



## Protokoll

2015-12-02

Ärendenummer

AB132026

Förrättningslantmätare

Hans Rosén

---

Ärende	<b>Anläggningsåtgärd avseende omprövning av Mjölkön ga:1</b>
	Kommun: Österåker <span style="float: right;">Län: Stockholm</span>
Sammanfattning	I detta protokoll redovisas beslut om: <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Ändring av utlåtande enligt lagen om enskilda vägar i sin helhet.</li><li>◆ Rätt för samfällighetsföreningens styrelse att under vissa förutsättningar själv besluta om ändring av andelstal (tillägg till anläggningsbeslut).</li></ul>
Handläggning	Med sammanträde i ABF-Huset Sveavägen, Stockholm.
Sökande och sakägare	Sakägarförteckning, aktbilaga SA2.
Kallelse, delgivning	Kallelse, aktbilaga 117.  Delgivning av kallelsen har skett genom delgivning till samfällighetsföreningen kompletterad med brevutskick till sakägare upptagna i sakägarförteckning, aktbilaga SA2.  Kallelsen har också publicerats på föreningens hemsida..
Närvarande	Närvarolista, aktbilaga121.
Hänvisning till författningar m.m.	AL Anläggningslagen (1973:1149) FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)
Yrkanden	Ansökan avser förrättning enligt AL för omprövning av Mjölkön ga:1.  Se ansökan, aktbilaga A1 med bilaga.
Redogörelse	<i>Bakgrund</i>  Sedan föregående sammanträde har hållits dels två arbetsgruppsmöten med en förstärkt arbetsgrupp och också flera telefonsamtal med ordföranden Mats Bjelksjö och flera fastighetsägare. Lantmäterimyndigheten har också skickat ut en enkät med div. frågor till ägare av "innertomter" för att få ett utökat bedömningsunderlag. Det har också inkommit skrivelser från medlemmar med synpunkter.  Lantmäterimyndigheten har i skrivelse fört ett resonemang kring andelstalen och avgiftsmodell för bryggplatser. Skrivelsen och förslag

till anläggningsbeskrivning har bifogats kallelserna till dagens sammanträde.

#### *Sammanträdet*

Sammanträdet inleds med upptagande av närvaro samt en presentation av förrättningslantmätare Hans Rosén (flm) och protokollförare Malin Ronnebro. Flm hälsar de närvarande välkomna och redogör dagordningen för sammanträdet. Dagordningen accepterades. Flm informerar om inkomna skrivelser och vad som hänt sedan det senaste sammanträdet ägde rum. Bl.a har en enkät skickats ut till ägare av inlandstomter angående deras syn och intresse för båtplatser mm. samt två arbetsmöten har hållits med en utvidgad arbetsgrupp. Flm efterlyser några frågor hos de närvarande innan sammanträdet kan gå vidare. Två frågor uppkommer. Per Olcén, Mjölkönen 1:39, ifrågasätter varför en enkät om intresse för båtplatser enbart har skickats ut till ägare av innertomter på Mjölkönen och inte till fastigheterna som har en sjötomt. Flm besvarade att Lantmäteriet har valt att göra en begränsning av utskicket för enkäten med anledning att få en klarare bild av intresset för båtplatser hos ägare till innertomter men kan hålla med om att det nog också finns strandtomter som inte har möjlighet att ha egen brygga. En annan fråga som uppkommer är när enkäten skickades ut och när första sammanträdet ägde rum. Flm svarar att enkäten skickades ut 23 april 2014 efter första sammanträdet som hölls den 24 mars 2014.

Flm går vidare med att redogöra för förslag till anläggningsbeskrivning som även har skickats ut till sakägare i samband med kallelsen. Flm uppmärksammar särskilt på att förslaget om beslut om andelstal och avgifter har reviderats jämfört med förslaget som skickades med kallelsen till sammanträdet. Främsta ändringen i beslutsförslaget om avgifter är att en avgiftsdel till en framtida underhåll- och förnyelsefond har tagits bort. Skrivningen i formuleringen har också förtydligats.

Per Olcén, Mjölkönen 1:39, som är granne med bryggan "Ormkroken" anser att det 10 meter brett föreslagna rättighetsområdet kring bryggan för akterförtöjning m.m. är för stort. Olcén tycker att rättighetsområdet ska reduceras till en omkrets om 5 meter för att inte inkräkta på hans rätt till vattenområde mm. Flm informerar att ett rättighetsområde på 10 meter runt bryggan är skäligt för att en båt ska få plats och kunna förtöja ordentligt och bedömer att Olcéns avtalsrättighet inte påverkas nämnvärt. Om så skulle vara fallet så

undanträngs avtalsrättigheten i det området. Det föreslagna rättighetsområdet kring Ormkroksbryggan kommer inte att minskas.

Diskussion uppstår kring förslaget om avgiften för uthyrda respektive outhyrda båtplatser. Flera påpekanden uppkommer att ett förtydligande behövs kring formuleringen för uttagandet av avgifterna för båtplatserna. Frågan ställs om den del av avgiften på 30% för bryggplatser samt delen för outnyttjade bryggplatser som faller på anläggningssamfälligheten innefattar samma avgifter och villkor som den del om 70% som fördelas på brukaren av bryggplatser. Flm bekräftar att samtliga delar i avgiften ska fördelas på samma villkor på anläggnings-samfällighetens ansvar. Flm gör ett förtydligande om avgifter för att undvika misstolkningar.

Per Olcén, Mjölkönen 1:39, anmärker att det finns en vattenbrunn nära Ormkroksbryggan och att det behövs en frizon runt vattenbrunnen så inga avlagringar och färgrester hamnar i vattenbrunnen med omgivning vid upptagning av båtar. Flm tycker det är en bra åsikt men att detta får hanteras av samfällighetsföreningen som en ordningsfråga efter förrättningen vunnit laga kraft.

Lennart Hamberg, Mjölkönen 1:84, anser att meningarna i beslut om avgifter som redovisades är motsägelsefulla då både lydelsen skall och får har använts. Flm instämmer och anser att "skall"-satsen ska användas i beslutet. De närvarande instämmer.

Lars Hermansson, Mjölkönen 1:50, har en fråga kring punkt F i beskrivningen. Frågan gäller om trots det nya anläggningsbeslutet fråga kan uppkomma om att utöka bryggorna ytterligare. Flm informerar att det beror på omfattningen av bryggornas ev. utbyggnad. En mindre förlängning kan ligga inom ramen för anläggningsbeslutet men en större förändring kräver både ny förrättning och en ny prövning av strandskyddsdispensen.

Flm går vidare med att redovisa tillhörande bilagor till förrättningen. Först redovisas bilaga för Norrviken. Inga synpunkter inkommer.

Flm går sedan vidare med en bilaga om dispens från Österåkers kommun gällande ny brygga och muddring vid Älgslätten som Belksjö ansökt om. Mats Belksjö upplyser om att i tillståndet står det att extra försiktigt ska tas vid muddringen vid vassen utanför Mjölkönen 1:19.

Flm redovisar Länsstyrelsens beslut om vattenverksamhet samt Österåker kommuns beslut om strandskydd. Flm påpekar att en

strandskyddsdispens går ut om inte byggnationen av anläggningen har påbörjats inom två år.

Flm visar därefter en förrättningskarta där anläggnings-samfällighetens gemensamma anordningar redovisas.

Flm frågar om det finns några ytterligare synpunkter, yrkanden etc. hos de närvarande. Inga synpunkter uttalas.

Flm meddelar därefter beslut om anläggning, ersättning, tillträde, fördelning av förrättningskostnader samt avslutning. Flm informerar om att förrättningshandlingarna kommer finnas tillgängliga på Lantmäteriets hemsida där inloggning krävs med e-legitimation. Synpunkter framförs om att det är flera som inte har tillgång till e-legitimation. Mats Belksjö föreslår att förrättningshandlingarna kan läggas ut på samfällighetsföreningens hemsida vilket flm anser är ett utmärkt komplement. Det går också att begära att få papperskopior.

Flm förklarar sammanträdet avslutat.

#### Anläggningsbeslut

##### **Skäl:**

Som framgår av tidigare redogörelser har väsentliga förändring skett sedan gemensamhetsanläggningen bildades 1956. Dessutom är nuvarande fördelningsgrund som bygger på medlemsfastigheternas taxeringsvärden som finns i det äldre beslutet inte längre tillåten. Ett klart behov av ny förrättning har framkommit. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35 § AL).

I det äldre beslutet saknas flera anläggningar som föreningen i praktiken förvaltar och det finns ett uttalat behov av upprustning av bryggor mm. Det är således av väsentlig betydelse för berörda fastigheter att gemensamhetsanläggningen omprövas (5 § AL).

Fördelarna med gemensamhetsanläggningen överväger de kostnader och olägenheter som den medför (6 § AL).

Syftet med gällande naturvårdsföreskrifter motverkas inte. För ombyggnad av bryggor samt muddring finns de strandskyddsdispenser och tillstånd som krävs, se aktbilaga BE 2.

Anläggningen förläggs till område som inte omfattas av detaljplan. Den försvårar inte områdets ändamålsenliga användning, föranleder inte olämplig bebyggelse eller motverkar lämplig planläggning av området (10 § AL).

Något hinder för övrigt mot att ompröva gemensamhetsanläggningen föreligger inte enligt 7-12 §§ AL.

Styrelsen för samfällighetsföreningen kan ges rätt att under givna förutsättningar själv få besluta om ändring av en fastighets andelstal (24a § AL). Ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen finner att föreningen bör ges denna möjlighet.

**Beslut:**

Utlåtande 1956-03-06, akt 01-ÖST-2413, rörande Mjölkönen ga:1, ska ändras i sin helhet enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE1-3.

Beslut om andelstal

**Skäl:**

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).

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

Behovet hos medlemmarna av utnyttjande av bryggplatser varierar över tiden. Alla har inte behov av byggplatser. Därför är det rimligt att vid utnyttjandet av bryggplatser skall i första hand kostnaderna tas ut i form av avgifter som också inkluderar kapitalkostnader för beslutade ombyggnadsåtgärder.

*Upplysning:* 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:**

Kostnader för utförande och drift av anläggningen ska fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal enligt beskrivning i aktbilaga BE1 och andelstalslängd, aktbilaga AN1. För utnyttjande av bryggplatser gäller i första hand beslut om avgifter i beskrivningen aktbilaga BE1.

Tillträde

**Skäl:**

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

**Beslut:**

Tillträde ska ske så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

Ersättningsbeslut

**Skäl:**

Gemensamhetsanläggningen omfattar endast befintliga anläggningar. Upplåtelsen av utrymme för anläggningen bedöms inte medföra någon minskning av upplåtande fastigheters marknadsvärden eller ersättningsgill skada i övrigt.

Yrkande om ersättning har inte framställts.

Det är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare att gemensamhetsanläggningen omprövas.

**Beslut:**

Ingen ersättning ska betalas.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

**Skäl:**

Alla medlemsfastigheter har samma nytta av förrättningen. Det är rimligt kostnaderna fördelas lika på samtliga fastigheter.

I ansökan har Mjölkö samfällighetsförening tagit på sig att betala förrättningskostnaderna.

**Beslut:**

Förrättningskostnaderna ska fördelas lika mellan delägande fastigheter.

Lantmäterimyndigheten ska skicka räkning till Mjölkö samfällighetsföreningen c/o Mats Bjelksjö.

Avslutningsbeslut

**Beslut:**

Förrättningen avslutas.

Handlingar hålls tillgängliga på lantmäterimyndighetens kontor under den tid som överklagande får ske.

Överklagande

Den som är missnöjd med lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet  
Box 47700

117 94 Stockholm

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 2015-12-30. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättingens ärendenummer AB132026 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Protokollet upprättat den **Error! Use the Home tab to apply Datum to the text that you want to appear here..**

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

*Hans Rosén*

