

Till
Mark- och Miljödomstolen

Överklagat beslut

Lantmäteriets i Nyköping beslut att ompröva Gemensamhetsanläggningen Brannebol Ga3, enskild väg, ärendenummer D 161270

Undertecknade fastighetsägare som är medlemmar i den Samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Brannebol Ga:3 får härmed överklaga Lantmäteriets beslut (bilaga 1) att ompröva gemensamhetsanläggningen och yrkar att beslutet undanröjs och att ansökan från Derome Hus AB(Derome) avvisas samt att Derome åläggs att på sin bekostnad och vid äventyr av vite att återställa marken för den nya vägsträckning som anges i ovan överklagade beslut.

Grunder:

1. Genom dom i Fastighetsdomstolen i Nyköping 2006 (bilaga 3) har fastställts att vägen på den aktuella platsen inte får flyttas.

2. Något skäl för omprövning av gemensamhetsanläggningen enligt 35§ Anläggningslagen (AL) föreligger inte.

§35,1: Några ändrade förhållanden har inte inträffat. Väsentlighetskriteriet är inte uppfyllt.

§35,2: Beslut om omprövning efter viss tid finns inte.

§35,3: Några behov av omprövning i annat fall har inte uppkommit.

År 1968 fastställdes byggnadsplan för området. Planen kompletterades 1972. I samband med planen från 1968 utfärdade dåvarande fastighetsägare till den aktuella fastigheten en utfästelse enligt 113§ byggnadslagen av innebörd att all allmänplats-/parkmark (Parkmark) inom området skulle upplåtas till samtliga fastigheter i området utan ersättning. Utfästelsen (bilaga 2).

Enligt planen skall markägaren ha möjlighet att stycka sammanlagt 11 tomter inom det för förrättningen nu aktuella området. Nio av tomterna var utlagda norr om vägen och två av tomterna var utlagda rakt över vägens sträckning. Planen anvisade också en annan sträckning av vägen för att frigöra marken för de två södra tomterna. Någon fastighetsbildning eller flyttning av vägen kom inte till stånd efter att planen fastställdes.

Under 2006 genomfördes med medverkan av dåvarande markägaren och fastighetsägarna i området, samt på näraliggande öar, en förrättning varigenom vägen skulle omfattas av en gemensamhetsanläggning. Flera fastighetsägare överklagade förrättningen. Under processens gång träffade fastighetsägarna och dåvarande markägaren en förlikning som stadfästes av Fastighetsdomstolen i Nyköping genom dom. Domen har skrivits in i fastigheten och delgivits Lantmäteriet och Nyköpings kommun m.fl. Domen har vunnit laga kraft och är bindande för såväl berörda myndigheter som för varje ägare av fastigheten liksom för medlemmarna i Samfällighetsföreningen.

Innebörden av domen är att dåvarande markägaren, mot att markägaren fick möjlighet att behålla stickvägar, som därmed inte skulle omfattas av gemensamhetsanläggningen, avstod från att utnyttja planen såvitt gäller de två södra tomterna som är utlagda över vägens nuvarande sträckning. Vidare avstod markägaren från planen såvitt avser möjligheten att flytta vägen till en mera nordlig dragning. Domen får därmed samma verkan som att planen ändrats såvida inte omständigheter angivna i domen, som kan föranleda en omprövning är förhanden.

Av texten i domen följer att domstolen är medveten om att domen och därmed vägens sträckning avviker från planen. Detta innebär bl.a. att domen reglerar materiella förhållanden som gäller för framtiden. Domens betydelse upphör därmed inte i samband med att processen avslutas. Dessutom anges i domen att en omprövning av Ga:3 kan ske i framtiden i samband med utarbetande av en ny detaljplan för området. Detta innebär att en förändrad vägsträckning inte alls behöver förläggas till samma markområde som angivits i den gamla planen. Markägaren har inte fullföljt någon ansökan om ny detaljplan. Se vidare nedan angående återkallad ansökan om detaljplan.

Några omständigheter föreligger således inte och har inte heller gjorts gällande, som skulle kunna föranleda en omprövning av Ga:3. Lantmäteriet anför i sin motivering för beslutet att förlikningen och domen skulle vara en processhandling som saknar verkan eller som inte behöver beaktas när processen är slutförd. Domen är i sig visserligen, som alla domar, en del i en process varigenom processen avslutas. Den nu aktuella domen är dock i allra högsta grad en dom i materiellt hänseende som för framtiden reglerar och fastställer villkoren för parterna och berörda fastigheter. Just därför skulle domen - vilket skett - skrivas in i fastigheten och delges myndigheter m.fl. Därigenom står det klart vilka rättsförhållanden som gäller framgent.

Sedermera förvärvades fastigheten av Derome. I köpeavtalet har givetvis värdet av fastigheten beaktat det förhållandet att säljarna genom förlikningen och domen avstått från att exploatera de två fastigheter som var utlagda över vägens sträckning, liksom möjligheten att flytta vägen enligt den gamla planen. Derome måste vid köpet av fastigheten varit medvetet om detta och att det fordras att en ny detaljplan utarbetas för att ompröva vägens sträckning, eftersom domen är inskriven på fastigheten.

Det resonemang som Lantmäteriet för angående värdet och betydelsen för Derome av att kunna få exploatera de två tomter som är utlagda över vägen är bl.a. med hänsyn till ovan sagda irrelevant. Dåvarande markägaren har redan i samband med processen inför Fastighetsdomstolen och genom att acceptera förlikningen och Fastighetsdomstolens dom, beaktat och accepterat att de inte längre kan tillgodogöra sig dessa värden. Detta förhållande gäller även för Derome. Förlusten av möjligheten att exploatera dessa två tomter accepterades således redan år 2006 av markägaren, samt vid köpet av marken av Derome och kan mot den lagkraftvunna domen inte nu åberopas som skäl för att ompröva gemensamhetsanläggningen.

För att en gemensamhetsanläggning skall kunna omprövas krävs att något eller några av de kriterier som anges i 35§ AL är förhanden. Lantmäteriet anger som skäl för att ompröva gemensamhetsanläggningen dels att man kan bortse från domen som varande en processhandling!? och som Lantmäteriet uttryckligen anger i sina skäl:” I och med att ingen ändring av planen har genomförts bedöms förutsättningarna har ändrats på ett sätt som väsentligen inverkar på frågan och därmed finns skäl att ompröva Brannebol Ga3.” Kortfattat torde innebörden av detta skäl vara att eftersom det inte skett någon ändring beträffande detaljplaner så har förutsättningarna ändrats. Inget anges om vilka förutsättningar som avses. Ej heller nämns något om vad som ”väsentligen inverkar” eller vad som avses med ”frågan”

Det skall noteras att det redan av domen följer att en omprövning av Ga3 kan ske i samband med utarbetande av en ny detaljplan.

De facto så har inget ändrats sedan förrättningen för att bilda gemensamhetsanläggningen och domen 2006. Det skall dessutom tilläggas att Derome aktivt har avstått från att få till stånd en ny detaljplan för området. Under 2006 ansökte Derome om att en ny detaljplan skulle antas för området. Under 2007 gick Nyköpings kommun ut med planförslaget för samråd. År 2009 återkallade Derome ansökan. Därefter har inga ansökningar gjorts. Inte heller föreligger några andra omständigheter som kan utgöra grund för att ompröva gemensamhetsanläggningen. För det fall att en ny plan skulle utarbetas för området är det inte givet att vägens förändrade sträckning skall överensstämja med den sträckning som anvisas i planen 1968/1972.

Vid lantmäterimöte med fastighetsägare i området (Träffen i Nyköping den 10 november 2017) uttryckte fastighetsägarna ett starkt ogillande mot lantmäteriets handläggning. Förteckning över fastighetsägarnas åsikter registrerades inte. Båtnadsvillkoret har därmed inte beaktats av lantmäteriet (AL § 7).

Ansökan om att få till stånd en flyttning av vägen kan snarast ses som ett försök att ensidigt komma ifrån den förlikning som ingicks 2006 och som stadfästes genom dom samma år. Detta trots att Derome är medvetet om att inga förhållanden ändrats och att dåvarande markägaren i samband med förlikningen och domen avstod från de två tomterna och vägflytten som planen tidigare hade medgett.

Derome har utan att avvakta Lantmäteriets beslut i det nu överklagade ärendet under 2016 och 2017 anlagt den nya vägsträckningen i strid mot domen. Således finns just nu två parallella vägar, där den nya sträckningen inte anslutits till gemensamhetsanläggningens väg, samt den ursprungliga vägen, vilken är den som används för transporter och trafik.

Precis som Lantmäteriet anför i sitt beslut beträffande den mark som omfattas av den nuvarande vägsträckningen, d.v.s. att marken vid en flytt av vägen skall omfattas av utfästelsen enligt §113, så skall marken som omfattas av den nya vägsträckningen, som en konsekvens av domen från 2006, omfattas av samma utfästelse, eftersom markägaren år 2006 avstått från att flytta vägen vilket stadfästes genom dom av Fastighetsdomstolen.

Derome skall därför vid vite åläggas att på sin bekostnad bortföra den nya icke tillåtna vägsträckningen och återställa marken där denna anlagts.

Brannebol den 15 juli 2018

Ingvar Zander

Medlem i Samfällighetsföreningen Brannebol Ga:3, ägare till fastigheten Marsö 1:22

Niclas Röken

Medlem i Samfällighetsföreningen Brannebol Ga:3, ägare till fastigheten Brannebol 1:14

Märta Holgersson Breidning

Medlem i Samfällighetsföreningen Brannebol Ga:3, ägare till fastigheten Brannebol 1:54

Bilagor:

Bilaga 1: Lantmäteriets beslut i ärende D161270

Bilaga 2: Utfästelse enligt §113 byggnadslagen

Bilaga 3: Fastighetsdomstolens i Nyköping dom från 2006