

**PARTER****Klagande**

Sedi Tawakkoli Tanha
Danska Vägen 16
412 66 Göteborg

Motpart

Södra Valsängs samfällighetsförening
c/o Marita Daun
Valsäng 352
471 92 Klövedal

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 11 augusti 2023 i ärende O231043, se bilaga 1

SAKEN

Ändring av andelstal berörande gemensamhetsanläggningen Valsäng Ga:2 m.fl.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.



BAKGRUND

Södra Valsäng samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningarna Valsäng ga:2 (väg), ga:5 (reningsverk) och ga:8 (vatten och grönområden) i Tjörns kommun. Samfällighetsföreningen gav in en ansökan enligt 43 a § anläggningslagen om godkännande av beslut om ändring av andelstalen för gemensamhetsanläggningarna. Enligt ansökan skulle andelstalen i gemensamhetsanläggningarna ändras på visst sätt i fråga om fastigheterna Valsäng 6:20 och 6:84 i Tjörns kommun.

Lantmäteriet beslutade att godkänna ansökan.

YRKANDEN M.M.

Sedi Tawakkoli-Tanha har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut att godkänna ansökan om ändring av andelstalen för hennes fastighet Valsäng 6:84 i Tjörns kommun och avslå ansökan.

Hon har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Eftersom hon nyttjar anläggningen sammanlagt en månad per år anser hon inte att andelstalet bör höjas till samma nivå som för permanentboende. Stugan är enkelt utrustad och inte lämplig för vinterboende. Andelstal för fastighet ska fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn till varje fastighets användning av anläggningen.

DOMSKÄL

Av 43 a § första stycket anläggningslagen (1973:1149) följer att en samfällighetsförening vid föreningsstämma får besluta om att ändra en eller flera fastigheters andelstal för utförande eller drift av en gemensamhetsanläggning. Ett sådant beslut får samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning om ändringen godkänns av lantmäterimyndigheten (se andra stycket samma paragraf). Lantmäterimyndigheten ska godkänna ändringen om den inte strider mot anläggningslagen.



Andelstal för en anläggnings drift ska enligt 15 § andra stycket bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen.

Vid en prövning av om en samfällighetsförenings beslut om ändring av andelstalen ska godkännas måste beaktas att regleringen ger föreningar möjlighet att i viss utsträckning själva styra över andelstalen och utrymme att göra olika bedömningar av hur andelstalen ska bestämmas. Även sådana ändringar av andelstalen som inte motsvarar vad Lantmäteriet själv hade beslutat om vid en förrättning kan vara godtagbara (se prop. 2021/22:122 s. 24).

Av handlingarna framgår att den ändring av andelstalen som skett har sin grund i ett beslut som fattats vid föreningsstämma för Södra Valsäng ekobys samfällighetsförening och Södra Valsängs samfällighetsförening. Enligt ansökningshandlingarna var andelstalen för drift av gemensamhetsanläggningarna före ändringen olika för fastigheter för fritidsbostäder och permanentbostäder (1 respektive 2). Ändringen innebär att fritidsbostäder och permanentbostäder får lika andelstal (2). I den motion som låg till grund för stämmans beslut framgår att beslutet grundar sig i att skillnaden mellan permanentboende och fritidsboendes användning av fastigheterna minskat, bl.a. till följd av ökade möjligheter till distansarbete.

Mark- och miljödomstolen bedömer i likhet med Lantmäteriet att ändringen av andelstalen är förenlig med bestämmelserna i 15 § om fördelning av andelstal. Ändringen strider inte heller mot anläggningslagen i övrigt. Överklagandet ska därför avslås.



HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 14 november 2023

Rickard Forsgren

Marianne Larsson Carlbring

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Rickard Forsgren, ordförande, och tekniska rådet Marianne Larsson Carlbring.





PROTOKOLL

ÄRENDENUMMER: O231043
ÄNDRING AV ANDELSTAL (43 A § AL) BERÖRANDE VALSÄNG GA:2 M.FL.
DATUM FÖR BESLUT: 2023-08-11
KOMMUN: TJÖRN LÄN: VÄSTRA GÖTALAND
HANDLÄGGARE:LINNÉA MALMBERG
AKTBILAGA: PR1 AKT: 1419-2023/59

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT

INKOM:	2023-09-06
MÅLNR:	F 3833-23
AKTBIL:	2

I Lantmäteriets beslut

I.1 Ändring av andelstal genom stämmobeslut godkänns

Lantmäteriet beslutar att godkänna ansökan, aktbilaga A1-A4, om ändrat andelstal i gemensamhetsanläggningarna Valsäng ga:2, ga:5-6 och ga:8 enligt 43 a § AL.

I.2 Fördelning av kostnaden för ärendet

Lantmäteriet beslutar att kostnaden för prövningen av ändringen ska betalas av lagfarna ägare av Valsäng 6:20 och 6:84.

2 Vad innebär besluten?

Beslutet innebär att:

Andelstalen för Valsäng 6:20 ändrar sina andelstal enligt följande:

Ga:2 sektion 2, drift ändras till 2.

Ga:6 drift ändras till 2.

Andelstal för Valsäng 6:84 ändrar sina andelstal enligt följande:

Ga:2 sektion 3, drift ändras till 2.

Ga:5 drift ändras till 2.

Ga:8 drift ändras till 2.

3 Förkortningar och förklaringar

AL – anläggningslag (1973:1149)

ga – gemensamhetsanläggning, ger flera fastigheter rätt att använda en anläggning (t.ex. väg, avlopp) och en skyldighet att gemensamt bidra till kostnaderna för att ta hand om den i enlighet med hur andelarna är fördelade.



4 Fastigheter och berörda

Tabell 1 - berörda fastigheter, sökande och andra sakägare

Fastighet, ägarandel m.m.	Ägare
Valsäng 6:20, lagfaren ägare	Helena Skjeld
Valsäng ga:2, ga:5-6, ga:8	Södra Valsängs Samfällighetsförening
Valsäng 6:84, lagfaren ägare	Sedi Tawakkoli-Tanha

5 Motivering till besluten

5.1 Ändrade andelstal godkänns

Ansökan om ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningarna Valsäng ga:2, ga:5-6 och ga:8 har inkommit för godkännande, se aktbilaga A1-A4 och stämmoprotokoll aktbilaga 13.

Ansökan och stämmobeslut innehåller uppgifter om fastighet, gemensamhetsanläggning, andelstal och ersättning enligt 43a § AL.

Lantmäteriet bedömer att andelstalen för utförande och drift inte avviker från reglerna i 15 och 16 §§ AL och att ersättningen inte avviker från reglerna i 37–39 §§ AL.

5.2 Fördelning av kostnaden för ärendet

Vid ändrat andelstal enligt 43 a § AL ska kostnaden för prövningen och registreringen fördelas mellan ägarerna av fastigheterna i samfällighetsföreningen efter vad som är skäligt om inte parterna kommit överens om hur kostnaderna ska fördelas. Enligt anläggningslagen kan Lantmäteriet inte fakturera samfällighetsföreningen för kostnaderna.

Lantmäteriet beslutar att lagfarna ägare av Valsäng 6:20 och 6:84 ska betala Lantmäteriets kostnader för att genomföra ärendet.

6 Det är möjligt att överklaga

Se bilagan Om du vill överklaga. Överklagandet ska ha kommit in till Lantmäteriet senast 8 september 2023.



Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Linnéa Malmberg



7 Om du vill överklaga

Om du är missnöjd med ett beslut från Lantmäteriet och tycker att det ska ändras kan du överklaga. Här får du veta vad överklagandet behöver innehålla, och vad som händer sedan.

7.1 Så här gör du

1. Skriv ärendenumret (finns i beslutsprotokollet) och att du överklagar.
2. Förklara vad du tycker ska ändras, vilken ändring du vill ha och varför.
3. Skriv ditt namn och personnummer eller organisationsnummer.
4. Skriv aktuella och fullständiga uppgifter om var Lantmäteriet och domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer. Om du har ett ombud, skriv också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skicka eller lämna in överklagandet till Lantmäteriet.
E-post: registrator@lm.se
Vanlig post: Lantmäteriet, 801 82 Gävle.

Här hittar du närmaste lantmäterikontor: lantmateriet.se/hittakontor

7.2 Du har tre eller fyra veckor på dig att överklaga

Om du tänker överklaga måste ditt brev ha kommit till Lantmäteriet senast en bestämd dag. Oftast är det fyra veckor efter den dag då beslutet fattades, men för vissa beslut tre veckor. I beslutsprotokollet ser du vad som gäller i just ditt ärende.

Det avgörande är när överklagandet **kommer in** till Lantmäteriet, inte när ni postar det.

7.3 Vad händer sedan?

Lantmäteriet skickar överklagandet och alla dokument i ärendet vidare till Mark- och miljödomstolen, om överklagandet har kommit in i rätt tid. Därefter är det domstolen som bestämmer om beslutet ska ändras.

Om överklagandet kommer in för sent skickar vi det inte vidare till domstolen. Det betyder att Lantmäteriets beslut gäller och inte kommer att ändras.

7.4 Kontaktuppgifter till Lantmäteriet

Telefon Kundcenter: 0771-63 63 63. Telefontid: vardagar 9–16.

E-post: kundcenter@lm.se

Webbplats: lantmateriet.se

Postadress: Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle

För andra kontaktvägar och svar på vanliga frågor: lantmateriet.se/kontakt





Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.

