

1

Lantmäterimyndigheten

i GÖTEBORGS KOMMUN

HANDLINGAR

Upprättade år 2004	Dnr 01/959
Ärende Anläggningsförrättning avseende omprövning av Brännö ga:18 som förvaltas av Brännö vägförening.	
Kommun Göteborg	
Län Västra Götaland	

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntegarnas bekostnad.

Till akten hör

2 band

151 numrerads sidor

— inneliggande karta

— annan karta

2004 F 35
del 1-2

Beskrivning

2003-11-16

Ärendenummer
O021531Förrättningslantmätare
Olov KronbergFörrättningen är registrerad
Registreringsdatum

2004-02-04 dnr 01/959

Tugen Danielsson

Ärende

Anläggningsförrättning avseende omprövning av Brännö ga:18 som förvaltas av Brännö vägförening.

Kommun: Göteborg

Västra Götalands län

Gemensamhets-
anläggningens
ändamål, läge,
storlek m.m.

Brännö ga:18 består efter ändringen av följande:

1. VÄGAR: Befintliga **körvägar** resp. **gångvägar** som inritats på kartan, aktbil KA.

Körvägarna skall hållas farbara för trafik med på Brännö tillåtna fordon året om (barmarksunderhåll och vinterväghållning) och underhållas på sådant sätt att tillåtna transporter kan genomföras rationellt och att trafiksäkerheten inte äventyras. Körvägarna skall ha erforderlig dränering samt ha en körbanebredd om 2,5 meter. Körbanebreden för Galterövägen får dock understiga 2,5 meter.

Vinterväghållning skall ej ske på gångvägarna.

2. ALLMÄN PLATSMARK: Ingen ändring i förhållande till vad som gäller enligt regeringsbeslut 2001-02-22. (Brännö ga:18 omfattar således allmän platsmark inom Brännö 1:37.)

Deltagande
fastigheter

Se andelstalslängden, aktbilaga BE 2.

Fastigheterna utgör en samfällighet (anläggningssamfällighet) för anläggningens utförande och drift.

Upplåtet utrymme

För anläggningen upplåts det utrymme som de befintliga vägarna upptar på berörda fastigheter och samfälligheter.

Till förmån för:
Anläggningssamfälligheten.

Belastar:

Kretsen enbart belastade fastigheter/samfälligheter förändras inte genom Brännö ga:18:s ändrade omfattning.

Upplåtelse av
rättigheter

Rätt upplåts att hugga bort eller kvista växande träd, buskar eller annan växtlighet inom ett avstånd av maximalt en meter från vägområdets ytterkant. Träd av större prydnadsvärde eller träd och buskar på tomt eller i trädgård får fällas endast om synnerliga skäl föranleder det.

Dessutom upplåtes rätt att avlägsna trädgrenar i den omfattning som erfordras för att åstadkomma fri höjd om fem meter inom ett område som utgörs av vägbanan inkl. zonen om en meter från vägområdets ytterkant.

Innan dessa rättigheter utnyttjas, skall fastighetens ägare eller innehavare varje gång underrättas om åtgärden. Växtlighet som avlägsnats tillhör respektive fastighetsägare.

Grind eller led får inte behållas eller uppsättas på vägen.

Till förmån för:

De i anläggningssamfälligheten deltagande fastigheterna.

Belastar:

Kretsen enbart belastade fastigheter/samfälligheter förändras inte genom Brännö ga:18:s ändrade omfattning.

Tidpunkt för
utförande

Anläggningen är utförd.

Ändring av
andelstal

Så länge Brännö ga:18 förvaltas av en samfällighetsförening får styrelsen för föreningen besluta om ändring av andelstal i följande fall:

- Då obebyggd tomt bebyggs med ett boningshus. Andelstalet skall i så fall höjas från 1 till 5.
- Då ett boningshus tas bort och tomten därmed blir obebyggd. Andelstalet skall i så fall sänkas från 5 till 1.
- Då flerbostadshus ändras till bostad för en eller två familjer. Andelstal skall i så fall sänkas till 5.
- Då byggnad/byggnader på specialfastigheter tas bort och tomten därmed blir obebyggd. Andelstalet skall i så fall sänkas från 5 till 1.

Styrelsen skall genast underrätta berörd fastighetsägare om beslut om ändring av andelstal. Styrelsen skall vidare snarast möjligt anmäla beslutet för införelse i fastighetsregistret. Beslutet får tillämpas först när sådan införelse har skett.

Upplysningar

Med väg avses vägbana och övriga väganordningar såsom dike, slänt, trumma, mötesplats, vändplats och vägmärke.

Med grind eller led avses en anordning som hindrar husdjur (vanligen får, getter, boskap och hästar) från att passera.

Skador som uppkommer på vägen till följd av trafik under de tider på året då vägbanans bärighet är nedsatt eller till följd av arbete med traktorer, motorredskap eller dylikt skall repareras på bekostnad av den eller de fastighetsägare för vars räkning transporten eller arbetet utförts. Utfärdat tillstånd eller dispens för transport eller arbete fritager inte fastighetsägare från ansvar.

Styrelsens beslut om ändring av andelstal får inte överklagas. Den som är missnöjd med beslutet får väcka talan mot föreningen enligt vad som sägs i 46 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter angående rättelse av uttaxering.

För att andelstal skall kunna ändras i andra fall än de som anges under Ändring av andelstal krävs en överenskommelse som godkänns av lantmäterimyndigheten eller att frågan prövas vid ny förrättning. Detsamma gäller anslutning av nybildade fastigheter (t.ex. nya avstyckningar) eller tillkommande byggnader på ofri grund.

Om en fastighet som deltar i gemensamhetsanläggningen tillfälligt använder anläggningen i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftskostnaderna, är fastighetens ägare skyldig att till samfälligheten betala en skälig ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den ökade användningen (48 a § anläggningslagen). Blir det tvist om ersättningsbeloppets storlek skall talan väckas hos fastighetsdomstolen.



Olov Kronberg

Protokoll

2003-11-16

Ärendenummer

O021531

Förrättningslantmätare

Olov Kronberg

Ärende Anläggningsförrättning avseende omprövning av Brännö ga:18 som förvaltas av Brännö vägförening.

Kommun: Göteborg

Västra Götalands län

Sammanfattning I detta protokoll redovisas beslut om:

- ◆ Brännö ga:18:s ändrade omfattning.
- ◆ Andelstal.
- ◆ Tillträde.
- ◆ Ersättning.
- ◆ Fördelning av förrättningskostnader.

Handläggning Med sammanträde på Brännögården.

Sakägare, närvaro Ägarna till samtliga fastigheter samt byggnader eller anläggningar på ofri grund belägna på Brännö är sakägare i ärendet.

Kallelse, delgivning Kallelse, aktbilaga 1.

Delgivning av kallelsen har skett genom kungörelsedelgivning kompletterad med brevutskick till sakägare upptagna i sakägarförteckning, aktbilaga B.

Hänvisning till författningar m.m. AL Anläggningslagen (1973:1149)

Yrkanden Se ansökan, aktbilaga A.

Förrättningen avser omprövning av Brännö ga:18 för att i första hand avveckla de taxeringsvärdeberoende andelstalen. Enligt ändrad lagstiftning skall i stället andelstal enligt anläggningslagens regler fastställas.

Redagörelse Förrättningslantmätaren redogör för ansökan i ärendet samt informerar om förrättningsförfarandet och möjligheten till överklagning av

beslut. Brännö vägförening har tillkommit vid förrättning år 1964 (akt Styrso 1860). Omprövningsförrättning för utökning av vägsystemet med indragen allmän väg har ägt rum 1994 (akt 1480K-1994F183). Därefter har en omprövningsförrättning genomförts 1995 (utlåtande 1995-07-17 av dåvarande fastighetsbildningsmyndigheten i Göteborgs kommun, ärendenr 602/94), en förrättning som överklagats och slutligen avgjorts av högre instanser (länsstyrelsens beslut 1998-01-20 och regeringens beslut 2001-02-22).

Styrelsen för Brännö vägförening har föreslagit en enkel modell för åsättande av andelstal. Förslaget, som har redovisats i kallelsen till dagens sammanträde, innebär följande: bostadsfastighet 5 andelar/st, lägenhet i flerbostadshus 4 andelar/st, specialobjekt i form av affär, pensionat, vårdshus, övriga företag, sjöscouter, kyrkor, VA-verket m.m. 5 andelar/st samt obebyggd tomt 1 andel/st. Övriga objekt såsom övrig obebyggd mark (utmarker) m.m. som ej har taxeringsvärde förslås ej ingå i delägarkretsen.

Överläggningar
invändningar
medgivanden
yrkanden

Andelstalen

Förrättningslantmätaren går igenom styrelsens förslag till andelstal.

En längre diskussion uppstår dels om fritidsboende skall ha lägre andelstal än helårsboende, dels om företagare m.fl. skall ha högre andelstal. Styrelsen genom dess ordförande Kjell Uppling försvarar styrelsens andelstalsförslag med följande argument:

- Officiella register ger inte en korrekt bild av hur det verkligen förhåller sig med fritidsboende kontra helårsboende. Vid närmare studium av fastigheters typkoder har styrelsen kunnat konstatera att många fastigheter som har typkod för fritidsbostad i praktiken används som helårsbostad. Mantalsskrivningsadresser ger heller inte en korrekt bild. Ytterligare en svårighet är att få grepp om uthyrningsförhållanden. Skillnaden i årskostnad för fritidsfastigheter skulle bli marginell om dessa fastigheter skulle åsättas t.ex. 4 andelar i stället för 5 andelar.
- Företag bör inte åsättas högre andelstal än vad som föreslagits eftersom merparten av företagarnas transporter sker för de boendes räkning. Företagare som har sin verksamhet förlagd på Brännö skall rimligen inte missgynnas i förhållande till företag utifrån som opererar på Brännö.

Förrättningslantmätaren anser att modellen för åsättande av andelstal inte strider mot 15 § AL. Beträffande frågan om ev. differentiering av andelstalen för fritidsboende kontra helårsboende redovisar förrätt-

ningslantmätaren två rättsfall. I bägge rättsfallen fastslog högre instans att det inte skulle göras någon skillnad mellan helårsboende och fritidsboende eftersom det i gällande detaljplaner inte åsyftats någon skillnad i boendeform. I sammanhanget får beaktas att förhållandena är speciella på ön genom att biltrafik kräver särskilt tillstånd. Huvudsakligen är det fråga om moped-, cykel- och gångtrafik. Detta talar ytterligare för att någon differentiering inte skall göras. När det sedan gäller frågan om ev. högre andelstal för företag måste beaktas att transporter som sker för de boendes räkning ingår i den trafikmängd som ligger till grund för bostadsfastigheternas andelstal. Det finns därför ingen anledning att åsätta företagarnas fastigheter högre andelstal än vad som föreslagits från styrelsens sida.

Andelstalslängder delas därefter ut till sakägarna för studium.

Vissa enstaka felaktigheter konstateras föreligga i andelstalslängden vilket korrigeras.

På förrättningslantmätarens förfrågan är det ingen av sakägarna som slutligen motsätter sig att föreslagen modell för åsättande av andelstal får bli gällande.

Gemensamhetsanläggningens omfattning

Vid förra omprövningsförrättningen år 1995 gällde fortfarande lagen om enskilda vägar. Denna lag har upphört att gälla fr.o.m. 1998. I 6 § lagen om upphävande av lagen om enskilda vägar (1997:620) stadgas följande: Om det i utlåtande bestämts att en väg skall anläggas eller övertas till väghållning med detta inte har skett senast vid utgången av 2002, förfaller utlåtandet i den delen. Detta har fått till följd att ett antal vägsträckor inte längre omfattas av beslut i 1995 års omprövningsförrättning. Förrättningslantmätaren redovisar på kartan vilka vägar som styrelsen anser skall ingå i Brännö ga:18 i fortsättningen. Det föreslagna vägnätet omfattar i huvudsak de vägar som kvarstår i Brännö ga:18 efter utgången av 2002. Inga invändningar framförs mot styrelsens förslag. En viss mindre komplettering förslås dock som innebär att gemensamhetsanläggningen skall utsträckas till att omfatta ytterligare ca 50 meter befintlig väg för att få kontakt med båtbryggan vid Husvik. Vägförlängningen är i sin helhet belägen på samfärd mark med registerbeteckningen Brännö s:1. Samtliga närvarande sakägare är helt överens om denna komplettering. Närvarande samfällighetsdelägare medger att ingen ersättning skall betalas för den utökande upplåtelsen på Brännö s:1.

Anläggningsbeslut Skäl:

Den huvudsakliga delen av vägarna som avses ingå i Brännö ga:18 är belägna inom område med detaljplaner.

På grund av ändrad lagstiftning rörande vägföreningar med krav på avveckling av taxeringsvärdeberoende andelstal får prövning ske vid ny förrättning (35 § AL).

Brännö ga:18 är av väsentlig betydelse för de fastigheter som föreslås deltaga i densamma (5 § AL).

Fördelarna med Brännö ga:18 i dess ändrade omfattning överväger de kostnader och olägenheter som den medför (6 § AL).

Ägarna av de fastigheter som skall delta i den ändrade gemensamhetsanläggningen motsätter sig inte mera allmänt att förändringen skall ske (7 § AL).

Förändringen av Brännö ga:18 strider inte mot gällande detaljplaner (9 § AL).

I övrigt uppfyller gemensamhetsanläggningen villkoren i 8, 10 och 11 §§ AL.

Att utrymme tas i anspråk på samfälligheten Brännö s:1 för utökning av Brännö ga:18 med ytterligare ca 50 meter väg förorsakar inte synnerligt men för någon av delägande fastigheter (12 § första stycket AL).

Styrelsen för vägföreningen kan ges rätt att under givna förutsättningar själv få besluta om ändring av en fastighets andelstal (24 a § AL).

Beslut:

Brännö ga:18 skall ändras enligt karta och beskrivning, aktbilaga KA och BE 1.

Beslut om andelstal Skäl:

Driftskostnaderna för en gemensamhetsanläggning skall enligt 15 § andra stycket AL fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. På sammanträdet ifrågasätts om det är förenligt med lagstiftningen att, som styrelsen föreslagit, åsätta helårsboende och fritidsboende samma andelstal (5 andelar/st). Dessutom ifrågasätts om företag av olika slag skall ha samma andelstal som bostadsfastigheter. Av skäl

som redovisas ovan vid kantrubriken "Överläggningar invändningar medgivanden, yrkanden" anser förrättningslantmätaren att styrelsens förslag inte strider mot 15 § AL. Följande rättsfall ger stöd för ställningstagandet att någon differentiering av andelstalen inte skall ske med hänsyn till boendeform:

- Svea hovrätt, avd 14, 1983-04-11, UÖ 14
- Halmstads tingsrätt, Fastighetsdomstolen 2002-12-17, Mål nr F 2654-01

Följande modell för åsättande av andelstal skall således tillämpas:

Bostadsfastighet: 5 andelar/st,

Specialobjekt (affär, pensionat, vårdshus, övriga företag, sjöscouterna, kyrkor m.m.): 5 andelar/st

Obebyggd tomt: 1 andel/st

Övriga objekt såsom obebyggd mark (utmarker m.m.) som ej har taxeringsvärde skall ej ingå i delägarkretsen.

Beslut:

Kostnader för utförande och drift av anläggningen skall fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal enligt andelstalslängd, aktbilaga BE 2.

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 stämman. 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.

Tillträde

Skäl:

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

Beslut:

Tillträde skall ske så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

Förvaltning

Omprövningen medför inte någon genomgripande förändring av samfällighetsföreningens (vägföreningens) fastighetsunderlag. Det finns därför inte anledning att upplösa föreningen.

**Ersättningar –
redogörelse**

Upplåtelse av utrymme

Se Ersättningsbeslut nedan.

Förändring av andelstal/delägarkrets

Omprövningen medför ändring av andelstal och endast marginella förändringar i delägarkretsen. 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 honom 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 han förlorar genom utträdet eller minskningen av andelstalet.

Ersättningsbeslut

Skäl:

I förrättningen skall endast ersättningsfrågor som har samband med förändringen av Brännö ga:18 hanteras.

Upplåtelse av utrymme

Tillskottet till Brännö ga:18 utgörs endast av befintlig väg med en längd om 50 m. Vägsträcka är belägen på samfälligheten Brännö s:1. Upplåtelse av utrymme för denna vägsträcka medför inte någon minskning i berörda de delägande fastigheternas marknadsvärden eller annan ersättningsgill skada. Yrkade om ersättning har inte framställts.

Förändring av andelstal/delägarkrets

Föreningens tillgångar består av de befintliga vägarna samt kassabehållningen. Anläggningen har funnits under lång tid. En ekonomisk reglering enligt reglerna i 37-38 §§ AL skulle endast resultera i penningtransaktioner med försumbara belopp.

Det är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare att gemensamhetsanläggningen Brännö ga:18 förändras.

Beslut:

Ingen ersättning skall betalas.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

Beslut:

Förrättningskostnaderna skall fördelas mellan ägarna till deltagande fastigheter i Brännö ga:18 i direkt proportion till resp. fastighets andelstal, se andelstalslängden, aktbil BE 2.

Lantmäterimyndigheten skall skicka räkning på hela beloppet till Brännö vägförening, c/o Susanne Ternald, Husviksvägen 59, 430 85 BRÄNNÖ.

Aktmottagare

Brännö vägförening, Kjell Uppling, Kvigvallen 52, 430 85 BRÄNNÖ.

En extra aktkopia skall skickas till och betalas av Göteborgs Fastighetskontor, att. Bengt Lööv, Box 2258, 403 14 GÖTEBORG.

Förrättningens
fortsättning

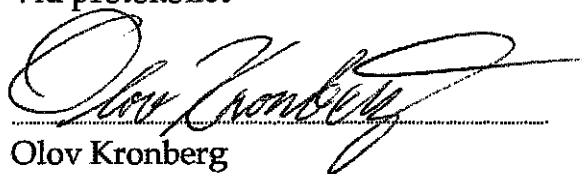
Förrättningen kommer att avslutas utan sammanträde den 1 december 2003 på lantmäterimyndighetens kontor.

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

Förrättningslantmätaren informerar om hur man överklagar. Överklagande kan ske inom fyra veckor från avslutningsdagen och skall därför vara lantmäterimyndigheten tillhanda senast den 29 december 2003.

Protokollet uppsatt den 21 november 2003

Vid protokollet



Olov Kronberg

Protokoll

2003-12-01

Ärendenummer

O021531

Förrättningslantmätare

Olov Kronberg

Ärende Anläggningsförrättning avseende omprövning av Brännö ga:18 som förvaltas av Brännö vägförening.

Kommun: Göteborg

Västra Götalands län

Handläggning Utan sammanträde på Lantmäterimyndighetens kontor i Göteborg.

Sakägare Ägarna till samtliga fastigheter samt byggnader eller anläggningar på ofri grund belägna på Brännö är sakägare i ärendet.

Avslutningsbeslut Förrättningen avslutas.

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

Lantmäterimyndigheten Västra Götalands län
Box 2234
403 14 GÖTEBORG

Fastighetsdomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 29 december 2003.

Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer O021531 och redogör för vad ni anser skall ändras och varför.

Protokollet uppsatt 2003-12-01.

Vid protokollet


Olov Kronberg