggningens värde (sektion 2) plus föreningens kassabehållning och fonderade medel minus föreningens skulder. Kassabehållning, fonderade medel och skulder ska enbart avse utförande och drift av sektion 2.

Fastighetsägarna till de fastigheter, som *inträder* i sektion 2;

Alby 1:1084
Alby 1:398
Alby 1:1180
Alby 1:1075
Alby 1:429
Alby 1:414
Alby 1:1148
Alby 1:436
Alby 1:415
Alby 1:387
Alby 1:428
Alby 1:390
Alby 1:388
Alby 1:430
Alby 1:1079
Alby 1:412
Alby 1:1089
Alby 1:1178
Aby 1:1090
Alby 1:1065
Alby 1:1162
Alby 1:411
Alby 1:1182
Alby 1:1080
Alby 1:393
Alby 1:1106
Alby 1:399
Alby 1:417

ska vardera till Fårtickegångens samfällighetsförening betala 1/130-del av det beräknade överskottet i Alby GA:10, bestående av anläggningens värde (sektion 2) plus föreningens kassabehållning och fonderade medel minus föreningens skulder. Kassabehållning, fonderade medel och skulder ska enbart avse utförande och drift av sektion 2.

Kassabehållning, fonderade medel och skulder ska beräknas den dag ersättningsbeslutet registreras i fastighetsregistret. Anläggningens värde (sektion 2) uppskattas till 0 kr.

Föreningen ska meddela fastighetsägarna vad de ska betala efter beräkningen enligt ovan. Om det råder underskott efter den totala beräkningen ska ingen ersättning utgå.

Betalning ska ske inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet

vunnit laga kraft. Om betalning sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från sista betalningsdag tills betalning sker.

Samfällighetsföreningen har att fördela den del av beloppet som hänför sig till utförande och drift av sektion 2 på övriga delägare i sektion 2 i förhållande till deras andelstal för utförande och drift av sektion 2.

Beslut fördelning av
förrättningskostnad

Skäl:

Enligt 29 § AL ska förrättningskostnaderna för anläggningsåtgärden fördelas mellan deltagande fastigheter utifrån vad som är skäligt. Vid skälighetsbedömningen ska nyttan vara vägledande (se prop. 1973:160 s. 243). Lantmäteriet bedömer att de deltagande fastigheterna i sektion 1 och 2 har samma nytta av omprövningen och att det därför är skäligt att de därför ska dela på förrättningskostnaderna i enlighet med deltagande fastigheters andelstal för utförande i sektion 1 och 2, se mark- och miljööverdomstolens avgörande från den 3 mars 2020, F 3050-20.

I övrigt tillämpas 2 kap. 6 § FBL på en förrättning enligt AL. Enligt ansökan, se aktbilaga A1, ska förrättningskostnaderna betalas av sökanden, Fårtickegångens samfällighetsförening.

Då Fårtickegångens samfällighetsförening inte äger någon av de delägande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen så kan Lantmäteriet inte besluta om att fördela kostnaden på samfällighetsföreningen. Lantmäteriet kan dock av administrativa serviceskäl skicka fakturan till annan mottagare i enlighet med ansökan.

Anm: Faktura skickas till Fårtickegångens samfällighetsförening.

Beslut:

Förrättningskostnaderna, inklusive grund- och tilläggsbelopp, ska fördelas på ägarna av deltagande fastigheter i Alby ga:10 efter andelstal för utförande i sektion 1 och 2.

Aktmottagare

Christoffer Uppströmer, Fårtickegångens samfällighetsförening.

Avslutningsbeslut

Skäl:

Enligt 4 kap. 29 § FBL ska lantmäterimyndigheten besluta att förrättningen ska avslutas när alla ersättningsfrågor och alla åtgärder som hör till förrättningen utförts.

Beslut:

Förrättningen avslutas.

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 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 AB22610 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Vid protokollet

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Frida Petersson

