

Protokoll

2009-05-26
Ärendenummer
KLM 2005-0440
Förrättningslantmätare
Eva Nilsson

Ärende	<p>Omprövning av gemensamhetsanläggning Skyrup ga:2 och Skyrup ga:3. Bildande av ny gemensamhetsanläggning mm.</p> <p>Hässleholms kommun</p> <p>Skåne</p>
Handläggning	<p>Utan sammanträde.</p>
Sakägare	<p>Sakägarna redovisas i separat förteckning, aktbilaga B.</p>
Yrkande	<p>Skyrupsgården AB har gjort två ansökningar, aktbilaga 1-2. Den första avsåg att lyfta av gemensamhetsanläggning, Skyrup ga:2-3, från delar av Skyrup 1:20 Den andra är att göra motsvarande från Skyrup 1:49, samt att inrätta en ny gemensamhetsanläggning inom 1:49.</p> <p>Företrädare för Hässleholms golfklubb har begärt ändring av vägservitut, på så sätt att vägen utökas att gälla hela gång- och cykelvägen från Herrgårdsvägen fram till Skyrup 3:1, aktbilaga A3.</p> <p>Vid sammanträdet har Per Linderberg yrkat att ersättning för inträde i Skyrup ga:2-3 bestäms, så att det även omfattar del av anläggningarnas värde, se protokoll PR 1.</p>
Avstyckningsförrättning	<p>Ansökan är också gjord för att avstyckning ska ske av 19 bostadsfastigheter inom Skyrup 1:49. Avstyckningarna handläggs i ett annat förrättningsärende, med dnr KLM 2008-0223. Avsikten har varit att båda förrättningsärendena ska handläggas parallellt. Sökande, Skyrupsgården AB har nu begärt att avstyckningsförrättningen senareläggs, då bygglov inte är klart för den planerade bebyggelsen.</p>
Förvaltning	<p>Skyrups samfällighetsförening har vid styrelsemöte den 16 maj 2009 ställt sig positiva till att förvalta ny gemensamhetsanläggning.</p>
Planförhållande	<p>Ny detaljplan har vunnit laga kraft den 20 november 2008. Förrättningen är ett led i genomförandet av detaljplanen.</p>

Anläggningsbeslut **Skäl:**

Omprövning av
gemensamhetsan-
läggning och
bildande av ny
gemensamhets-
anläggning

Ny detaljplan innebär ändrade möjligheter för förvaltning av centrala delar i Skyrups-området och skapar förutsättning för ny bebyggelse inom Skyrup 1:49. Den nya planen är ett sådant ändrat förhållande som gör att omprövning av Skyrup ga: 2-3 kan ske (35 § AL).

Omprövning av Skyrup ga:2 och ga: 3 leder inte till så stora konsekvenser för deltagande fastigheter, att det inte kan sägas vara av väsentlig betydelse för dem att delta (5 § AL). Minskning av andelstal för Skyrup 1:38-39 i Skyrup ga:2, görs då inskränkning gjorts i byggrätten. Bildandet av ny gemensamhetsanläggning av väsentlig betydelse för de kommande styckningslotterna.

Båtnadsvillkoret (6 § AL), är uppfyllt både för Skyrup ga:2 och ga:3 efter omprövningen.

- För Skyrup ga:2 är förändringarna inte så stora. En lokalväg tillkommer och ansvaret för att anlägga och förvalta en gång- och cykelled försvinner. Dessutom kommer det att på sikt bli fler deltagande fastigheter.

- Skyrup ga:3 minskar i omfattning, med ett naturmarksområde och ett område som i huvudsak ska skötas på ett parkliknande sätt. Troligen har inte nyttjandet av naturmarksområdet varit så stort, då det varit bevuxet med tät växtlighet. "Parkområdet" har krävt ett stort ansvars-tagande när det gäller skötseln och det kommer nu att övergå till enskild fastighetsägare. Det återstår stora ytor av grönområden inom Skyrup ga:3. Ytmässigt minskar anläggningen endast med en liten del.

- Sammantaget konstateras att för både Skyrup ga:2 och ga:3 gäller att anläggningarna fyller ett behov och är av nytta för deltagande fastigheterna, även efter omprövningen.

- För den nya gemensamhetsanläggningen som ska tillgodose 19 bostadsfastigheters behov av grönområde är också båtnadskravet uppfyllt, dvs att det ska vara en nytta med anläggningen som är större än kostnaderna och olägenheterna. En sådan båtnadsuppskattning bygger på den ökning av markvärde som exploateringen leder till.

Opinionsvillkoret (7 § AL) är inget hinder för att göra omprövning. Vid förrättningsammansammanträdet framfördes inte några tyngre synpunkter mot att en omprövning görs och att ny gemensamhetsanläggning bildas. Många av de åsikter som togs upp, tex att kommande bebyggelseområde har stora naturvärden, det finns redan många obebyggda tomter i Skyrup och att det borde göras en analys av vilka koldioxidutsläpp förändringarna tillskapar och hur man uppnår en

jämvtikt av dessa, hör hemma i planprocessen och den är avgjord.

De åtgärder som genomförs överensstämmer med ny detaljplan (9 § AL) . Samråd enligt 9 och 21 §§ AL har skett med företrädare för byggnadsnämnden. Ingen erinran har framförts.

Fastighets-
reglering

Skäl:

Ändring görs av ett befintligt vägservitut till förmån för Skyrup 3:1 (golfbanan). Servitutet är bildat 1964 i samband med en avstyckning. Servitutet har tidigare gått från Herrgårdsvägen fram till en samfällad väg. Den samfällda vägen har överförts till Skyrup 1:20. Nu utökas servitutet över 1:20 fram till Skyrup 3:1. Inom Skyrup 3:1 bedrivs golfbaneverksamhet och avsikten är att gående och cyklister lätt ska nå golfbanan. Servitutet är av sådan väsentlig betydelse som förutsätts i 7 kap 1 § fastighetsbildningslagen. Nytt servitutsområdet sammanfaller med område i ny detaljplan, som avsatts som tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Beslut:

Omprövning av Skyrup ga:2-3 och bildande av ny gemensamhetsanläggning ska ske enligt beskrivning, aktbilaga BE 1, med karta KA 1. Ändring av servitut ska ske enligt fastighetsrättslig beskrivning, aktbilaga BE 2, med karta KA 1.

Tillträde

Tillträde till mark som har belastats av Skyrup ga:2-3 sker när omprövningsbeslutet vunnit laga kraft.

Tillträde till ökat deltagande i Skyrup ga:2 och ga:3, avser Skyrup 1:49, sker när anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning för de nya andelarna erlagts.

Ersättningsbeslut

Skäl:

När det gäller ersättning för nyupplåtelse sker hänvisning i anläggningslagen till fastighetsbildningslagen. I princip är det minskningen i fastigheternas marknadsvärde som ska vara ersättningsgrundande. I många detaljplaner finns bestämmelser att mark ska upplåtas för allmänt ändamål utan att ersättning behöver erläggas plan- och bygglagen, 6 kap 19 §.

Omprövning

De åtgärder som görs vid omprövningen av denna karaktären är inte att jämställa med nyupplåtelse. I nuvarande lagstiftning finns inga lagregler som hantera den situation som uppstår.

Ny
gemensamhets-
anläggning

Upplåtelse av mark för ny gemensamhetsanläggning får ses som en ombildning av den tidigare gemensamhetsanläggningen, Skyrup ga:3, som belastade samma område. Vid den första upplåtelsen avgjordes ersättningsfrågan och det är inte aktuellt att bestämma en ny ersättning.

Ändring av servitut

För ändring av servitut gäller ersättningsregel i fastighetsbildningslagen. I princip kan sägas att det utökade servitutet har motsvarande funktion som den tidigare GC-vägen, Skyrup ga:2. Även för denna upplåtelse har ersättningsfrågan tidigare avgjorts. Intrånget på belastad fastighet, Skyrup 1:20 ökar inte. Ingen ersättning ska erläggas.

In och utträde ur
gemensamhets-
anläggning, samt
ändring av
andelstal.

När fastigheter in- och utträder ur gemensamhetsanläggning ska också beslut om ersättning tas. Om redan ansluten fastighets andelstal höjs, ska den ekonomiska regleringen ske på samma sätt som vid nyanslutning. I detta ärendet är det Skyrup 1:49:s ökning av andelar i Skyrup ga:2 och ga:3 som ska ersättas.

Görs detta genom att överenskommelse tecknas mellan fastighetens ägare och samfällighetsföreningens styrelse (43 § AL), avgörs ersättningen i första hand av styrelsen.

Skyrups samfällighetsförening har vid styrelsemöte, diskuterat rimlig ersättning. Med utgångspunkt från föreningens totala tillgångar och hur många fastigheter som är delägare har styrelsen föreslagit 4000 kr per inträdande fastighet, aktbilaga C.

Vid inträde i befintlig gemensamhetsanläggning ska ersättning utgå för det överskott tillkommande fastighet tar del av. Ersättningsreglerna finns i 37-39 §§ AL. Överskott är anläggningens värde plus/minus tillgångar och skulder som finns avsatta för förvaltningen. Anläggningens värde uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn till kostnaderna för utförande, samt anläggningens ålder och fortsatta användbarhet. Ett sk tekniskt nuvärde. För äldre vägar rör det sig ofta om ett lågt värde.

Uppbyggnaden av anläggningsbeslutet för Skyrup ga:2, är sådant att det finns en väg, där alla deltagande fastigheter har del i utförandekostnaden. Det är huvudvägen (Herrgårdsvägen), sträckan från allmänna vägen till Paddelvägen, längd 1450 meter. Övriga vägnätet är när det gäller utförandet uppdelat i mindre sektioner och är då fördelat på angränsande fastigheter. På motsvarande sätt kommer det att vara för Skyrup 1:49, som kommer att ha del i Travvägen och Skrittvägen. Den del av väganläggningen som Skyrup 1:49 ska lösa sig in i, är den del där man ska vara med och betala till byggnation, dvs utförandet.

När det gäller Skyrup ga:3, grönområden, har alla fastigheter med lika andelar i utförande och drift.

En rimlig nybyggnadskostnad för en 5 meter bred asfalterad väg är

1100 kronor per löpmeter. Det innebär att nybyggnadskostnad för den gemensamma delen av huvudvägen är 1,6 miljoner kronor. Tillkommande projekterings-, plan- och upphandlings- arbete, samt gjorda förbättringsarbeten ger ett högre värde, c:a 2,0 miljoner kronor. Aktuell väg är visserligen byggd för många år sedan, men har fortfarande en godtagbar kvalitet. Den befintliga vägen är också en given förutsättning för den nyligen gjorda planläggningen. Det går då inte att säga att vägen inte har något värde. En rimlig uppskattning är att värdet motsvarar $\frac{1}{4}$ av nybyggnadskostnaden, dvs 500 000 kronor. Med beaktande av antalet deltagande fastigheter är c:a 280 och ökar till 300 är en rimlig ersättning för 1 andel i huvudvägen 1700 kronor.

När det gäller grönområden består den i huvudsak av naturmark, där främst anläggningar av typ, stigar har gjorts. Tillgången till största delen av marken har skett utan att ersättning erlagts. Av anläggningsbeslut från 1991, akt 1183-1035 framgår att 5000 kronor betalats i ersättning. En rimlig ersättning 1 andel i grönområden är 200 kronor.

Utöver ersättning för anläggningarnas värde ska även över- och underskott i föreningens tillgångar och skulder vägas in i ersättningen.

Föreningens totala tillgångar var vid senaste årsredovisningen 1,1 miljoner kronor. Balanskontoredovisningen anger en fondfördelning där c:a 0,35 miljoner kronor belöper på sektion, etapp 6, dvs återstoden av huvudvägen från Paddelvägen och sydöst ut och 0,7 miljoner kronor på huvudvägen och övriga vägar. Det senare fondkontot avser vägar, där ungefär halva vägsträckan torde avse den gemensamma delen av huvudvägen. Den gemensamma delen av huvudvägen har troligen en högre standard, vilket leder till att 0,4 miljoner kronor av redovisade fondmedel antas belöpa på den gemensamma vägdelen. En rimlig ersättning för en 1 andel är 1500 kronor.

Därutöver finns fondmedel för grönområde, 66 000 kronor och ett gemensamt kapital, 7 000 kronor, dvs totalt 73 000 kronor. Ersättningen för en 1 andel i föreningens tillgångar för grönområden mm, höjs uppåt till 100 kronor.

En summering visar att en rimlig ersättning, beräknad med de delposter som anges i lagstiftningen är för 1 andel i Skyrup ga:2 är 3 200 kronor och för 1 andel i Skyrup ga:3, 300 kronor.

Det är av vikt att komma ihåg att beräkningen är gjord utifrån den fördelning som är gjord för utförandekostnader i anläggningsbeslut från 1991 och från Skyrup 1:49:s läge. Har en annan nytillkommande fastighet/andel ett annat läge, där delaktighet i utförandekostnader är

en annan, blir ersättningen inte detsamma.

Skyrups samfällighetsförenings förslag: 4000 kronor, kan sägas vara mer av karaktären en genomsnittlig ersättning. Skyrups samfällighetsförenings styrelse har vid sin bedömning sett till föreningens totala tillgångar.

I ersättningsbeslutet ska anges grunderna för efter vilket ersättningen ska beräknas och slutlig ekonomisk regler hänförs till den dag då anslutningen blir gällande, dvs vid beslutets laga kraft.

Oskadlighets-
prövning

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

Beslut:

Ägaren av Skyrup 1:49, Skyrupsgården AB, ska betala 60 800 kronor till Skyrups samfällighetsförening för ändring av andelar i Skyrup ga:2 och 5 700 kronor till Skyrups samfällighetsförening för ändring av andelar i Skyrup ga:3, detta under förutsättning att anläggningsbeslutet vinner laga kraft under 2009. Vinner beslutet laga kraft senare ska revidering göras av ersättningsbelopp i förhållande till senast utförda bokslut i Skyrups samfällighetsförening.

Ersättningen skall erläggas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Om betalning sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker.

Fördelning av
förrättnings-
kostnader

Förrättningskostnader ska betalas av ägaren till Skyrup 1:20 och 1:49, Skyrupsgården AB. Tillkommande kostnad för bildande av servitut, 5 000 kronor, till förmån för Skyrup 3:1, ska betalas av ägaren av 3:1 genom konkursförvaltaren för Hässleholms golfklubb, Håkan Molander, Amber Advokatbyrå.

Aktmottagare

Skyrupsgården AB. Extra aktkopia skickas till Skyrups samfällighetsförening.

Avslutning

Förrättningen avslutas.

Överklagande

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

Lantmäterimyndigheten i Hässleholms kommun
Stadshuset, 281 80 Hässleholm

Fastighetsdomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra

veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 23 juni 2009. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättingens ärendenummer KLM 2005-0440 och redogör för vad Ni anser skall ändras och varför.

Protokollet uppsatt 2009-05-26

Vid protokollet



Eva Nilsson
Förrättningslantmätare