



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060103

DOM
2016-10-24
Stockholm

Mål nr
F 4707-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-04-29 i mål nr F 844-14, se bilaga A

KLAGANDE

1. J B

2. T Z

Adress som 1

3. E C

4. B G

5. M O

6. J U

Ombud för 1-6: B G

MOTPARTER

se bilaga B

SAKEN

Anläggningsförrättning berörande X, Y m.fl. kvarter i Malmö kommun

Dok.Id 1270614

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och Lantmäterimyndighetens i Malmö stad beslut den 27 december 2013 (ärende nr M126232) endast på så sätt att det i beskrivningen, aktbilaga BE1 till lantmäterimyndighetens beslut, under rubriken ”Anmärkning” anges att kostnaden för TV-signal debiteras de fastigheter som ansluter sig till abonnemang.

I övrigt står mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens beslut fast.

Det ankommer på Lantmäterimyndigheten att föra in ändringen i förrättningsakten.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

J B, T Z, E C, B G, M O och **J U** (J B m.fl.) har yrkat att mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska ändra lantmäterimyndighetens beslut på så sätt att deras fastigheter inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen. De har i andra hand yrkat att lantmäterimyndighetens beslut om att inrätta en gemensamhetsanläggning ska upphävas samt, i sista hand, att lantmäterimyndighetens beslut ska undanröjas och målet visas åter till lantmäterimyndigheten för ny handläggning där.

L N har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

Övriga motparter har getts möjlighet att yttra sig över överklagandena men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

J B m.fl. har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i mark- och miljödomstolen samt tillagt bl.a. följande.

Enligt beskrivningen, aktbilaga BE1 till lantmäterimyndighetens beslut, ska gemensamhetsanläggningen Z inrättas och bestå av ”anläggning med tillhörande anordningar för distribution och kommunikation av media och övriga IT-tjänster”. Ändamålets syfte uppnås redan genom befintlig infrastruktur. De har redan fullgod bredbandstillgång och därför saknas det grund för att, mot deras vilja, ansluta dem till fibersamfälligheten. Väsentlighetsvillkoret är därför inte uppfyllt.

De har inte fått en rättssäker prövning av ärendet på grund av vissa formella handläggningsfel. Lantmäterimyndigheten meddelade mycket tydligt inför förrättningen att det var frivilligt att delta i gemensamhetsanläggningen och att enbart de som önskade delta behövde delta i förrättningen. Lantmäterimyndigheten har i detta

avseende spridit en grov vilseledande uppgift som gjort att de fastighetsägare som har trott på den inte har sett någon anledning att bevaka den efterföljande beslutsgången, vilket inneburit en rättsförlust för dessa fastighetsägare.

Mark- och miljödomstolen har inte kommunicerat inkomna handlingar med övriga parter i målet. Ett ärende får enligt 22 § lagen (1996:242) om domstolsärenden inte avgöras utan att samtliga parter i målet underrättats om inkomna uppgifter. Endast J B m.fl. och L N, men inte de personer som angetts som motparter i mark- och miljödomstolens dom, har fått del av handlingarna i ärendet och beretts tillfälle att yttra sig.

Mark- och miljödomstolen har inte övervägt de sakskalet som de har åberopat. Domstolen har motiverat sitt avgörande utifrån generella ställningstaganden i stället för att pröva de fakta som de har lagt fram, dvs. att de funktioner som gemensamhetsanläggningen är tänkt att uppfylla (TV, radio, telefon och bredband) redan uppnås. Mark- och miljödomstolen borde ha tagit ställning till bl.a. om det kan krävas att TV, radio, telefon och bredband ska tillhandahållas både via befintliga vägar och via fiberkabel, om avtalsservituten alljämt gäller, om lantmäterimyndigheten har lämnat vilseledande information om att deltagande i gemensamhetsanläggningen var frivilligt samt om det var riktigt av lantmäterimyndigheten att registrera samfällighetsföreningen och deltagande fastigheter innan beslutet vunnit laga kraft.

Mark- och miljödomstolens dom är inte teknikneutral, utan den innebär att alla svenska fastigheter skulle kunna tvingas att ansluta sig till fiber. Framtiden är mobilt bredband. Redan nu medger Telias 4G-nät en överföringshastighet på upp till 100 Mbit/s i deras område. Om mark- och miljödomstolens dom inte ändras innebär det bl.a. att installationer av fibernät måste göras i efterhand i de fem fastigheter som inte har registrerats i gemensamhetsanläggningen, med merkostnader för detta arbete som inte går att överblicka.

Bredbandet via gemensamhetsanläggningen kostar inte enbart 85 kr per månad, eftersom samfällighetsföreningen dessutom kräver en grundavgift på 2 980 kr per år

för analog TV-signal, amortering, räntor, förvaltning m.m. Hela området har idag redan digital TV-signal ”gratis” genom det marksända nätet.

Av alla tjänster som tillhandahålls via gemensamhetsanläggningen är det bara TV-abonnemanget som är obligatoriskt. Alla deltagare tvingas alltså att betala – och tvingas vara medlemmar i samfällighetsföreningen – för att få en helt förlegad analog tjänst. En anslutning till gemensamhetsanläggningen innebär en merkostnad på ca 30 000 – 35 000 kr över en tioårsperiod för att få en gammalmodig analog TV-mottagning, trots att de redan har en modern digital mottagning (för noll kronor i merkostnad). Detta strider mot både väsentlighetsvillkoret och båtnadsvillkoret i anläggningslagen.

L N har åberopat samma omständigheter och utvecklat talan på i huvudsak samma sätt som i mark- och miljödomstolen samt tillagt bl.a. följande.

Det är de gamla avtalsservituten som ligger till grund för Malmö Z. Lantmätaren har prövat servituten och i enlighet med vad som anges i förarbetena till anläggningslagen, prop. 1973:160, beslutat att inrätta en gemensamhetsanläggning. Det framgår av uttalanden i propositionen att man ville skapa en möjlighet att reda ut och formalisera gamla fastighetsrelaterade avtal och servitut. Att fortsätta förvaltningen i aktiebolagsform lämpade sig inte längre. Genom samfällighetsföreningen kan de dessutom få fördelaktiga lån för att finansiera ombyggnaden.

De har numera en fiberanläggning för distribution av exakt samma utbud som innan, dvs. TV, men med betydligt bättre bild. Övriga tillval som digital TV, bredband och telefoni är frivilliga. Att fiber är en överlägsen teknisk lösning torde idag vara ett etablerat faktum. Av Post- och telestyrelsens rapport 2014 framgår entydigt koppartrådsdistributionens begränsningar. Telestationerna måste bl.a. utrustas med ny teknik för att kunna närma sig dagens krav på hastighet. I det aktuella området finns inte några planer på att rusta upp telestationerna för detta ändamål. När de undersökte alternativa möjligheter för att eventuellt avskaffa den gamla anläggningen och hänvisa till bl.a. Telia-TV fick de beskedet att det inte gick i deras område eftersom signalen var för svag.

Kostnaden för den nya anläggningen stannade på 4 miljoner kronor. Den garanterat lägsta hastigheten för det frivilliga bredbandet är 100 Mbit/s och kostar 85 kronor per månad. I Telias Open fiber kostar det billigaste alternativet 278 kronor per månad. Efter tio år är deras anläggning färdigbetald och då faller årsdebiteringen till cirka 1 800 kronor för drift och TV-signal. För den analoga signalen betalade de, i det gamla bolaget, 65 kronor per månad. Det är ingen ny kostnad som har tillkommit med fibern. Med facit på hand har de uppnått målen att modernisera anläggningen med hänsyn till de gamla servituten. Detta har de dessutom skyldighet att göra eftersom anläggningslagen kräver att anläggningen ska följa tidens standard.

Påståendet att 5G-nätet skulle vara ett alternativ till fiber är felaktigt. 5G är inte ett alternativ till fiberns förmåga att hantera stora datamängder. Detta var ett tekniskt faktum redan när de i bolaget bestämde sig för att uppgradera till fiber. Påståendet att den analoga TV-signalen skulle vara gammalmodig är felaktigt. Den skickas digitalt i fibern och omvandlas till en analog signal i tjänstefördelaren.

Påståendet att lantmätaren inte har prövat och värderat andra lösningar och därmed förordar en lösning framför en annan är konstigt. Hela samhället satsar på fiber där det är möjligt. Allt annat är sämre. Påståendena att fiber kan vara en överspelad teknik om några år samt att de genom den nu valda lösningen är fastlåsta i fibertekniken är svåra att ta på allvar. Detta är den största satsningen i mannaminne på ett tekniksprång inom informationsteknologi där man går från elektromagnetisk kommunikation till ljuskommunikation.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Handläggningen vid lantmäterimyndigheten och mark- och miljödomstolen

J B m.fl. har gjort gällande att det finns skäl att upphäva eller undanröja beslutet om inrättande av en gemensamhetsanläggning eftersom det har förekommit brister och förfarandefel vid handläggningen av ärendet hos lantmäterimyndigheten.

De har särskilt framhållit att det inledningsvis i kallelsen till lantmäterisammanträdet angavs att deltagande i gemensamhetsanläggningen var frivilligt.

Av protokollet från det lantmäterisammanträde som hölls i ärendet den 18 september 2013 framgår att frågan om frivillighet diskuterades och att den närvarande lantmätaren var av uppfattningen att det som angetts i kallelsen var att bredbandsabonnemanget var frivilligt men inte tv-abonnemanget. Frågan om frivillighet behandlades och utreddes alltså vid sammanträdet. J B, T Z, B G och J U var alla närvarande vid sammanträdet. Av handlingarna framgår att såväl M O som E C efter sammanträdet kontaktade lantmäterimyndigheten och begärde att deras fastigheter skulle hållas utanför samfälligheten. J B m.fl. får därför anses ha haft klart för sig redan innan beslut fattades i ärendet att deltagande i gemensamhetsanläggningen inte var frivilligt. Mot den bakgrunden kan eventuella oklarheter i kallelsen inte anses ha påverkat deras möjligheter att ta tillvara sin rätt och det saknas därför skäl att upphäva eller undanröja beslutet på deras begäran. Inte heller det förhållandet att lantmäterimyndigheten felaktigt har registrerat samfällighetsföreningen innan beslutet vunnit laga kraft eller vad som kommit fram i övrigt om handläggningen vid lantmäterimyndigheten innebär att det har förekommit några sådana brister eller förfarandefel som gör att det finns skäl att upphäva eller undanröja beslutet.

J B m.fl. har också gjort gällande att mark- och miljödomstolen brustit i sin kommunikationsskyldighet genom att inte översända deras överklaganden till samtliga motparter. Kommunikering har skett endast med samfällighetsföreningens ordförande L N.

Enligt 15 § lagen (1996:242) om domstolsärenden ska domstolen ge en motpart tillfälle att svara på ett överklagande inom en viss tid. Detta gäller dock inte om det saknas anledning att anta att ärendet till någon del kommer att avgöras till motpartens nackdel. Domstolen kan alltså underlåta att kommunicera överklagandet om den bedömer att talan inte heller efter motpartens hörande kommer att bifallas helt eller delvis. Mot den bakgrunden har det inte varit fel av mark- och miljödomstolen att

pröva målet på det sätt som har skett utan att kommunicera överklagandena med alla motparter.

Inrättandet av en gemensamhetsanläggning

Bestämmelser om inrättande av gemensamhetsanläggningar finns i anläggningslagen (1973:1149), AL. Enligt 5 § AL får en gemensamhetsanläggning inte inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen (väsentlighetsvillkoret). Vidare anges i 6 § AL att en gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (båtnadsvillkoret). I 7 § AL anges att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det (opinionsvillkoret).

J B m.fl. har gjort gällande att väsentlighetsvillkoret inte är uppfyllt, eftersom det inte är av väsentlig betydelse för deras fastigheter att ha del i anläggningen. De har anfört bl.a. att deras kommunikationsbehov kan lösas på bättre och billigare sätt med andra tekniska lösningar än de som tillhandahålls genom gemensamhetsanläggningen. B G har som exempel angett att hennes fastighet redan har tillgång till telefon och bredband via Telias teleledningar samt TV och radio via Teracoms marksända radio/TV-nät.

För att väsentlighetsvillkoret ska vara uppfyllt måste det finnas ett påtagligt behov för en fastighet att ha tillgång till den nytthet som tillgodoses genom gemensamhetsanläggningen. Kravet kan vara uppfyllt även när den aktuella fastigheten vid anslutningstillfället inte har behov av anläggningen, men ett sådant behov kan förväntas inom den närmaste framtiden. Ett påstående från en fastighetsägare att denne har för avsikt att anskaffa och driva en separat anläggning är i allmänhet inte tillräckligt för att väsentlighetsvillkoret inte ska anses vara uppfyllt. Endast om fastighetsägaren gör sannolikt att den separata anläggningen är fördelaktigare för denne och att det finns ekonomiska, tekniska och rättsliga förutsättningar att utföra

anläggningen bör fastigheten lämnas utanför gemensamhetsanläggningen (se prop. 1973:160 s. 151-152 och s. 188).

Tillgång till bredband via fiber är numera, till följd av den tekniska utvecklingen, en sådan viktig samhällsfunktion som är av väsentlig betydelse för en bostadsfastighet. Fiber och alla de funktioner som fiber kan tillhandahålla (TV, bredband och telefoni) får alltså anses höra till vad som kan förutsättas finnas i en modern bostad och får också förutsättas vara till nytta för ägaren av en fastighet; även den som inte använder någon eller några av funktionerna får anses ha nytta av dem på så sätt att den omständigheten att funktionerna finns påverkar marknadsvärdet av fastigheten positivt.

Det kan i sammanhanget noteras att regeringen har utformat en bredbandsstrategi som innebär att Sverige ska ha bredband i världsklass. Enligt strategin bör alla hushåll och företag ha goda möjligheter att använda sig av elektroniska samhällstjänster och service via bredband. Detta innebär, enligt regeringens bredbandsmål, att år 2020 bör 90 procent av alla hushåll och företag ha tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s. (Bredbandsstrategi för Sverige, Näringsdepartementet, dnr N2009/8317/ITP.) I förarbetena till lagen (2016:534) om åtgärder för utbyggnad av bredbandsnät (prop. 2015/16:73, s. 19) uttalar regeringen vidare följande. Det övergripande målet är att Sverige ska ha bredband i världsklass. En hög användning av it och internet är bra för tillväxten, konkurrenskraften och innovationsförmågan i landet. Det bidrar också till utvecklingen av ett hållbart samhälle. Enligt det riksdagsbundna målet bör alla hushåll och företag ha goda möjligheter att använda sig av elektroniska kommunikations-tjänster och service via bredband (prop. 2009/10:193, bet. 2009/10:TU18, rskr. 2009/10:297).

J B m.fl. har inte gjort sannolikt att de anläggningar som de vill ha i stället för fiber är mer fördelaktiga för deras fastigheter. Väsentlighetsvillkoret är således uppfyllt. Även övriga förutsättningar enligt anläggningslagen är uppfyllda. J Bs m.fl. fastigheter ska därför ingå i gemensamhetsanläggningen.

Lantmäterimyndighetens beslut och mark- och miljödomstolens dom innebär att kostnaden för bredband-, tele- och övriga IT-tjänster betalas enligt abonnemang medan

kostnaden för TV-signal ska debiteras alla deltagande fastigheter. Mark- och miljööverdomstolen finner dock att TV-abonnemang inte är av sådan väsentlig betydelse för fastigheterna att tvångsanslutning till abonnemang kan ske. Abonnemang för TV-tjänster ska därför, liksom abonnemang för övriga tjänster, vara frivilligt för deltagande fastigheter. Att fastigheterna tidigare varit anslutna till TV-abonnemang via Hylliedals Centralantenn AB ändrar inte denna bedömning. Lantmäterimyndighetens beslut och tingsrättens dom ska därför ändras på så sätt att texten under rubriken ”Anmärkning” på s. 2 i aktbilaga BE1 till lantmäterimyndighetens beslut, ”Kostnaden för TV-signal debiteras alla delägande fastigheter” ska ersättas med ”Kostnaden för TV-signal debiteras de fastigheter som ansluter sig till abonnemang”.

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga C

Överklagande senast 2016-11-21

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Roger Wikström och Ingrid Åhman, referent, samt tekniska rådet Karina Liljeroos.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
Enhet 3:4

DOM
2015-04-29
meddelad i
Växjö

Mål nr F 844-14

KLAGANDE

1. J B

2. E C

3. B G

4. B L

5. M O

6. J U

7. T Z

MOTPARTER

1-401 st ca

Dok.Id 301731

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:30 -

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten i Malmö Stads beslut 2013-12-27 i ärende nr M126232, se bilaga 1

SAKEN

Anläggningsförrättning berörande X, Y mfl kvarter i Malmö kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandet från B L.

Mark- och miljödomstolen avslår övriga överklaganden.

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten i Malmö stad beslutade den 27 december 2013, efter ansökan från Hylliedals Centralantenn AB (nedan bolaget), bland annat att inrätta gemensamhetsanläggning, Malmö Z, bestående av anläggning med tillhörande anordningar för distribution och kommunikation av media och övriga IT-tjänster från leveranspunkt (Malmö stads stadsnät) fram till anslutningspunkt på respektive fastighet. Kostnaden för TV-signal debiteras alla delägande fastigheter. Kostnaden för bredband, - tele och övriga IT-tjänster enligt abonnemang.

J B, E C, B G, B L, M O, J U och T Z har överklagat lantmäterimyndighetens beslut.

YRKANDEN M.M.

B G yrkar att hennes fastighet, D inte ska ingå i vare sig gemensamhetsanläggningen eller samfälligheten.

Som grunder och bakgrund till överklagandet anför hon i huvudsak följande.

Bakgrund

Bolaget driver i dag ett lokalt kabeltevenät som betjänar cirka 300 fastigheter i ett villa- och radhusområde i Malmö. Bolaget ägs gemensamt av fastighetsägarna och ägandeskapet har följt respektive fastighet när fastigheten har sålts. Hon äger sedan 2011 en av dessa fastigheter och är därmed delägare i bolaget.

Bolaget bildades ursprungligen som en centralvärmeanläggning (med tillhörande röreldningsnät för fjärrvärme) och senare tillkom centralantennfunktionen för att undvika att varje fastighet skulle behöva montera upp varsin stor teveantenn. Fjärrvärmenätet togs under 70-talet över av det bolag som numera är E.On Fjärrvärme (som förser en stor del av Malmö med fjärrvärme). Efter det att fjärrvärmen förts över till E.On kvarstod centralantennfunktionen med kabelnät i bolaget. Bolaget förmedlar idag analoga tevesignaler i ett koaxialkabelnät som, enligt bolagets styrelse, är i behov av modernisering. Bolaget har beslutat att ombilda verksamheten

till en gemensamhetsanläggning som ska drivas av en samfällighetsförening (nedan samfälligheten). Samfällighetens huvuduppgift ska bli att i fibernät tillhandahålla tevesignaler, och i andra hand även bredband och IP-telefoni i samma fibernät.

Lantmäterimyndigheten informerade i brev daterat den 5 augusti 2013 och i kallelse till lantmäterisammanträde (kallelse daterad den 28 augusti 2013) om att deltagande i samfällighet är frivilligt.

Lantmäterisammanträde med fastighetsägarna skedde den 18 september 2013 och under mötet gav lantmäteriförrättaren två veckors tid efter mötet för att inkomma med yrkanden, såsom yrkanden om att inte bli del i samfälligheten. Med stöd av uppgiften om frivilligt deltagande i lantmäterimyndighetens brev ovan inkom hon den 23 september 2013 med yrkande till lantmäterimyndigheten om att hennes fastighet inte skulle ingå i samfälligheten. Lantmäterimyndigheten beslutade den 27 december 2013 att bilda samfälligheten, och inkluderade även hennes fastighet i beslutet, trots att hon motsatt sig detta.

Huvudsakliga saksäl för hennes yrkanden

Hon menar

- 1) att ärendet handlagts felaktigt,
- 2) att hennes fastighets behov av tevesignaler kan tillgodoses genom det befintliga marksända tevenätet,
- 3) att hennes fastighets behov av telefon redan är tillgodosett och därför saknar behov av gemensamhetsanläggning,
- 4) att hennes fastighets behov av bredband tillgodoses genom befintlig ADSL-anslutning och även kan tillgodoses genom mobilt bredband i antingen det befintliga 3G-nätet eller det befintliga 4G-nätet,
- 5) att en samfällighet är en olämplig juridisk form för att tillgodose fastigheten med ovanstående tjänster.

*Utveckling av saksälen*Ärendets handläggning

Lantmäterimyndigheten informerade i brev daterat den 5 augusti 2013 om att deltagande i samfällighet är frivilligt med ”[i] detta fall kommer dock endast de som vill vara med i gemsamhetsanläggningen att anslutas till denna”. I kallelsen till lantmäterisammanträde skrev lantmäterimyndigheten ”[n]otera att de som inte önskar delta i gemsamhetsanläggningen behöver inte delta, d.v.s anslutningen är frivillig.”

Hon menar att lantmäterimyndighetens meddelande om att deltagande är frivilligt är bindande för myndigheten när den fattar sitt beslut. Då hon inte givit sitt medgivande, utan uttryckligen motsatt sig deltagande i samfälligheten menar hon att beslutet att inkludera hennes fastighet i gemsamhetsanläggningen är felaktigt.

Enligt beslutet så ”har över 90 % av de tillfrågade yrkat att få delta/möjlighet att delta i bredband”. I kallelsen till lantmäterisammanträdet fanns delgivningskvitto som skulle skickas in och där gavs nedanstående tre svarsalternativ:

1. ”Jag yrkar på att min fastighet ska delta i en blivande gemsamhetsanläggning för bredband.”
2. ”Jag yrkar på att min fastighet inte ska delta i en blivande gemsamhetsanläggning för bredband.”
3. ”Jag avvaktar med att ta ställning.”

I telefonsamtal med lantmäteriförrättaren AM i december 2013 frågade hon om hur processen fortkred och fick då till svar att många fortfarande inte hade svarat. I detta avseende menar hon att det krävs ett aktivt yrkande om att delta i gemsamhetsanläggningen för att man ska ha givit sitt samtycke. Av detta följer att det inte är visat att opinionsvillkoret (7 § anläggningslagen) skulle vara uppfyllt. Alltså menar hon att lantmäterimyndigheten har fattat fel beslut eftersom det inte är visat att de tillfrågade aktivt önskat delta i samfälligheten.

Vad gäller lantmäterimyndighetens uppgift om att den sammanlagda kostnaden för teve, IP-telefoni och bredband skulle bli 335 kr/mån så vill hon understryka att den siffran är mycket oklar och inte heller tar hänsyn till att den snabba teknikutvecklingen kan kräva att nätets elektronik kan behöva uppgraderas inom mycket kortare tid än de 15 år som anges som avbetalningstid. Vidare vill hon understryka att det inte har gjorts någon analys av en framtida kostnadsutveckling hos de befintliga leverantörer som idag tillhandahåller dessa tjänster för fastigheterna. Således saknas egentligt beslutsunderlag för att väga kostnader mot varandra.

Lantmäterimyndighetens beslut i sin helhet ger intryck av att ha skrivits utifrån premissen att det ska bildas en gemensamhetsanläggning, och därefter ha motiverat beslutet utifrån detta. Hon upplever att bolagets styrelse har varit pådrivande för ombildande av bolaget till en samfällighet, snarare än att det skulle råda en bred samstämmighet om att bilda en gemensamhetsanläggning. I allt för hög grad verkar Lantmäterimyndigheten i beslutet ha förlitat sig på tekniska och ekonomiska bedömningar från bolagets styrelse, snarare än ha gjort en självständig bedömning eller inhämtat oberoende kunskap i ärendet (jämför 7 § förvaltningslagen).

Tevemottagning

Att bli del i samfälligheten skulle väsentligt fördyra mottagandet av tevesignaler för hennes fastighet. Idag uppgår kostnaden till bolaget till 1 150 kr/år medan kostnaden för enbart tevesignaler skulle uppgå till cirka 3000 kr/år till den nya samfälligheten enligt lantmäterimyndighetens beslut (till båda summorna tillkommer ordinarie kostnad för tevelicens). En så pass hög årlig kostnad för att tillhandahålla en tjänst som hennes fastighet kan utnyttja utan merkostnad genom en enkel antenn inomhus skulle påverka värdet negativt på hennes fastighet vid en eventuell försäljning. Av detta följer att båtnadsvillkoret (6 § anläggningslagen) inte är uppfyllt.

Hon har själv konstaterat att hon får fullgod tevemottagning med en enkel platt inomhusantenn (cirka 30 cm i fyrkant) som hon kan hänga bakom en tavla på väggen. Tevemottagningen från det marksända nätet (det vill säga sändningar från Teracoms tevemast i Malmö) är mycket god och signalstyrkan är god. Med en modern liten

antenn är det inte längre nödvändigt med en stor takantenn på varje hus, så som var nödvändigt på 70-talet när bolaget bildades. Teracom's marksända nät förmedlar digitala sändningar och HD-TV, medan bolagets nuvarande kabelnät endast förmedlar analoga signaler (och inte heller kan förmedla digitala sändningar eller HD-TV).

Av lantmäterimyndighetens beslut framgår inte att det marksända nätet redan tillhandahåller dessa digitala signaler, och dessutom gör det med god signalstyrka, trots att Lantmäteriet framhållit det befintliga kabelnätets tillkortakommande. I detta avseende menar hon att Lantmäteriet har brustit i objektivitet och saklighet då det har ställt det befintliga kabelnätet mot fibernät och utelämnat det befintliga marksända nätet i sakskalet.

Eftersom det marksända nätet redan har digitala sändningar och HD-TV som når hennes fastighet med god signalstyrka faller väsentlighetsvillkoret (5 § AL) som skäl för att tevesignalerna ska förmedlas via fiberkabel. Det är inte behövligt med två olika system för att få tevebild.

Lantmäterimyndigheten uppger i skälen för beslutet att det inte är ett långsiktigt eller varaktigt argument att den enskilde fastighetsägaren själv kan ordna TV på eget sätt och billigare. Detta är ett logiskt felslut eftersom det inte handlar om att ordna TV på eget sätt, utan att använda sig av befintlig infrastruktur i form av tevesändningar i Teracom's regi som redan betalas med tevelicensen.

Förvaltningsrättslig praxis är att beslut ska vara teknikneutrala, således ska en myndighet inte besluta om en teknik (fibernät) över en annan (marksända nätet) för att uppfylla samma tjänst/nyttighet (tevemottagning). Således menar hon att beslutet om att ansluta hennes fastighet till fibernät är felaktigt.

Telefoni

Telefonibehövet tillgodoses idag genom Telias kopparnät, samt i mobiltelefoninätet som har god täckning i området, därför saknar fastigheten behov av IP-telefoni.

Lantmäterimyndigheten har ingen anledning att förorda en teknik över en annan och förvaltningsrättslig praxis är att myndighetsbeslut ska vara teknikneutrala.

Det är värt erinra om att telefonitjänster allt mer går över till mobiltelefoni och att många människor säger upp abonnemanget för den fasta telefonen helt och hållet till förmån för mobiltelefon. Det gör att behov av telefoni allt mer knyts till den enskilde och allt mindre till fastigheten.

Tillgång till bredband

Lantmäterimyndigheten uppger att det befintliga kopparnätet (telefonnätet) inte skulle kunna tillhandahålla ett antal tjänster såsom banktjänster, handel och möjlighet att arbeta hemifrån. Denna uppgift är felaktig, det befintliga nätet tillgodoser dessa möjligheter redan idag, alltså faller väsentlighetsvillkoret även här.

Vad gäller bredband så är Regeringens mål att år 2020 ska 90 % av Sveriges befolkning ha tillgång till bredband med överföringshastigheten 100 Mbit/s. Redan idag tillhandahåller Telias 4G-nät en hastighet på upp till 100 Mbit/s i området. Regeringens mål är således redan uppfyllt för det här bostadsområdet. Därför saknas väsentliga skäl för att ha ett fibernät eftersom bredband med den överföringshastigheten redan finns. Hon vill här erinra om att målet om 100 Mbit/s är teknik neutralt, därför finns inga skäl för att inom den närmsta framtiden binda upp sig i just ett fibernät, och framförallt inte genom en samfällighet som av sin natur är permanent.

Samfällighet som tjänsteleverantör

Samfällighet bildas normalt sett när en viktig tjänst/nyttighet såsom exempelvis avloppsanläggningar eller vägar lämpligast anläggs med gemensamt ägande och med gemensam förvaltning, och under förutsättning att tjänsten/nyttigheten inte kan tillgodoses på andra sätt eller om enskilda lösningar (exempelvis enskilda avlopp) skulle vara väsentligt dyrare än en gemensam anläggning. För ett bostadsområde/by som ligger avsides och på grund av terrängförhållanden och avstånd till tevesändarantenn kan det möjligen vara lämpligt att fastigheterna bildar en gemensamhetsanläggning och uppför en mast med mottagarantenn för att förse fastigheterna med

tevebild, om alternativet vore att varje enskild fastighet skulle uppföra sin egen mast med antenn. Däremot saknas detta behov i en storstad.

Den nu aktuella anläggningen är tänkt att tillgodose tjänster som det redan finns fullgod infrastruktur för. Dels i form av marksänt tevenät, dels i form av telefoni och bredband både mobilt och via kabel. Eftersom det redan finns infrastruktur som tillgodoser fastigheterna med tjänsterna som samfälligheten är tänkt att tillhandahålla saknas ett behov av en gemensamhetsanläggning för dessa ändamål.

Vidare menar hon att en gemensamhetsanläggning är en olämplig juridisk form för att tillhandahålla ytterligare en bredbandstjänst. Hon menar att en mer lämplig möjlighet är att en förening (ekonomisk eller ideell sådan), eller ett vinstdrivande bolag, driver det planerade fibernätet, därefter kan fastighetsägarna själva välja om de vill teckna avtal om abonnemang på tjänsterna.

Hon är inte motståndare till att de som vill ha en samfällighet bildar en samfällighet sinsemellan, men hon menar att endast de som aktivt önskar ingå i samfälligheten ska ingå i den. Om samfälligheten har behov av att dra fiberkabel i krypgrunden i hennes hus (på samma sätt som där nu ligger en koaxialkabel) för att nå andra deltagare i samfälligheten är hon villig att diskutera en sådan lösning. I sakskaalen har det inte framkommit några skäl som pekar på att samfälligheten skulle lida skada av att hennes fastighet undantas från samfälligheten.

Sammanfattning

Lantmäterimyndigheten har uppgivit att deltagande i samfälligheten är frivilligt, och hon menar att den uppgiften är korrekt och eftersom hon yrkat att hennes fastighet inte ska ingå i samfälligheten är lantmäterimyndighetens beslut felaktigt. Samfällighetens fibernät fyller ingen väsentlig funktion för hennes fastighet som inte redan är tillgodosedd och hon menar att det inte finns några vinster för hennes fastighet som uppväger de nackdelar som delaktighet i en samfällighet innebär för hennes fastighet. Därför yrkar hon att lantmäterimyndighetens beslut ändras till att hennes fastighet inte ska ingå i samfälligheten.

E C har framfört att som han meddelat flera gånger har han inget intresse av att vara med i en samfällighet där han sedan 2003 betalat mer än tio tu-sen kronor och inte haft någon tillfredsställande TV-bild. En förening som levererar analog sändning när det sedan många år har funnits digital som ger en mycket bättre bild är en av anledningarna. Fast telefon har funnits sedan 1800-talet men nu har mobilen blivit allt vanligare är ett annat skäl. Han har inget intresse av varken TV, telefon eller bredband.

JU och **B L** yrkar på att inte alls vara med i gemensamhetsanläggningen **Z** och den samfällighetsförening som är tänkt att driva den.

Som grunder för överklagandet anför de i huvudsak följande. De menar att det, precis som med IP-telefoni och internetuppkoppling, ska vara frivilligt att ansluta sig till en TV-signal/tjänst. Deras överklagande grundar sig på att ett sådant obligatorium bryter mot såväl väsentlighetsvillkoret som båtnadsvillkoret och opinionsvillkoret i anläggningslagen.

Väsentlighetsvillkoret

Obligatorisk TV-signal/tjänst är inte av väsentlig betydelse för alla fastigheter, därför det första – många redan har en tillfredsställande lösning för att ta emot en TV-signal/tjänst (satellitsändning via parabol, sändningar via internet, vanligt TV-antenn).

För det andra, att i dagens läge, för oöverskådlig framtid, binda upp sig till en specifik typ av tjänst via fiberkabel, är inte väsentligt för de ingående fastigheterna. Hur de kommer att ta emot till exempel TV-signal om bara fem år, är ovisst. Ännu mer oförutsägbart är det hur detta kommer att ske om 10-15 år.

En gemensamhetsanläggning kommer ju att gälla, om än inte i evinnerliga tider, så dock för en mycket lång tid framöver. Ett obligatorium för TV-signal/tjänst är en

mycket otidsenligt uppbyggnad och den gör dessutom att vi riskerar att skapa onödiga kontroverser mellan fastighetsägare.

Den mest moderna lösningen, vilken också förordas av Post- och telestyrelsen, samt av Malmö stadsnät, är att fibernätet är öppet. Detta innebär att samfälligheten till exempel anlitar en kommunikationsoperatör, som ser till att ett antal tjänsteleverantörer kan leverera olika typer av tjänster, till olika pris, med lite olika innehåll över det optiska fibernätet till de olika fastigheterna.

Detta upplägg ger en väldigt hög flexibilitet, vilket är väsentligt och utmanar *inte* demokratiska eller samhälleliga principer.

Båtnadsvillkoret

Den del av anläggningsbeslutet som de besvärar sig emot är alltså obligatorisk TV-signal/tjänst.

Det finns ingen självklar vinst för just denna konstruktion. Om man till exempel bara är intresserad av att ha tillgång till det marksända TV-kanalutbudet, är den utan jämförelse billigaste lösningen att sätta upp en TV-antenn och ta sin signal från den. De tittar, som det är nu, endast på detta utbud.

Vad som kommer att hända med det utbud som kan fås genom internet är svårt att sia om. Vad man dock kan säga är att all tidigare erfarenhet visar att denna form av TV-distribution bara har ökat och det finns ingen anledning att tro att den inte kommer att göra så i framtiden.

I det sista stycket för diskussionen kring väsentlighetsvillkoret nämns en lösning med öppna nät, vilken förordas av Post- och telestyrelsen. Denna konstruktion betyder konkret att till exempel några leverantörer kan tillhandahålla alla tre tjänsterna som är på tal (TV, bredband och telefoni), några andra bara bredband och telefoni och så vidare. En sådan uppbyggnad gör att man har en större möjlighet att hitta just det utbud man söker, till den kostnad som man tycker är acceptabel. Dessutom finns

det i denna konstruktion förutsättningar för konkurrensfördelar. Med en sådan struktur får de också med stor sannolikhet en lägre kostnad i genomsnitt per hushåll och framförallt tillgodoser de – vilket också påpekats i beskrivningen ovan av hur anläggningsbeslutet bryter mot väsentlighetsvillkoret – demokratiska, samhälleliga och interpersonella aspekter.

Opinionsvillkoret

Det finns beaktansvärda skäl att motsätta sig ett införande av ett obligatorium att ansluta sig till en TV-signal/tjänst, som förmedlas av det fysiska fiberkabelnätet, vilket är den enda väsentliga delen av gemensamhetsanläggningen.

Diskussionerna för väsentlighets- och båtnadsvillkoret gäller i hög grad också för opinionsvillkoret och hon åberopar dessa då hon motsätter sig införandet av en obligatorisk TV-signal, som måste bekostas av alla fastighetsägare till lika delar.

M O yrkar att hennes fastighet inte ska ingå i gemensamhetsanläggning eller i samfälligheten.

Hon har till stöd för sitt yrkande anfört att grunden för hennes överklagande av Lantmäteriets beslut är fortfarande detsamma som hon framställt hos Lantmäteriet; att frivillighet är påbjuden vid kallelsen till begärd förrättning den 5 augusti 2013.

J B och **T Z** har anfört i huvudsak följande.

I lantmäterimyndighetens kallelse av den 5 augusti 2013 informeras att en gemensamhetsanläggning ska bildas och att frivilligt deltagande gäller för denna och därmed behöver väsentlighetsvillkoret ej prövas närmare. Vid telefonsamtal med lantmätare GJ berättades hur fastighetens behov av media och IT var löst och de fick då en bekräftelse på att frivilligt deltagande gäller.

Det är definitivt ingen bra utveckling och inte heller väsentligt att en privat fastighet ska tvingas in i en ny gemensamhetsanläggning som nu ska bildas och då dessutom

ska tvingas att betala för en TV-tjänst som de redan har i fastigheten. SVT:s programkanaler har de redan fritt i mobiltelefon, laptop, hemmatorer och i Apple-TV genom trådlös internetuppkoppling. De är absolut inte det minsta unika att leva med dessa teknikprylar i hemmet.

Här förstår de inte heller hur anläggningslagens krav på väsentlighetsvillkoret, båt-nadsvillkoret och opinionsvillkoret har kunnat uppfyllas.

Sverige är ett demokratiskt land och här ska vi ha friheten att välja vilka medier och tjänster vi helst vill ha och de tjänster som inte längre är önskvärda ska vi lätt kunna säga upp och lämna. Allt annat blir annars en kränkning av individens integritet och detta lands demokrati slutar vid dessa fastigheters tomtgränser.

LPE och **CP** har i yttrande anfört i huvudsak följande.

Någon gemensamhetsanläggning som de ska tvingas in i känns inte relevant för ett boende i en privat fastighet. I den tekniska värld vi lever i idag kan det inte finnas fog för tvång. Detta ärende diskuterades på ett möte med dem husägare och de fick då veta att deras TV-bild skulle bli svart om de inte accepterade. Inte med ett ord framgick det att det fanns ett alternativ till det som diskuterades.

Då de nu blivit informerade av en granne så ser de att det finns alternativ. De vill bestämt hävda sin demokratiska rätt och inte vara tvingade till ovanstående. Detta ska alltså vara helt frivilligt för alla.

L N, ordförande i Hyllidedals samfällighetsförening, har i yttrande över överklagandena anfört i huvudsak följande.

Frivillighet

Det är frivilligt att ansluta sig till bredband. Frågan avsåg att eventuellt skriva in i anläggningsbeslutet att det skulle vara bredband eftersom det inte fanns med i deras

gamla servitut. Eftersom inte alla ville ha bredband blev det ett frivilligt val. Avtals-servitutet ligger i botten för samfällighetsanläggningen och avser fjärrvärme och centralantenner. Man får förmoda att det ska finnas en TV-signal i anläggningen enligt servitutet. Därför måste den vara tvungen för analog signal som ju finns i kabeln nu. Digital TV och alla IP-TV tjänster är frivilliga. Det har varit på tal att avskaffa servituten men endast de överklagande har ansett att allt ska vara frivilligt.

Teknikutveckling

Påståenden om att hastig teknikutveckling snabbt skulle göra deras anläggning omodern är okunnigt eftersom deras nät är ett passivt nät. Allt de bygger är distributionsvägarna som placeras i deras skåp. De levererar ström och ansvarar för att signalerna – som är ljuspulsar – kommer in i fastigheterna där det sitter konverterare (medieboxar/routrar) som omvandlar ljuspulsarna till elektriska signaler. Dessa konverterare hyrs av operatören. Efter avtalstiden tillfaller de samfälligheten. Den dyra delen av elektroniken - de så kallade switcharna – ägs av operatörerna. De har skyldighet att uppgradera dessa utrustningar när så behövs. Medieboxarna i den andra ändan kan enkelt bytas och uppgraderas om så blir fallet. Deras teknikrisk är med andra ord väldigt begränsad.

Den stora utvecklingen inom fiberteknologi kommer inte att avse själva fiber-materialet, men de algoritmer som används för att skicka signalerna. Dessutom är det enkelt att byta fibern ifall materialet skulle ändras. Man drar ut den gamla och som man kan blåsa med ny fiber och sen switcha över från gammal till ny ifall det skulle behövas. Det är grävningen som är kostbar, inte fibern. Deras anläggning beräknas ha en livslängd på minst 30 år innan fibern kan behöva bytas. De har med andra ord inte grävt ner sig i en kortlivad teknik.

Öppet fibernät

De har ett öppet fibernät. De kan själva välja operatör i motsats till dem som låter någon annan äga nätet. Där finns ingen valfrihet och tjänsterna där är oftast mycket dyrare än i de öppna näten. För att ansluta sig till Malmös öppna nät kräver Malmö stad att man måste ha avtal med en operatör som kan sköta datatrafiken. Deras ope-

ratör är godkänd av Malmö stad och deras trafik går bland annat igenom Malmö stads nät. Samtliga leverantörer av tjänster i Malmö Stadsnät finns därmed med i deras fiber. För att en operatör ska vilja göra detta – köpa in och ställa upp med utrustning etcetera krävs självklart ett affärsmässigt avtal. Deras avtal med såväl bredband- som TV-operatör löper på endast fem år. Efter avtalstiden tar de sina switchar med sig om de inte tecknar nya avtal.

Gs överklagande

Angående Gs överklagande vill han påpeka följande fakta som bland annat ligger bakom målet att bygga bredband i hela Sverige.

Datatraffiken växer med 40 % varje år. Det börjar redan nu bli så trångt i luften att de flesta mobiloperatörerna mängdbegränsar sin datatrafik. Strategin är att sparka ut storförbrukarna av datatrafik och få dem att använda fasta förbindelser. Endast smartphones och ”småplattor” ska användas via mobilnäten. Om det skulle vara billigare och bättre med trådlöst kan man ju undra varför alla de stora telebolagen, som ju även är mobiloperatörer, gräver ner fiber? Kopparnätet är elektromagnetiskt och klarar inte av denna trafikmängd. Redan nu är flertalet dagliga avbrott i hans ADSL-uppkoppling vanligt. Det finns bedömare som pekar på att koppar-nätet kommer att försvinna inom fem år på grund av stigande underhållskostnader och det finns ju ingen lönsamhet i att driva två parallella nät varav det ena dessutom är tekniskt underlägset.

För cirka fyra år sedan uttrycktes missnöje bland några av deras medlemmar över att kabelanläggningen inte klarade av att distribuera digitala TV-signaler. Det visade sig att de som bodde närmast centralförstärkarna hade utmärkt signal. Då undersökte de nya möjligheter för TV-mottagning på andra sätt. Bland annat inhämtades offert från Telia angående TV-distribution för området via kopparnätet. Beskedet från Telia var att kvaliteten inte kunde garanteras då nätet i deras område var för gammalt och i dåligt skick. Då återstod boxer men det blev betydligt dyrare per hushåll än nuvarande lösning. Då de allra flesta var nöjda med sin nuvarande lösning valde de att avvakta utvecklingen.

Att samfällighet är en olämplig juridisk form för denna typ av anläggning är ett något märkligt påstående med facit i hand.

Deras gamla ”gemensamhetsanläggning” sköttes via deras eget aktiebolag enligt direktförvaltningsprincipen. Bestämmelserna i avtalsservitutet tillvaratogs av aktiebolaget som hade civilrättsliga avtal med aktieägarna som även var fastighetsägare. Dessa avtal samt bolagsordningen stipulerade formerna för hur ”arbetet” skulle bedrivas. Kostnaderna fördelades enligt avtalsservitutet. Svagheten var att när någon sålde sin fastighet hade säljaren skyldighet att överföra sina förpliktelser till den nya ägaren genom ett överlåtelseavtal där båda parter skrev på. När detta missades (oftast dödsbon) blev det problem som oftast löstes genom dialog med nya ägaren. Även ekonomiska föreningar har denna typ av klausuler och har därmed samma problem. I deras fall ledde det till att en ägare hade missat köparens underskrift och den nya ägaren vägrade skriva under. Köparen vägrar fortfarande betala avgiften med hänvisning till att servitutet är förstört och att det inte finns en central TV anläggning som beskrivits i servitutet. Enda möjligheten att ha en rationell förvaltning är att göra det genom en samfällighetsförening. Då slipper de överlåtelsehanteringen.

Då Malmö stad drog fiber genom deras område kombinerat med samhällsmålet om bredband till alla, var det läge att modernisera deras ”gemensamhetsanläggning”. Väldigt tidigt blev det klart att kostnaden skulle komma till att ligga på cirka 9 – 13 000 kr per hushåll. De har många äldre i området som inte hade pengar till sådant och dessutom var det svårt att motivera bredband för dem. De undersökte därför möjligheterna för lån men fick avslag då bolaget inte hade några säkerheter. Rådet var att låta var och en ta lån och betala sin andel av kostnaden. Om de däremot bildade gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening ställde sig saken i ett helt annat läge. Då kunde de få lån till cirka tre procent där individuella lån låg på minst det dubbla. Efter diverse beräkningar kom de fram till att månadskostnaden för lån, ränta, amortering, drift av fibern skulle hamna på 184 kr plus analog bas TV 65 kr per månad, totalt 249 kr. Om fler än 250 tecknade sig för bredband kunde

de få 100/100 för 85 kr inklusive gratis IP-telefoniabonnemang. Om fler än 270 tecknade sig för digitalt tilläggspaket inklusive digitalbox samt möjlighet att teckna andra individuella avtal direkt med TV-operatören kostade det 35 kr extra; totalsumma 369 kr. Av områdets 315 fastigheter har 274 valt detta och 286 valt bredband. Om man jämför detta med att Telia-abonnemang med prisplan Sverige som många äldre har, kostar Telia 340 kr för endast telefoni. Nämnda månadskostnad avser år ett. Sen faller kostnaden i takt med att lånen återbetalas. De beräknar att ta lånen på tio år. Styrelsen bad stämman om mandat att ta lån upp till 15 år. I dagsläget när nätet nästan är färdiggrävt vet de att kalkylerna håller med solid marginal. Dessa låga kostnader är endast möjliga på grund av samfällighetsformen.

Avslutning

Avslutningsvis vill han be rätten om möjligheten att en gång för alla slå fast att avtalsservitutet inte är "förstört" genom moderniseringen 1987 från centralantenn till kabel-TV. Det finns redan domar på detta men de avser gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen, inte avtalsservitut. Det påstås att därmed skulle dessa domar inte vara tillämpliga på deras kabel-TV. Vidare vill han att rätten ska slå fast att avtalsservitutet fortfarande gäller för de fastigheter som har överklagat anläggningsbeslutet. Det påstås att servitutet har upphävts av Lantmäteriet genom anläggningsbeslutet, trots Lantmäteriets skriftliga försäkran om att så inte har skett. Ingen har gått med på att avtalsservitutet skulle upphöra om inte samfälligheten tog över. Annars är risken 100 % att de hamnar i rätten igen.

E C har i yttrande över LNs inlägga samt till slutförande av talan anfört i huvudsak följande.

Han flyttade in i fastigheten E i Malmö stad år 2003 och fick ganska snabbt ett besök som syftade till att han skulle skriva under ett kontrakt till TV-samfälligheten. Vid installation av TV var signalen mycket dålig och han hade TV-reparatörer tre gånger under kort tid varvid han fick beskedet att ledningarna var för gamla. Han installerade en parabol och har mycket bra bild. Räkningarna kom dock

årligen från samfällighetsföreningen och har blivit nära nog 15 000 kr under dessa år, utan någon leverans av bild.

Med de erfarenheter han har av samfällighetsföreningen så avstår han från att vara medlem med en påtvingad kostnad som bestäms utan hans påverkan kanske 50 år framåt i tiden, viket skulle bli en ekonomiskt negativ belastning för hans fastighet.

På möte i Limhamn meddelades muntligen att anslutning till den nya föreningen var frivillig och att servituten skulle upphävas. Vidare framgår det av lantmäterimyndighetens beslut att avtalsservituten blir obehövlige. Hans svar till deltagande är ett klart nej.

M O har i yttrande över LNs inlaga samt till slutförande av talan anfört i huvudsak följande.

Först och främst vill hon påpeka att N påstår att TV-utbudet är tvång och anslutning till bredband är frivilligt. Det är ett helt felaktigt påstående. Det står klart och tydligt i kallelsen från lantmäterimyndigheten ”[n]otera att de som inte önskar delta i gemensamhetsanläggning behöver inte delta, d.v.s. anslutningen är frivillig.” Hon menar att bara för att man varit tvångsansluten i Hylliedals centralantenn AB och detta bolag läggs ner så ska man inte bli tvångsansluten till en nybildad samfällighet.

N skriver att indragning av fibern skulle kosta 9-13 000 kr per hushåll. Med största sannolikhet är detta en glädjekalkyl eftersom inte alla fastigheter har krypgrund vilket innebär att man måste gräva upp i trottoaren. Det går att läsa i lantmäterimyndighetens beslut att fibern skulle kosta alltifrån cirka 2,4 miljoner kr till cirka 4,0 miljoner och den sistnämnda siffran är enligt styrelsen ”pessimistisk och med god marginal”. Nu har till och med den mest pessimistiska siffran överskridits och samfälligheten har beslutat att ta ett banklån på 4,2 miljoner kronor.

N har vid flera tillfällen kommit med skrivelser och till och med ringt på dörren så sent som 22.00, där han krävt tillträde till hennes fastighet för indragning av fiber mot en kostnad på 4 500 kr, och om man inte accepterar detta kommer man att få betala tiotusentals kronor i efterhand. Det är fullständigt orimligt dels att samfälligheten påbörjar en indragning av fiber då gemensamhetsanläggningen är överklagad och ännu inte vunnit laga kraft, och dels att hota med stora merkostnader. Enbart detta är skäl nog för att gemensamhetsanläggningen är en dålig affär för hennes fastighet.

Att installera öppen fiber till ett engångsbelopp av knappt 20 000 kr (vilket är det pris Telia tar för de som ansluts till "Öppen Fiber" i andra områden i Malmö) och sen frivilligt att använda är en tillgång för fastigheten, men att vara tvångsansluten till en samfällighet med en månadskostnad initialt på minst 249 kr/månad (150 % mer än nuvarande kostnad, vilket blir cirka 30 000 kr på tio år) för ett femtontal analoga TV-kanaler som hon inte ens själv kan bestämma vilka hon vill ha är en belastning snarare än en tillgång för fastigheten. Flera av dessa kanaler är redan fria kanaler som hon redan betalat för när hon betalat TV-licensen, och som hon nu ska behöva betala för en gång till.

Om samfälligheten äger den sista biten av fibern, några hundratals meter och Telias Öppen fiber äger resterande, och något blir fel så lär samfälligheten säga att det inte är något fel på deras del av fibern och om Öppen Fiber säger samma sak, då har de hamnat i ett moment 22 och villaägaren drabbas för ingen vill ta ansvar. Under tiden som bolaget drivit anläggningen så har flera villaägare haft så dålig bild att de har varit tvungna att skaffa parabol men ändå varit tvingade att betala årsavgiften trots att de inte fått det som utlovats. Scenariot att man som enskilda hamnar i kläm är ingen hypotetisk fråga, utan helt krasst en erfarenhet som flera villaägare redan har haft. Med andra ord vore det en lättnad att slippa ur Hylliedals tvångströja.

Påståendet att IP-telefon är billigare stämmer inte. Hon har Universal Telekom och ringer över Telias nät för 19 öre/minut till samtliga nät inom Sverige och en öppningsavgift på 88 öre/samtal. Utöver detta betalar hon en abonnemangskostnad på

18 kr per månad. Själva internetanslutningen i samfälligheten är billig men hon (och säkert många med henne) är beroende av ett mobilt system som hon kan ta med sig i arbetet/på semester etcetera och måste i så fall ha dubbla abonnemang vilket då blir dyrt eftersom det blir en merkostnad. Hon kan inte använda mer än ett abonnemang åt gången, men blir i så fall tvungen att betala för två abonnemang hela tiden. Dessutom framgår det med all tydlighet i Ns yttrande att man som enskild inte kan byta leverantör utan tvingas att acceptera den leverantör som styrelsen beslutar, och det innebär verkligen ingen valfrihet eller frivillighet.

N skriver att man lånat fördelaktigt (3%) och att det bor många äldre som inte har råd att betala kontant. Hon tror att de flesta äldre som bor i området har bott där i många år och har inga eller mycket små lån på sin fastighet. Om man ändå skulle ta ett lån med fastigheten som säkerhet så behöver man inte vara någon särskilt bra förhandlare för att få lån till 1,62 % ränta vid tre månaders bindningstid och sen dessutom ha rätt till ränteavdrag i sin deklaration. Således är Ns påstående om att individuella lån skulle vara dubbelt så dyra (2 x 3%, det vill säga 6 %) fullständigt missvisande. Dessutom finns inte möjligheten för den enskilde att få ränteavdrag när lånet är taget genom samfälligheten istället för enskilt. Alltså blir det dyrare för den enskilde att ingå i samfälligheten än att själv låna till en egen fiberanslutning som man själv kan råda över om man vill utnyttja, och sen dessutom själv få välja vilken tjänsteleverantör man vill vara kund hos.

Sammantaget är de ekonomiska kalkylerna och påståendena minst sagt i svajigaste laget. Hon vill påpeka att lantmäterimyndigheten i det här fallet inte har gjort någon egen utredning i frågan om kostnader, utan enbart verkar ha förlitat sig på Ns siffror, trots att utredningsskyldigheten framgår av 21 § anläggningslagen. I prop. 1973:160 s. 230 framgår tydligt att lantmäteriförrättaren har ett långtgående ansvar att göra en självständig utredning inte bara om kostnader, utan även om alternativa lösningar. Detta har bekräftats av mark- och miljööverdomstolen som i dom i mål F 6533-12 återförvisade ett ärende till Lantmäteriet just på grund av bristande utredning. Lantmäterimyndigheten har inte på långa vägar gjort sitt jobb i det här ärendet. Därför måste beslutet ändras.

E C har anfört att hans fastighet, **E**, inte ska leva med ett ”tvångsmedlemskap” i en förening på obestämd framtid där han inte kan påverka produktens kvalitet och kostnad.

J B och **T Z** har i yttrande över **LN**s inlägga samt till slutförande av talan anfört i huvudsak följande.

Deras överklagande att slippa tvingas in i samfälligheten och gemensamhetsanläggningen **Z** gäller fortfarande strikt.

När de flyttade in i fastigheten 2003 visade det sig att **TV**-bilden var av så dålig kvalitet att de inte kunde acceptera detta. De pratade med grannen som hade samma upplevelse men löst det genom att sätta upp en parabol. Efter två månader installerade även de en parabol och sedan år 2010 har de **HD**-sändningar i deras **TV**. Denna teknik och bildkvalitet hade de inte kunnat erhålla genom deras servitut för en centralantenn och en stillasittande förvaltning. Men allt de har behövt har varit mycket lättillgängligt att erhålla i Malmö, och de har kunnat välja bland olika operatörer. Så varför ska de tvingas ansluta sin fastighet till en samfällighet när de redan har allt som denna erbjuder.

TV anses vara väsentligt för en bostad. Men för att det ska vara väsentligt att bilda en samfällighet för detta ändamål ska det av princip inte finnas några andra möjligheter. De bor i en storstad och kan välja mellan marksänd **TV**, kabel-**TV**, parabol/satellit-**TV** eller mobilt bredband. Här är många i området som redan har valt bland dessa alternativ för att få den bildkvalitet som man vill ha i sin privata fastighet.

Det väsentliga med att kunna se **TV** är public service kanalerna. Resten är att betrakta som intresse- eller skvalkanaler. För att kunna se **SVT**:s alla kanaler så behövs det att man investerat i en inomhusantenn plus en digitalbox. Detta är en engångskostnad på cirka 1 000 kronor. Samfälligheten som Lantmäteriet ska tvinga in

där, kräver för billigaste basutbud en kostnad på 3 000 kr/år i minst 10 år framöver. Här finns definitivt ingen båtnad i det som anses väsentligt, nämligen TV. Detta villkor är ju indispositivt. I basutbudet som samfälligheten erbjuder får man en analog TV-bild. Denna teknik är obsolet, det vill säga en teknik som inte längre är önskvärd. SVT slutade med sina analoga sändningar år 2007.

Nästa upplevelse som gör att de ifrågasätter om förrättningen genomförts korrekt är följande. Två månader efter Lantmäteriets förrättning har cirka 60 % svarat på dess delgivning och därav var många avvaktande dels för kostnaderna för fibernätet och dels för om det skulle bli ett öppet nät. Detta ger resultatet vid denna tidpunkt att cirka 50 % av fastigheterna vill avvakta eller visar inget intresse för ett fibernät. Någon tid senare får de veta att bolagets VD och tillika den nya samfällighetens ordförande, L N, alltså den drivande kraften bakom denna förrättning, har fått eller åtagit sig att ta kontakt med de fastighetsägare som inte har klargjort sitt val. De menar att detta arbete ingår i Lantmäteriets myndighetsutövning och ska inte utföras av någon privatperson. Att informera vilka fördelar och nackdelar som gäller, så att fastighetsägarna kan göra ett aktivt val och så man förstår konsekvenserna av detta. Lantmätaren borde dessutom informerat att samfälligheten blockerar fastighetsägarna deras konsumenträttsliga fördelar. Här har L N konsekvent hävdats att servitutet är tvingande utan att det prövats, och därmed inte gett fastighetsägarna någon möjlighet att välja frivilligheten.

Vid förrättningen tycker lantmätaren att man kan glida från ett aktiebolag över till en samfällighet som innebär nya decennier av strikt tvång. Lagligt sett är detta två olika juridiska former och man kan inte godtyckligt föra över någonting från det ena till det andra, utan vid en nybildning måste man korrekt följa den formens juridiska lagar; aktiebilagslagen kontra anläggningslagen.

Servitutet och avtalet med bolaget gäller för ett antal centralantennor som inte finns och inte har funnits på över 20 år. Enligt bolagets VD L N så hölls en extraordinär stämma den 23 december 1986 och då bestämdes att man skulle anlägga ett kabel-TV nät och därmed köpa in kommersiella kanaler. Här skulle man natur-

ligtvis skrivit nya avtal med fastighetsägarna och kontaktat Lantmäteriet så att tjänster och avtal motsvarar varandra på korrekt sätt. Men detta gjordes inte, därför har de idag ogiltiga avtal eftersom de inte stämmer överens med verkligheten.

Ytterligare ett skäl finns varför avtalet inte kan vara giltigt. När de köpte fastigheten 2002/2003 skrev de på ett övertagande av betalningsansvaret för kabel-TV från Canal Digital. Här kunde de läsa att det var bolaget som sköter kabel-TV nätet. Men där stod ingenting om att de blir aktieägare i bolaget. När de får veta detta ringer de till Konsumentverket, för de vill inte vara aktieägare i bolaget, men det blir kalla handen då de inte längre är att betrakta som konsumenter. De får en kopia av avtalet från styrelsen. Avtalet är daterat den 20 december 1976 och 8 § anger att ”tvister med anledning av detta avtal skall avgöras av skiljemän enligt lagen om skiljemän”. Under dessa omständigheter är lagen om skiljeförfarande att betrakta som ett oskäligt avtalsvillkor.

I lantmäterimyndighetens kallelse från den 28 augusti 2013 angående en begärd förrättning finns på sidan 1, skriven med kursiv stil för att alla ska uppmärksamma följande: *Notera att de som inte önskar delta i gemensamhetsanläggningen behöver inte delta, d.v.s. anslutningen är frivillig.* De ifrågasätter hur någon kan misstolka detta besked till något annat än att det är anslutningen till gemensamhetsanläggningen som är frivillig.

Bolaget är satt att svara för skötseln av anläggningarna som beskrivs i servituten. Värmecentralen överläts till Malmö industriverk (numera EON) den 1 juli 1977 och centralantennerna plockades bort någon gång 1987. De har avtalsservitut och inte officialservitut, något som dock deltagande vid den extra bolagsstämman som hölls den 23 maj 2013 inte fick någon information om.

Ett öppet nät innebär främst att varje fastighet eller konsument fritt kan välja bland olika operatörer, med uppsägningstid på tjänsterna. Om man är missnöjd eller får andra behov kan man därmed säga upp tjänsterna eller byta operatör. Den lösning som L N har bestämt att samfälligheten ska ha, utan att stämman har röstat

än, fungerar inte så. Istället går den ut på att ge en enda bredbandsoperatör (Ownit) och en enda TV Operatör (Canal Digital) monopol i nätet. Båda dessa bolag ägs av Telenor och det betyder att ingen konkurrens råder i det nät som alla i samfälligheten måste betala för. Post och Telestyrelsen avråder från sådana nät där konkurrensen är satt ur spel. N menar att samtliga leverantörer av tjänster i Malmö Stadsnät kommer att finnas i samfällighetens nät. Det är en helt felaktig uppgift. Endast Ownit och Canal Digitals gemensamma tjänster kommer att nå ut till fastigheterna som det ser ut nu, då alla andra aktörer i stadsnätet utestängs. Det är inte vad som menas med öppet nät. Det finns däremot aktörer inom Malmös Stadsnät som tillhandahåller ett öppet nät och där således flera operatörer finns och kan konkurrera i samfällighetens nät. Detta nämner inte N. Han beskriver i stället ett monopol som frihet och menar att alternativet saknar valfrihet. Helt i motsats till den allmänna uppfattningen.

Ns påstående att kostnaderna fördelades enligt avtalsservitutet är felaktigt. I servitutet står ingenting om kostnader för centralantennsanläggningarna.

B G har i yttrande över LNs inläga samt till slutförande av talan anfört i huvudsak följande.

Allmänt

Hon vill, såsom hon framfört i sitt överklagande, understryka att lantmäterimyndigheten mycket tydligt skrivit att det är frivilligt deltagande i den planerade gemensamhetsanläggningen. Trots detta har lantmäterimyndigheten anslutit hennes fastighet, trots att hon skriftligen yrkat på att hennes fastighet inte ska delta i gemensamhetsanläggningen. Här har lantmäterimyndigheten brutit mot en grundläggande förvaltningsrättslig princip, nämligen den att ett myndighetsbeslut ska vara förutsägbart.

Hon vill här erinra om att Lantmäteriet i sin Handbok – Anläggningslagen (2013-02-01) skriver: ”Till skydd för enskilda intressen har vissa villkor ställts upp. Det s.k. väsentlighetsvillkoret (5§) innebär att utan stöd av en överenskommelse får en ge-

mensamhetsanläggning inrättas bara för sådana fastigheter för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Villkoret syftar till att skydda en fastighetsägare från anslutning till en anläggning, som denne inte har någon påtaglig nytta av.” (Handbok AL-Anläggningslagen, s. 14) och *”För att kravet på väsentlig betydelse ska vara uppfyllt måste det finnas ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till en anläggning av ifrågasatta slag. Om fastigheten redan är utrustad med en separat anläggning som fyller samma funktion som den ifrågasatta gemensamhetsanläggningen, bör anslutning utan stöd av överenskommelse som regel inte komma i fråga.”* (Handbok AL-Anläggningslagen, s. 40-41). Hon vill här understryka att hon inte har någon påtaglig nytta av gemensamhetsanläggningen eftersom hon redan har tillgång till både bredband, telefoni och teve, vilket hon har förklarat i sitt överklagande, därför är väsentlighetsvillkoret inte uppfyllt.

”Undantag torde även kunna ske när anslutning till en gemensamhetsanläggning skulle medföra en påtaglig förbättring, t.ex. betydande minskning av driftskostnaderna” (Handbok Anläggningslagen, s. 41). Det har inte visats att inrättande av gemensamhetsanläggning skulle ge betydande minskning av driftskostnaden. Snarare verkar kostnaden öka.

”En fastighetsägars påstående att han eller hon har för avsikt att anskaffa och driva en egen anläggning torde i allmänhet kunna lämnas utan beaktande. Endast om fastighetsägaren kan göra sannolikt att den separata anläggningen är fördelaktigare för fastigheten och att det dessutom är sannolikt att anläggningen utförs, bör fastigheten lämnas utanför gemensamhetsanläggningen.” Här vill hon understryka att den planerade gemensamhetsanläggningen för bredband inte är att jämföra med till exempel en avloppsanläggning eller liknande anordning, och att dessa skrivningar därför inte bör beaktas. I det här fallet kan ett 4G-modem för några hundra kronor ge samma funktion som en fast fiberanslutning som kostar uppemot 20 000 kr. På samma sätt ger en inomhusantenn för några hundra kronor, vilken hon redan är ägare till, samma funktion som kabelteve. Här erinras återigen om att kommunikation numera knyts alltmer till den enskilde individen, snarare än fastigheten. Det är snarare väsentligt att det finns täckning till en fastighet genom mobilnät eller lo-

kalt trådlöst nätverk (Wi-Fi), än att det finns en fysisk ledning till fastigheten. Det är normalt sett dessutom mycket billigare med trådlös infrastruktur, än ledningsbunden.

Hon är inte motståndare till just tekniken bredband via fiber, utan vänder sig emot att en myndighet tvingar in hennes fastighet i en gemensamhetsanläggning som hon varken kan gå ur eller där hon själv kan välja tjänsteoperatör. Även om det skulle medföra ett något lägre pris att ha en gemensamhetsanläggning, så vore det som om en myndighet skulle tvinga en enskild att handla maten på Willys eller Netto bara för att de håller något lägre priser än Coop eller Ica gör, eller som om myndigheterna skulle tvinga en att köra en bil från Dacia bara för att den är billigare än en bil från Volvo eller Toyota.

Synpunkter på Ns inlaga

Lantmäterimyndigheten skrev redan i brev från den 5 augusti 2013 och 28 augusti 2013 uttryckligen att anslutning till gemensamhetsanläggning var frivillig. Ns påstående om anslutning under alla omständigheter är således oriktigt.

Såsom hon påpekade i sitt överklagande så har lantmäterimyndigheten, eller nu rätten, ingen anledning att göra någon teknisk bedömning utöver att målet 100 Mbit/s redan är uppfyllt. Vidare har de fullgod täckning av marksänd teve i området. Hon vidhåller att en myndighet, i det här fallet lantmäterimyndigheten, inte har rätt att kräva tillgång till ytterligare teknik utöver detta. Om N finner att han vill ha tillgång till ännu bättre teknik är det hans ensak, men hon vill inte bli påtvingad hans lösning. Här kan också erinras om att 5G-mobilnät beräknas vara i drift kring 2020, och dessa nät beräknas ge överföringshastigheter som är 10-100 ggr större än dagens 4G-nät, alltså mer än 1000Mbit/s. Således kan det nu planerade fibernätet i gemensamhetsanläggningen med sin överföringshastighet om 100Mbit/s vara omodernt redan inom några år.

Vad som framgår av Ns yttrande så binds samtliga cirka 300 fastigheter i samfälligheten till en tjänsteoperatör, vilket kan jämföras med Telia som för närva-

rande är i full gång att lägga fiber i bostadsområdena runt deras område (på andra sidan gatan). Denna fiber marknadsförs under namnet "Öppen Fiber" och den som ansluter sig till det kan välja mellan 10 olika tjänsteoperatörer. Genom att samfälligheten gör en gemensam upphandling inskränks den enskildes normala rättigheter som konsument, bland annat förlorar den enskilde möjligheten att själv välja tjänsteoperatör. Enligt den information som gått ut från samfälligheten till boende i området finns bara en tjänsteoperatör, Ownit AB, som samfälligheten skrivit avtal med. Förfarandet att cirka 300 enskilda ska ge upp sina rättigheter som konsument och överlåta åt styrelsen att skriva avtal med en ensam operatör är ett upplägg som båd-
dar för svågerpolitik.

Hon håller med N om att det var ett korrekt beslut att avveckla bolaget som både i teknik och i organisationsform blivit föråldrat. Däremot så menar hon att de tjänster som gemensamhetsanläggningen är tänkt att förmedla redan finns tillgängliga via andra vägar och att det därför inte är nödvändigt att skapa en gemensamhetsanläggning.

Att så som N menar att det rör sig om en uppgradering av det befintliga ka-belnätet till fiber, men att ändå tillhandahålla en analog signal är ingen modernisering alls eftersom modern teknik är digital. Att sen dessutom begära en månads-kostnad för denna analoga signal, som är cirka 150 % högre än den hon betalar idag tycker hon är rent lurendrejeri.

Enligt 34 § anläggningslagen skulle gemensamhetsanläggningen inte ha fått registreras förrän beslutet vunnit laga kraft, men uppenbarligen så har lantmäterimyndigheten ändå gjort det. Här erinras särskilt om att lantmäterimyndigheten inte har skrivit in i beslutet att det ska gälla även om det överklagas, vilket skulle vara rekvisitet enligt 27 a § anläggningslagen.

Vad gäller uppgiften om att nätet nästan är färdiggrävt vill hon påpeka att samfälligheten har vid extra årsstämma den 24 april 2014 beslutat att ta ett lån på 4,2 miljoner kronor. Uppseendeväckande är dock att styrelsen har verkställt beslutet innan

rättsprocessen är avslutad. Dessutom har styrelsen, utan stämmobeslut vad hon kan förstå, beslutat att sätta sprätt på pengarna och påbörjat gräv- och installationsarbetet innan det kommit en slutlig dom i målet. Detta är ett stort risktagande från styrelsens sida som styrelsen får stå för.

Vad gäller lantmäterimyndighetens beslut från den 27 december 2013 står det uttryckligen att ”Avtalsservitut upphävs” (Akt bilaga PR, s. 6). Beslutet att upphäva servituten fattades utan förbehåll. Denna del har ingen överklagat och ska därför ha trätt i kraft i februari 2014. Det enda som har överklagats rör bildandet av gemensamhetsanläggningen och samfälligheten.

JU och **BL** har i yttrande över LNs inlägga samt till slut-förande av talan anfört i huvudsak följande.

Grunder till stöd för yrkandet

De anser att deras yrkande ska bifallas av följande skäl.

Väsentlighetsvillkoret är inte uppfyllt, då det faktiskt finns fullgoda möjligheter att erhålla en TV-signal från till exempel det markbundna nätet – via enkelt installerade och billiga antenner, som inte tillför någon extra löpande kostnad – eller via satellitbaserade lösningar. Det är just TV-signalen som är den centrala faktorn i resonemanget kring tvånget att ingå i den nya gemensamhetsanläggningen.

Båtnadsvillkoret är heller inte uppfyllt på grund av gemensamhetsanläggningens tvingande villkor i flera sammanhang. Dessa villkor uppfattas av dem som negativa, i förhållande till det de får, och kan utgöra en belastning vid en försäljning av fastigheten och är alltså inte till fördel för dess värde.

Deras avtalsservitut tvingar dem inte att ingå i en gemensamhetsanläggning. Det är också tveksamt om lokaliseringvillkoret är uppfyllt, då det finns oklarheter i informationen om finansiering och att de inte får möjlighet att finansiera deras del av

anläggningskostnaden på ett för dem fördelaktigt sätt, det vill säga att betala kontant, utan tvingas in i ett kollektivt låntagande.

Bemötande av inlaga från L N

Först vill de betona att det inte finns någon relevans i LNs formulering att påståenden i deras överklagande skulle vara ”*direkt felaktiga*”. Däremot finner de ett antal felaktigheter i hans inlaga.

Frivillighet

Som de förstår av Ns ordalydelser påstår han att frivilligheten endast handlar om att ansluta sig till bredbandet. Detta är endast Ns och styrelsens önskemål.

Vad de har åberopat är att lantmäterimyndigheten i ”Meddelande om begärd förrättning, del 2” (2013-08-05) samt i kallelsen till denna förrättning (2013-08-28) tydligt påpekat att det är *frivilligt* att ingå i gemensamhetsanläggningen, vilket innebär att man inte ens behövde gå på förrättningen om man inte tänkte vara med, vilket särdeles tydligt skrivits och markerats med kursiv text i kallelsen. Detta meddelande innehöll dessutom ett delgivningskvitto, där man skulle meddela om man ville ingå i eller *inte* ville ingå i gemensamhetsanläggningen, eller om man ville *avvakta* att ta ett beslut i frågan.

De citerar lantmäterimyndigheten från kallelsen (2013-08-28). ”*Notera att de som inte önskar delta i gemensamhetsanläggningen behöver inte delta (i förrättningsmötet, deras anmärkning), d.v.s. anslutningen är frivillig. Se vidare delgivningskvittot.*” Vidare menade lantmätaren att varken väsentlighets- eller opinionsvillkoret behövde prövas, då det just var frivilligt att ingå i gemensamhetsanläggningen. Allt detta tillsammans gör att det blir ytterst tydligt, för att inte säga oomtvistligt, att det redan från början handlar om en frivillighet att ingå i gemensamhetsanläggningen – inget annat.

N och styrelsen ville däremot att det skulle vara obligatoriskt att ingå i gemensamhetsanläggningen och betala för en analog TV-signal, medan endast bred-

band, telefoni och digital TV-signal skulle vara frivilliga, vilket alltså står helt i strid med informationen från lantmäterimyndigheten.

N skriver att ”*Avtalsservitutet ligger i botten för samfällighetsanläggningen och avser fjärrvärme och centralantenner.*” För det första finns det inte ett servitut, vilket N ofta felaktigt hävdar utan ett femtontal olika servitut, med vissa skillnader i formuleringarna. I deras servitut framgår det klart att det är fem fastigheter som ingår. I detta servitut finns *inget* bolag nämnt, som alltså skulle kunna syfta på bolaget, utan det reglerar endast ett slags ledning- och nyttjanderätt mellan dessa fem fastigheter. De anser därför att deras avtalsservitut styrker Lantmäteriets grundläggande ståndpunkt, att det ska vara frivilligt att ingå i den nya gemensamhetsanläggningen. De hävdar till och med att formuleringarna i deras servitut medför att det *måste* vara frivilligt att ingå i den nya gemensamhetsanläggningen. Den ende, som enligt deras servitut har någon som helst rätt att kräva tillgång till deras fastighet, är ägaren av fastigheten H och då endast för att komma åt antenn-kablar, som förmedlar en TV-signal, vilka utgår ifrån en centralantennsanläggning på den tomten – en anläggning som inte längre existerar.

För övrigt kan ägarna till de fem fastigheter som ingår i deras avtalsservitut komma överens om att upphäva detta, utan att bolaget eller den nya samfällighetsföreningen kan förhindra det. Detta visar klart att deras servitut är helt frikopplat från den gamla anläggningen, såväl som den nya.

Teknikutveckling

Vad gäller teknikutvecklingen har de menat att det är vansinnigt att i gemensamhetsanläggningens ändamål skriva in att en analog TV-signal måste distribueras. Denna typ av teknik är gammalmodig – det svenska marknätet sänder sedan många år tillbaka digital signal. Dessutom ska alla betala för den, oavsett om man använder tjänsten eller inte.

För övrigt utgår deras resonemang framförallt ifrån att gemensamhetsanläggningen kommer att ha svårt att byta eller lägga till nya tjänster med så lång bindningstid.

Öppet fibernät

De har i detta sammanhang framhållit att en bindningstid på fem år är på tok för långt när det gäller att välja operatör och framförallt vilka tjänster som man vill ha – inte minst när man jämför med till exempel Telias bindningstid på en månad, om man är ansluten till Öppen Fiber.

Vid anslutning till öppen fiber kan man visserligen inte välja vilka operatörer som ska finnas, men de är många – tio stycken sist de kontrollerade, medan det är en i gemensamhetsanläggningen – med olika prisbilder på tjänster, och man kan välja att inte ha någon operatör och tjänster alls, om man till exempel har hittat ett annat distributionssätt. I gemensamhetsanläggningen har man alltid en kostnad för den analoga TV-signalen, även om man inte nyttjar den.

I det fall en ny form av tjänst eller teknik blir intressant i samhället, kan man på goda grunder anta att operatörssamordnaren som driver Öppen Fiber kommer att införliva operatörer som saluför denna.

N skriver att ”*Vår operatör är godkänd av Malmö Stad och vår trafik går bland annat igenom Malmö Stadsnät. Samtliga leverantörer av tjänster i Malmö Stadsnät finns därmed i vår fiber*”. Detta är verkligen en sanning med modifikation – endast en åt gången, och då fem år i taget genom bindningstiden, är åtkomlig för fastigheterna i gemensamhetsanläggningen. Vidare är avgiften för de *paket* av tjänster som man kan välja på i gemensamhetsanläggningen villkorade av hur många fastighetsägare som väljer respektive alternativ. Till exempel kan bara priset på ett av två digitala alternativ av TV-tjänster realiseras, då vart och ett av dem minst måste väljas av 250 fastigheter. Detta fick de inte reda på i samband med att valblanketten skickades ut, utan kom dem tillhanda via djungeltelegraf. Det är maximalt 312 fastigheter i gemensamhetsanläggningen, vilket alltså innebär att om ena förslaget får 250 väljare, så kan det andra endast få maximalt 62. Denna premis medför alltså att det endast finns en fiktiv valfrihet.

Ytterligare en omständighet som begränsar valfriheten är att valet av tjänst, samt kostnaden för denna, är fix under de fem år som avtalet löper.

De anser därför att gemensamhetsanläggningens villkor – ur ett användarperspektiv – är så tvingande och långtgående att det inte går att beteckna den som ”öppen”.

Juridisk form

N skriver i sin inlägga att ”*Bestämmelserna i avtalsservitutet tillvaratogs av bolaget... Dessa avtal samt bolagsordningen stipulerade formerna för hur ”arbetet” skulle bedrivas. Kostnaderna fördelades enligt avtalsservitutet.*” Det finns överhuvudtaget inte tillstymmelse till skrivning om kostnader i deras servitut- än mindre hur de ska fördelas.

Vidare skriver N att ”*Styrelsen bad stämman om mandat att ta upp lån till 15 år.*” De vill bara föra till handlingarna att de röstade nej till ett sådant lån, i linje med deras uppfattning om att inte delta i gemensamhetsanläggningen. För övrigt har de försökt att få tydlig information från styrelsen om de exakta villkoren för detta lån, till exempel hur stor den totala kostnaden för varje fastighet blir med lånet och varför det inte går att betala sin andel kontant, men någon sådan har styrelsen inte levererat.

N skriver att anläggningen av fiberkabelnätet nästan är färdigt. En fråga är om det är lagligt att starta och utföra anläggningsarbete så länge gemensamhetsanläggningen inte vunnit laga kraft, vilket de uppfattar är fallet eftersom beslutet om bildandet av Z är överklagat.

Avslutning

I deras fall handlar den juridiska tvisten i grunden om att tvinga in fastighetsägare i en ny gemensamhetsanläggning och att där nödgas behålla och betala för en utdaterad teknik – en analog TV-tjänst – som fanns i den gamla anläggningen. De domar N hänvisat till, vilka handlar om att förändra eller lägga till tjänster i en redan

befintlig och lagakraftvunnen gemensamhetsanläggning, är alltså inte applicerbara på deras mål.

Ytterligare kommentarer

Lantmäterimyndigheten har, enligt deras uppfattning, begått ett flertal felaktigheter i handläggningen av detta ärende. Bland annat har man fört in gemensamhetsanläggningen i det allmänna registret, vilket enligt 34 § anläggningslagen inte ska ske så länge beslutet inte vunnit laga kraft.

Det mycket sorgliga är att de på grund av detta misstag har missat chansen att just nu ingå i Öppen Fiber och kanske för en lång tid framöver. De har fått bekräftat av Telia att företaget inhämtat uppgifter från Lantmäteriet att det ska finnas en gemensamhetsanläggning i deras område och att Ownit är operatör. Deras område undantogs därmed från fiberutbyggnad och de fastigheter som tillhör det fick inte erbjudandet. Orsaken är således att Lantmäteriet felaktigt fört in gemensamhetsanläggningen i det allmänna registret. Hur nu Lantmäteriet kan ge sådan information, när man vet att beslutet är överklagat, är för dem oförståeligt. Överlämnandet av informationen borde enligt Telia skett någon gång under första kvartalet 2014. Detta visar däremot, med all önskvärd tydlighet, att väsentlighets- och båtnadsvillkoren inte var uppfyllda, eftersom de hade kunnat få tillgång till Öppen Fiber om allt gått rätt till.

DOMSKÄL

B L äger ingen fastighet som har del i gemensamhetsanläggningen. Hans överklagande ska därför avvisas.

Ordföranden för Hylliedals Samfällighetsförening, L N, har yttrat sig i målet genom en inläga som kom in till domstolen utan föregående kommunikering. Frågan om en samfällighetsförening kan vara part i ett mål av nu aktuell art har berörts i olika domstolsavgöranden. En bildad samfällighetsförening kan vara part när man företräder medlemmarna utåt, men inte vara part när det gäller relationen mellan egna medlemmar (jfr NJA 2008 s. 765). I fråga som den här aktuella när det

gäller överklagande av själva förrättningen där medlemmarna är varandras motparter kan föreningen inte vara part. I sådana frågor får medlemmarna själva föra sin talan, vilket alltså innebär att varje deltagande fastighetsägare i gemensamhetsanläggningen Z för sin respektive talan för den ingående fastighetens del. L N får följaktligen anses företräda sin egen ingående fastighet, med sina inlagor i målet, och inte föreningen.

Av 5 § anläggningslagen (1973:1149) framgår att gemensamhetsanläggning inte får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Vidare får gemensamhetsanläggning inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (6 § anläggningslagen).

Enligt 7 § anläggningslagen får gemensamhetsanläggning inte inrättas, om ägarna av de fastigheter som ska deltaga i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det.

I prop. 1973:160, s.152 anges att "[D]et avgörande bör i princip vara om det föreligger ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till den nytta som avses med gemensamhetsanläggningen. För det fall att nyttigheten inte kan med samma fördel för fastighetsägaren tillgodoses genom en separat anläggning bör det räcka med att konstatera att ett sådant behov föreligger. Om fastigheten redan är utrustad med en separat anläggning som fyller samma funktion som den ifrågasatta gemensamhetsanläggningen, bör å andra sidan anslutning som regel inte komma i fråga. ... Ett påstående av fastighetsägare att han har för avsikt att anskaffa och driva en separat anläggning torde i allmänhet kunna lämnas utan beaktande. Endast om fastighetsägaren kan göra sannolikt att den separata anläggningen är fördelaktigare för honom och att det finns ekonomiska, tekniska och rättsliga förutsättningar att utföra anläggningen, bör hans fastighet lämnas utanför gemensamhetsbildningen."

Samtliga klaganden yrkar att LM:s beslut ska upphävas på den grunden att väsentlighetsvillkoret inte kan anses uppfyllt. Därutöver har pekats på att LM ska ha begått felaktigheter vid sin handläggning av ärendet.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det inte förekommit några sådana brister eller förfarandefel vid handläggningen av ärendet hos LM, att det föreligger skäl att på denna grund undanröja det överklagade beslutet. Vad gäller frågan om huruvida väsentlighetsvillkoret är uppfyllt, gör mark- och miljödomstolen bedömningen att – för att anläggningen ska anses vara av väsentlig betydelse för respektive fastighet – att den erfordras för att vidmakthålla och förbättra en kommunikationsfunktion som tidigare tillhandahållits genom befintlig centralantennfunktion med kabelnät vari fastigheterna varit delägare. Att ett nytt fibernät, förutom de funktioner som tidigare levererats genom centralantenn dvs. radio- och TV-signaler, även kan hantera telefoni- och datakommunikation kan inte anses strida mot 5 § anläggningslagen, eftersom sådana möjligheter numera får anses vara en naturlig följd av den tekniska utvecklingen. Samtliga dessa funktioner, men inte minst radio och TV, är sådana som kan förutsättas finnas i en modern bostad och vara till nytta för en ägare av en bostad. Även den som inte använder någon eller några av funktionerna får anses ha nytta av dem på så sätt att den omständigheten att funktionerna finns påverkar fastigheternas marknadsvärde positivt.

Vad gäller frågan om fastigheternas kommunikationsbehov kan lösas på bättre och billigare sätt, vilket är den invändning som framförts som argument mot deltagandet i gemensamhetsanläggningen, har mark- och miljödomstolen i tidigare avgörande vid prövning av frågan om omprövning av ett befintligt anläggningsbeslut för att kunna anlägga ett fiberoptiskt nät i ett annat läge än befintligt nät för centralantenn, (F 2495-12 med domdatum den 9 september 2014, MÖD beslutade den 28 november 2014 att inte meddela prövningstillstånd) konstaterat att det framgår av förarbetena till anläggningslagen att det inte ligger på de fastighetsägare som vill inrätta en gemensamhetsanläggning att visa att väsentlighetsvillkoret är uppfyllt, utan att det istället ligger på den enskilde fastighetsägaren att styrka att det finns skäl att lämna hans fastighet utanför den gemensamma anläggningen (se prop 1973:160 med för-

slag till anläggningslag m.m. s. 152 samt Hemström, Gemensamhetsanläggningar. Inrättande och förvaltning, Nordstedts 1986 s. 60). Domstolen gör bedömningen att ingen av de klagande fastighetsägarna har styrkt att det föreligger skäl att deras fastigheter inte ska ingå i den aktuella gemensamhetsanläggningen.

Mark- och miljödomstolen konstaterar vid en samlad bedömning att väsentlighetsvillkoret i 5 § anläggningslagen är uppfyllt. I anledning härav, och då det inte framkommit att det föreligger några andra skäl för att ändra det överklagade beslutet, ska överklagandena avslås, och lantmäterimyndighetens beslut stå fast.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 20 maj 2015.

Lena Stjernqvist

Åke Pettersson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Stjernqvist, ordförande, och tekniska rådet Åke Pettersson. Föredragande har varit beredningsjuristen Josefine Gällerspång.