

Ersättningsutredning**UTKAST**

2022-02-10

Ärendenummer

M21303

Förrättningslantmätare

David Svensson

Ärende Omprövning av Harlösa ga:5

Kommun: Eslöv

Län: Skåne

Hänvisning till författningar

AL	anläggningslagen (1973:1149)
ExL	expropriationslagen (1972:719)
FBL	fastighetsbildningslagen (1970:988)
PBL	plan- och bygglagen (2010:900)

Sammanfattning Denna utredning ska bedöma ersättning som ska utgå från Harlösa 44:226 till avstående anläggning Harlösa ga:5.

I ett första steg utreds ifall berörd del av gemensamhetsanläggningen förfallit eller är onyttig för anläggningens delägare.

Berörd del av Harlösa ga:5s utrymme inom Harlösa 44:226 bedöms inte vara onyttig för gemensamhetsanläggningen. Marken är planlagd som kvartersmark för centrum/bostad (parkering), men hantering av ersättning för ändring har inte tidigare hanterats.

Ägare till Harlösa 44:226 och samtliga delägare i Harlösa ga:5 (Harlösa vägförening) bör därmed först via sammanträde ges möjlighet att komma överens om ersättning för den anläggningsdel som avstås i enlighet med detaljplan.

Om yrkanden om ersättning skiljer sig åt och det inte går att komma överens om en ersättning, så fullföljer lantmäteriet en mer omfattande och fullständig ersättningsutredning utifrån de ersättningsregler och praxis som finns (yrkanden kan dock underlätta utredningen).

Bakgrund och värderingsförutsättningar

Ansökan

I rubricerat ärende ska ett område inom Harlösa 44:226 (belastad fastighet) frigöras från anläggningsservitut till förmån för Harlösa ga:5 (Harlösa vägförening är förvaltare).

Ändringen sker på så sätt att den rödmarkerade delen av anläggningssamfällighetens tas bort från Harlösa ga:5. Genom

omprövning av anläggningens utbredning övergår även formellt parkering, träd och grönyta, se bild 1 nedan.



Bild 1. Utdrag från lantmäteriets registerkarta, berört område är markerat i rött.

I enlighet med ny detaljplan ska ägare till Harlösa 44:226 kunna använda och anpassa tex. byggnader och parkering inom fastigheten i enlighet med och utifrån endast de begränsningar som detaljplanen anger, omprövningen som genomförs är också förutsatt genom detaljplanearbetet.

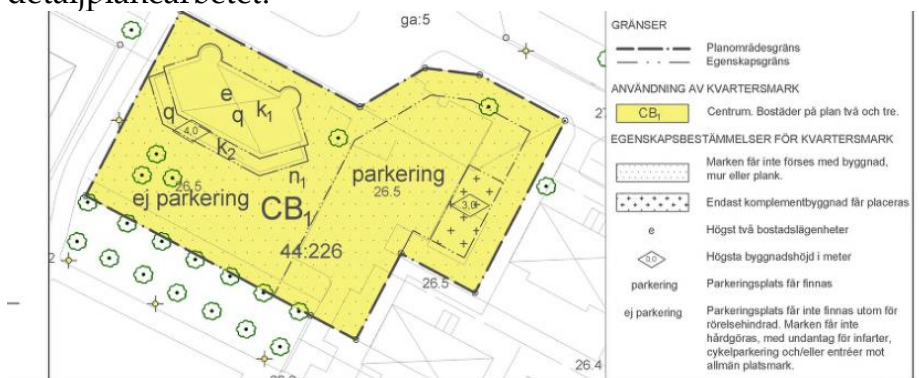


Bild 2. Utdrag från detaljplan för Harlösa 44:226, akt 1285-P2021/2

Utredning

Harlösa ga:5 bildades genom förrättning i enlighet med enskilda väglagen 1970 (akt 12-HRL-368). Vägföreningen som då också bildades övertog genom förrättningen utpekade vägområden inom Harlösa som var utlagt till allmän plats utifrån då gällande byggnadsplan (BP) från 1951(akt 12-HRL-278).

Utifrån Harlösa ga:5s bildningsakt 1970 (akt 12-HRL-368) så var området (21) vändplats/parkering. Aktuellt område används fortsatt som parkering, men är inte längre en direkt del av vändplatsen. Gemensamhetsanläggningen har dock tydligt inte förfallit då den varit utbyggd till avsett ändamål i denna del.

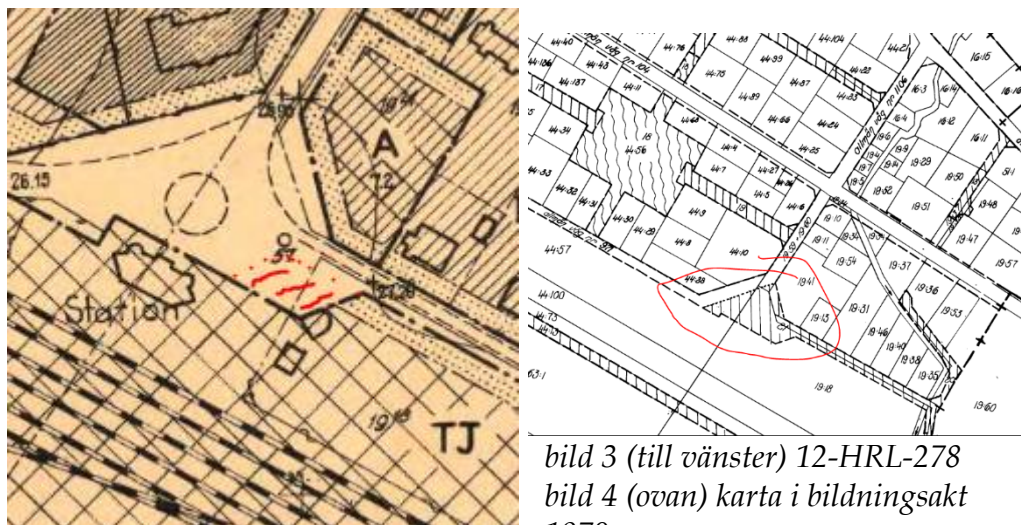


bild 3 (till vänster) 12-HRL-278
bild 4 (ovan) karta i bildningsakt
1970

Beteckning å kartan	Ändamål	Belägen på fastigheten	Längd m
20	Väg, vändplats.	Harlösa 19:36, 1960	105
21	Väg, vändplats, parkeringsplats	Samfällid mark för Harlösa 19:59-60 Harlösa 19:8, 19:18, 19:41, 19:59, 19:60, 44:57	470
22	Väg	Harlösa 19:8, 19:42, 19:59, 44:13, 44:44	482
23	Väg	Harlösa 1:4, 44:101	360

På tjänstens vägnar:
Kristofer Törngård
 Kristofer Törngård
 lantmätare

bild 5. från förteckning (bilaga III i akt 12-HRL-368)

Redan genom antagande av byggnadsplan 1988 (akt 1285-P18) har berört område lagts ut som kvartersmark istället för allmän plats, marken ägdes då av Eslövs kommun som då troligtvis naturligt övertog underhåll och ansvar för parkering vid Harlösa gamla stationsbyggnad (nu bibliotek).

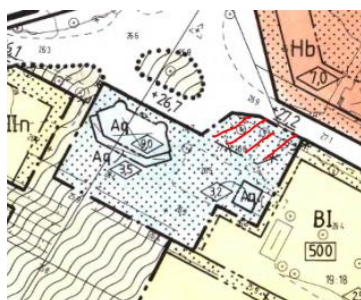


bild 6. Byggnads 1988 (akt 1285-P18)

Lantmäteriet har dock missat alternativt inte tagit hänsyn till gemensamhetsanläggningen och vägföreningen vid avstyckning av bostadstomt 1992 (akt 1285-764).

Därigenom har vägföreningen fortsatt rättighet att nyttja området, samt skyldighet att underhålla/drifta berört område formellt sett.

Används parkeringsområdet av delägarna i vägföreningen? Eller används området av fastighetsägaren och i praktiken avträtts av gemensamhetsanläggningen?

Värdetidpunkt Värdetidpunkten är enligt praxis dagen för ersättningsbeslutet. Har tillträde skett före denna dag, ska tillträdesdagen utgöra värdetidpunkt, om tillträdet grundar sig antingen på ett beslut eller på en överenskommelse.

Lagregler Vid bedömning av ersättning vid omprövning (begränsning av utrymme) enligt anläggningslagen tillämpas reglerna i 35§ och 40a§ AL och hanteras på motsvarande sätt som vid begränsning eller upphävande av servitut enligt fastighetsbildningslagen (då en gemensamhetsanläggning också utgör ett servitut).

Huvudregeln vid begränsning av rättighet är att ersättning ska bedömas enligt bestämmelser om expropriationsfall respektive vinstdelningsfall.

Det framhålls att fastighet som blir av med belastningen bör öka i värde med hänsyn till att marken frigörs för annat ändamål medan de avträdande fastigheterna lider skada i form av begränsad tillgång till området. Det anförs att ersättning i dessa fall kan utgå från de fastigheter som ökar i värde till de fastigheter som får en värdeförsämring. (se prop. 2014/15:71 s. 42 – 43).

Det ovan anförda ger uttryck för att syftet med ersättningsbestämmelsen är att ersättning ska utgå när de berörda fastigheterna orsakas en värdeförändring till följd av upphävandet eller begränsningen av en rättighet.

Rättspraxis angående onyttig rättighet/anläggning

Högsta domstolen (HD) har i avgörandet NJA 1981 s. 733 kommit fram till att någon ersättning inte ska utgå när servitut upphävs på den grunden att det blivit obehövt, motsvarande bör även vara tillämpligt för onyttig gemensamhetsanläggning, eller del av.

Frågan har nämligen behandlats i en ny dom i mark och miljööverdomstolen (MÖD) 2021, F 11674-20. MÖD kom fram till att

ingen ersättning ska utgå för onyttiga gemensamhetsanläggningar.

I rättsfallet hade Lantmäteriet upphävt ga:a och ga:b för väg efter ansökan från kommunen. De hade bildats genom EVL-förrättning år 1946. LM fattade även beslut om ersättning till de delägande fastigheterna. Fråga i målet var om ersättning ska utgå när en ga upphävs pga. att den är onyttig och om anläggningarna kunde betraktas som onyttiga. MÖD konstaterar att ersättning enligt 40 a § AL ska utgå när de berörda fastigheterna orsakas en värdeförändring till följd av upphävandet eller begränsningen av en rättighet. När det är fråga om ett upphävande som föranleds av att en ga är onyttig borde en sådan värdeförändring inte uppkomma och någon ersättning därför inte utgå. Motsvarande gäller även vid upphävande av servitut enligt FBL.

Värderings- principer

Värderingsmeto d/er

Värdering

För att ersättning ska utgå krävs att en rättighet begränsas och skada uppkommer för rättighetshavaren.

Först behöver det avgöras ifall rättighet för berört område är onyttigt för vägföreningen. Anläggningsdelen har i varje fall sedan 1988 varit utlagd till kvartersmark istället för allmän plats mark i detaljplan.

När det är fråga om ett upphävande som föranleds av att en gemensamhetsanläggning är onyttig borde en sådan värdeförändring inte uppkomma och någon ersättning därför inte utgå. Då anläggningen till skillnad från rättsfall fysiskt finns kvar och området fortsatt används till ändamål som ligger inom vägföreningens ändamål (parkering) så kan inte berörd del av anläggningen anses onyttig i lagens mening.

Då det inte är allmän plats mark utan kvartersmark som berörs så kan det vidare inte hanteras som ett expropriationsfall utan behöver hanteras som ett vinstfördelningsfall.

För att en vinstfördelning ska kunna ske krävs att en vinst uppkommer genom upphävande av rättighet. I detta fall rör det sig om en del av rättigheten som inte längre behövs/ används för anläggningen, förhållandet kan dock inte anses okänt för fastighetsägare eller marknaden.

Slutsats

Det saknas tydlig praxis för hur ett servitut som upphävs utifrån ny detaljplan och för att frigöra kvartersmark (med eller utan utökad byggrätt) ska ersättas och att rättsfall samt rekommendationer pekar i olika riktningar.

Samtliga delägare har dessutom ännu inte fått fullständig möjlighet att inkomma med information om hur området används och har används sedan 1970. Vilket är av vikt för att bestämma rätt ersättning.

Därför bör berörda fastighetsägare först ges möjlighet att inkomma med yrkande om ersättning för det anläggningsområde som avstås, tillika den belastning som Harlösa 44:226 frigörs från. För att om möjligt underlätta bedömning om rimlig ersättning, innan vidare utredning görs.

Litteratur/referenser/förkortningar

Lantmäteriets värderingshandbok

Högsta domstolens avgörande NJA 1981 s. 733
Regeringens proposition 2014/15:71 "förenklingar i anläggningslagen"
Mark och Miljödomstolens avgörande 2021, F 11674-20