

Protokoll

2020-03-03

Ärendenummer
D171016

Förrättningslantmätare
Veronica Ramberg

Ärende Avstyckning från Brannebol 1:28 samt anslutning enligt 42 a § AL.

Kommun: Nyköping

Län: Södermanland

Handläggning Utan sammanträde på Lantmäteriets kontor i Nyköping.

Sökande och sakägare

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Anmärkning
Brannebol GA:3	Brannebols Samfällighetsförening	Sakägare Ordförande i föreningen: Ingvar Zander
Brannebol 1:28, lagfaren ägare Blivande Brannebol 1:72, lagfaren ägare Blivande Brannebol 1:73, lagfaren ägare	Derome Hus AB	Sökande Ombud för Derome Hus AB i förrättningen: Andreas Ahlman

Yrkande Se ansökan aktbilaga A1.

Hänvisning till lagstiftning

AL - Anläggningslag (1973:1149)
FBL - Fastighetsbildningslag (1970:988)

Redogörelse

Förrättningen avser avstyckning av två nya fastigheter från fastigheten Brannebol 1:28. Ärendet har brutits ut från ärende D16411 då den sökta avstyckningen av de två fastigheterna varit beroende av att ärende D161270, omprövning av Brannebol ga:3, vinner laga kraft. Ärende D161270 har nu vunnit laga kraft.

Genom avstyckning från skogsbruksfastigheten Brannebol 1:28 (som består av både skogsmark och jordbruksmark) bildas i denna förrättning två nya fastigheter avsedda för bostadsändamål för fritidsbostad, Brannebol 1:72 och Brannebol 1:73 De två nybildade fastigheterna är idag obebyggda. De nybildade fastigheterna får efter förrättningen följande arealer;
Brannebol 1:72: 1 308 m²
Brannebol 1:73: 1 659 m²

När Lantmäteriet prövar en fastighetsbildningsåtgärd, i det här fallet en avstyckning, bedöms åtgärdens lämplighet utifrån de allmänna lämplighetsvillkoren som återfinns i 3 kapitlet Fastighetsbildningslagen (FBL). Enligt de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som ny- eller ombildas blir varaktigt lämpad för sitt ändamål sett till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar. Här ställs bland annat krav på att fastigheterna ska vara av fastighetstekniskt god kvalitet (bl.a. sett till storlek, tillgång till väg samt godtagbara anordningar för vatten och avlopp). Vidare ska fastigheterna kunna antas få varaktig användning för sitt ändamål inom en överskådlig tid. Både de nybildade fastigheterna såväl som stamfastigheten (Brannebol 1:28) ska prövas utifrån de allmänna lämplighetsvillkoren.

Enligt uppgift från sökande kommer fastigheten att anslutas till kommunalt vatten och avlopp, se dagboksanteckning DA1. Någon rättighet för ändamålet vatten och avlopp bildas därmed inte inom ramen för förrättningen.

För att trygga de nybildade fastigheternas rätt till utfart sker anslutning till gemensamhetsanläggningen Brannebol ga:3, se redogörelse nedan.

De nybildade fastigheterna, Brannebol 1:72 och 1:73, blir efter förrättningen med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpade för bostadsändamål, 3 kap. 1 § FBL.

För berört område gäller byggnadsplan akt 04-SVÄ-396. Enligt byggnadsplanen för området ska de nybildade fastigheterna bebyggas med fritidshus. Bygglov har meddelats för fritidshus, se aktbilaga MM1. Fastighetsbildningen sker i enlighet med gällande byggnadsplan och är därmed tillåten enligt 3 kap 2 § FBL.

Eftersom fastigheten Brannebol 1:28 är att anse som en skogsbruksfastighet sker även prövning av de särskilda lämplighetsvillkoren i 3 kap. 5 § FBL. I 3 kap. 5 § FBL stadgas att för att en skogsbruksfastighet ska anses vara lämpad för skogsbruksändamål ska den ha sådan storlek, sammansättning och utformning att det ska vara möjligt att bedriva verksamhet med godtagbart ekonomiskt utbyte. Fastigheten Brannebol 1:28 kommer även efter förrättningen att ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den blir fortsatt varaktigt lämpad för skogsbruksändamål, 3 kap. 1 § och 5 §§ FBL. Avstyckningen sker i ett befintligt bostadsområde och i styckningslotterna ingår inte någon produktiv skogsmark eller jordbruksmark.

Avstyckningen sker i samme ägares hand och i överenskommelse med vad denne yrkat eller godkänt, 10 kap 7 § FBL.

De inteckningar som gäller i stamfastigheten Brannebol 1:28 ska inte gälla i de nybildade fastigheterna, se aktbilaga A1. Medgivande från panträttshavare har inte ansetts nödvändigt då avstyckningen är väsentligen utan betydelse för dessa, 10 kap 8 a § FBL.

För det fall att det i stamfastigheten gäller sådana fordringar som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur fastigheten meddelas i denna förrättning beslut enligt 10 kap 9 § FBL innebärande att de nya fastigheterna inte ska svara för sådana fordringar som utan inteckning äger rätt till betalning ur Brannebol 1:28.

Anslutning enligt 42 a § AL

Rätt till utfart fram till allmän väg säkerställs genom att styckningslotterna Brannebol 1:72 och Brannebol 1:73 ansluts till gemensamhetsanläggningen Brannebol ga:3 med stöd av 42 a § Anläggningslagen (AL). Brannebol ga:3 består av vägar och förvaltas av Brannebols samfällighetsförening. Totala andelar i gemensamhetsanläggningen uppgår till 102,6 andelar innan anslutning av de två nybildade fastigheterna.

När en nybildad fastighet inträder i en gemensamhetsanläggning ska Lantmäteriet pröva frågan om ersättning enligt bestämmelserna i 37 och 39 §§ AL. Där stadgas att ägaren till den fastighet som inträder i gemensamhetsanläggningen ska betala ersättning för den andel i anläggningens överskott som tillförs honom eller henne.

En värdering har tidigare skett av de anläggningar som tillhör gemensamhetsanläggningen, se utredning UT1 i ärende D16411, aktbeteckning 0480-16/54, även aktbilaga 8 i denna förrättning. Den tidigare värderingen kommer läggas till grund även i denna förrättning, D171016, då den fortfarande är anse som aktuell. Vägens längd kommer dock att räknas om (då omprövning av gemensamhetsanläggningen skett sedan värderingen tagits fram). Revidering av vägen sker (då delar av vägen utgått och flyttats till annat läge). Vägen uppgår nu uppskattningsvis till ca 1 925 meter, jämfört med tidigare väglängd om ca 1 952 meter. Anläggningens uppskattade värde (efter reviderad väglängd) uppgår till 3 031 875 kr ($3,5 \cdot 450 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1925$).

De nybildade fastigheterna, Brannebol 1:2 och 1:73, inträder i gemensamhetsanläggningen med ett andelstal om 1 andel vardera. Det tilldelade andelstalet baseras på tidigare anslutningar, normer, av bostadsfastigheter i närheten av styckningslotterna. Totala andelar i gemensamhetsanläggningen är 102,6 andelar (andelar för utförande och drift). Efter anslutning av de nybildade fastigheterna kommer det

totala andelstalet för gemensamhetsanläggningen att uppgå till 104,6 andelar (utförande och drift).

Kontakt har förts med ordföranden i Brannebols samfällighetsförening som förvaltar Brannebol ga:3, dels avseende anläggningens värde, revidering av anläggningens värde dels om det andelstal som ska tilldelas de nybildade fastigheterna. Ordföranden har inget att invända mot att tidigare värdering (med revidering) läggs till grund för denna förrättning eller att de nybildade fastigheterna ansluts med andelstalet om 1 andelstal vardera, se dagboksanteckning aktbilaga DA1 och aktbilaga 5. Ordförande Ingvar Zander har också informerat om att föreningen i sina stadgar har beslutat om en fast anslutningsavgift. Information har kommunicerats till ordföranden om att när en fastighet ansluts enligt 42 a § AL är det Lantmäteriet som beslutar om andelstal samt prövar frågan om ersättning. Det finns en möjlighet för parterna att, enligt 43 § AL, själva komma överens om en inträdesersättning och vilket andelstal som en nybildad fastighet ska erhålla vid inträde. Överenskommelsen prövas av Lantmäteriet, se information som skickats ut till ordföranden, aktbilaga 7. Föreningen har också skickat in underlag över föreningens nuvarande ekonomiska ställning, se aktbilaga 9.

Övrigt

Ordförande, Ingvar Zander, i Brannebols samfällighetsförening har under förrättningens gång informerat om att det finns ett pågående tillsynsärende i området. Lantmäteriet har därefter tagit kontakt med Nyköpings kommun för att stämna av vad tillsynsärendet innebär. Enligt uppgift från kommunen så avser tillsynsärendet att kommunen tagit beslut om att ta ut en sanktionsavgift för att marknivåer ändrats utan marklov. Kommunen har inte agerat mot den ändrade vägdragningen (avseende Brannebol ga:3), se aktbilaga 6. Detta tillsynsärende påverkar därmed inte att anslutning sker till gemensamhetsanläggningen Brannebol ga:3 enligt 42 a § AL.

Fastighets-
bildningsbeslut

Fastighetsbildning ska ske enligt förrättningskarta och beskrivning, se aktbilagor KA1 och BE1.

Nybildad fastighet ska inte belastas av oinskriven fordran med förmånsrätt i styckningsfastigheten.

Nybildad fastighet ska inte belastas av in-teckningarna i stamfastigheten.

Anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning ska ske enligt beskrivning, se aktbilaga BE1.

Beslut fördelning av förrättningskostnad	Förrättningskostnaden ska betalas av ägaren av Brannebol 1:28, Derome Hus AB.
Ersättningsbeslut	<p>Ersättningsberäkning sker i två steg.</p> <p>Ägaren av blivande Brannebol 1:72 och 1:73, Derome Hus AB, ska till Brannebols samfällighetsförening betala 1/104,6 av gemensamhetsanläggningens (Brannebol ga:3) värde (3 031 875 kr) per anslutande fastighet, d.v.s. 28 985 kr per anslutande fastighet. Eftersom det är två nya fastigheter som ansluts i samband med denna förrättning innebär det att betalning ska ske med totalt 57 970 kr till Brannebols samfällighetsförening. Denna del av ersättningen benämns som steg 1, se nedan för mer information.</p> <p>Därutöver ska ägaren till blivande Brannebol 1:72 och 1:73, Derome Hus AB, till Brannebols samfällighetsförening betala 1/104,6 (per anslutande fastighet) av det beräknade överskottet i Brannebol ga:3, bestående av föreningens kassabehållning och fonderade medel minus föreningens skulder. Denna del av ersättningen benämns som steg 2, se nedan.</p> <p>Kassabehållning, fonderade medel och skulder ska beräknas den dag då ersättningsbeslutet vinner laga kraft. Föreningen ska meddela fastighetsägaren vad denne ska betala efter beräkningen enligt ovan. Om det råder underskott efter den totala beräkningen (steg 1 och 2 enligt ovan) ska ingen ersättning utgå.</p> <p>Betalning ska ske inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vinner laga kraft. Om betalning sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från sista betalningsdag tills betalning sker.</p> <p>Samfällighetsföreningen har att fördela beloppet på övriga delägare i förhållande till deras andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningen.</p>
Aktmottagare	Derome Hus AB.
Avslutningsbeslut	Förrättningen avslutas.
Överklagande	<p>Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att lämna eller skicka en skrivelse till:</p> <p>Lantmäteriet Fastighetsbildning 801 82 Gävle</p> <p>Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.</p>

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. **senast den 31 mars 2020**. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer D171016 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Veronica Ramberg

