



Protokoll beslut

2021-12-23

Ärendenummer
D081263

Förrättningslantmätare
Jenny Bobeck

Ärende	Anläggningsåtgärd berörande Brannebol 1:28 m.fl. Kommun: Nyköping Län: Södermanland
Sammanfattning	<p>I detta protokoll redovisas beslut om:</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Upphävande av avtalsservitut◆ Ersättning till markägaren◆ Tillträde◆ Fördelning av förrättningskostnaderna <p>Anläggningsbeslut fattades vid sammanträde den 6 december 2021 och detta protokoll syftar till att fatta de resterande besluten och avsluta förrättningen.</p>
Handläggning	<p>Besluten fattas på lantmäterimyndighetens kontor i Linköping utan sammanträde.</p> <p>Två sammanträden har hållits under förrättningens gång, se aktbilagor PR1 och PR2.</p>
Sökande och sakägare	<p>Sakägarförteckning, se aktbilaga FA4. Sökande till förrättningen är ägarna av de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen.</p>
Hänvisning till författningar m.m.	<p>AL Anläggningslagen (1973:1149) FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988) SFL Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)</p>
Yrkanden	<p>Ansökan kom in till Lantmäteriet i december 2008 och var då underskriven av ägarna till 68 fastigheter. Ansökan gällde att bilda gemensamhetsanläggning för bryggområdena vid Marsöbryggan och Brannebolbryggan med tillhörande parkeringsplatser samt bilda samfällighetsförening för förvaltningen. Se ansökan, aktbilaga A1.</p> <p>Ägarna till ytterligare två fastigheter har anslutit sig till ansökan (aktbilaga A2 och A3) och ägarna till en fastighet har åter anslutit sig efter att tidigare ha återkallat sin del av ansökan (aktbilaga A4-6).</p> <p>Flera har under förrättningens handläggning återkallat sin del av ansökan. De fastigheter vars ägare återkallat sin del av ansökan redovisas nedan under rubriken om fördelning av förrättningskostnader. Återkallanden, se aktbilagor ÅT1 - ÅT28.</p>

Fastighetsägarna hade innan ansökan skickades in bildat Brannebol Bryggförening som en ideell sammanslutning för att bl.a. kommunicera med Lantmäteriet.

Fastigheten, på vilken båda bryggorna är belägna, ägs av Derome Förvaltning AB, numera Derome Hus AB.

Sammanfattning av
vad som hänt i
ärendet tidigare

Under 2009 - 2014 hade olika handläggare på Lantmäteriet informationsmöten och kontakter med Bryggföreningen, som själva ville förhandla med markägaren för att få till stånd en gemensam lösning.

Markägaren vände sig till Lantmäteriet i september 2014 och ifrågasatte om det går att bilda gemensamhetsanläggning när det är ett bolag som arrenderar marken och hyr ut bryggplatser och tjänar pengar på det. Därefter följde flera möten och en intensiv mejlväxling mellan Lantmäteriet och berörda parter, där det diskuterades att inhämta underlag för att kunna göra en värdering av kostnaden per bryggplats i ersättning ifall gemensamhetsanläggning skulle bildas.

En ersättningsutredning (aktbilaga UT1) togs fram i april 2015 och därefter hölls ett möte med Brannebol Bryggförenings styrelse (aktbilaga SK2). Efter detta inkom yttranden från bryggföreningen (aktbilagor YT1 - 3). Dessa yttranden handlade om att klargöra sakägarförhållandena avseende bryggområdena och bryggorna samt innehåller en egen värdering, som avviker från den som Lantmäteriet tagit fram.

I oktober 2015 förordnades Lars Haglund som sakkunnig i ärendet för att komplettera ersättningsutredningen med uppgifter om kostnader för iståndsättning samt årlig drift och underhåll av bryggorna (aktbilaga UT2).

Bryggföreningen fick av Lantmäteriet i uppgift att begrunda ersättningsnivån som Lantmäteriet räknat fram, för att ta reda på om merparten av fastighetsägarna fortfarande ville gå vidare och yrka på inrättande av gemensamhetsanläggning. Efter detta skickade Lantmäteriet ut information till sakägarna. Sedan följde en period av intensiv mejlväxling och det stod klart att det fanns många motsättningar och även ifrågasättanden av hur ärendet hanterats.

Hösten 2019 kallade Lantmäteriet till ett första sammanträde (se aktbilaga PR1). Alla fastighetsägare som skulle kunna tänkas ha intresse av att driva ärendet vidare bjöds in - alltså även sådana som inte skrivit under ansökan. På sammanträdet stod det klart att fastighetsägarna ville hitta egna lösningar för bryggorna och det utsågs en ny arbetsgrupp för att förhandla med markägaren om en samförståndslösning.

Ingen samförståndslösning har kunnat nås och Lantmäteriet har gjort klart för sakägarna att det innebär att gemensamhetsanläggning bara kan bildas för fastigheter som har väsentligt behov av båtplats och för den brygga där det finns planstöd för att bilda gemensamhetsanläggning – det vill säga Marsöbryggan.

Under våren 2021 har det klargjorts vilka fastigheter som vill och kan ingå i gemensamhetsanläggningen och vilka som istället har återkallat sin del av ansökan.

Ett nytt sammanträde hölls den 6 december 2021 för att fatta anläggningsbeslut (se aktbilaga PR2). Sammanträde hölls också för att bilda Marsöbryggans samfällighetsförening.

Redogörelse

Vid sammanträdet den 6 december 2021 redogjorde Lantmäteriet för villkorsprövningen och motiveringen av de beslut som fattas i förrättningen, se aktbilaga PR2.

Beslutsskäl återges därför endast kortfattat nedan.

Yrkanden
framställda vid
sammanträdet

Vid sammanträdet framställdes yrkanden på justeringar av de förslag till beslutshandlingar som presenterades och som tidigare skickats ut till sakägarna. Yrkandena hanterades direkt på sammanträdet och vissa justeringar beslutades i samråd med de närvarande fastighetsägarna. Justeringar gjordes i förrättningskarta (aktbilaga KA1) och beskrivning (aktbilaga BE1). De tidigare utskickade förslagen återges i aktbilagorna ÖV4 respektive ÖV5.

Vid sammanträdet yrkade också företrädaren för Derome (Andreas Ahlman) att

1. Ingen justering av förslagen till beslutshandlingar skulle ske.
2. Ersättningsutredningen skulle ses över i fall justeringarna ändå beslutades.

Deromes yrkande nr 1 bemöttes på sammanträdet (se sid 13 i PR2) och avslogs därmed. Deromes yrkande nr 2 hanteras nedan under rubriken Ersättningar – redogörelse.

Anläggningsbeslut

Kort redogörelse för redan fattat beslut

Skäl:

De fastigheter som ges andel i gemensamhetsanläggningen är ö-fastigheter utan landförbindelse. De har behov av en angringsplats för båt på fastlandet. Det är således av väsentlig betydelse för berörda fastigheter att gemensamhetsanläggningen inrättas (5 § AL).

En båtnadsutredning har gjorts, se aktbilaga UT3. Fördelarna med gemensamhetsanläggningen överväger de kostnader och olägenheter som den medför (6 § AL).

Ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen motsätter sig inte mera allmänt att den inrättas (7 § AL).

Bryggan och parkeringsytan är befintliga och används för det avsedda ändamålet idag. Gemensamhetsanläggningen förläggs och utförs därför på sådant sätt att ändamålet med den vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad (8 § AL).

Gemensamhetsanläggningen inrättas inte i strid mot gällande byggnadsplan, akt 0480-P86/2 (9 § AL).

Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse uppkommer inte (11 § AL).

Att utrymme tas i anspråk förorsakar inte synnerligt men för den upplåtande fastigheten (12 § första stycket AL).

Beslut:

Anläggningsbeslutet är redan fattat den 6 december 2021, se aktbilagorna PR2, BE1, KA1 och AN1.

Fastighetsreglering
Servitutsåtgärder

Skäl:

Två av fastigheterna som ska delta i gemensamhetsanläggningen hade innan förrättningen servitutsavtal på Marsöbryggan avseende båtplats. Servitutet för Marsö 1:35 fanns inskrivet i fastighetsregistret med beteckning 04-IM1-87/3832.1 medan servitutet för Marsö 1:36 var oinskrivet men har skickats in till Lantmäteriet, se aktbilaga SE1.

När fastigheterna nu får sin rätt till båtplats officiellt tryggad genom andel i gemensamhetsanläggning för Marsöbryggan blir avtalsservituten onyttiga och ska upphävas (7 kap. 5 § FBL). Servituten upphävs på officialinitiativ av Lantmäteriet och information om detta gavs på sammanträdet (aktbilaga PR2, sid 16).

Upphävande av servitut görs genom fastighetsreglering, 5 kap. 1 § 4 p. FBL.

Beslut:

Avtalsservituten avseende båtplats till förmån för Marsö 1:35 respektive 1:36 belastande Brannebol 1:28 upphävs, se aktbilaga BE2.

Tillträde

Skäl:

Annat yrkande än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln i 26 § AL finns inte.

Beslut:

Tillträde ska ske så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning betalats.

Ersättningar –
redogörelse

Utredning om ersättning har gjorts och kommunicerats med alla berörda, se aktbilaga UT4.

Ett yttrande angående ersättningsutredningen kom in till Lantmäteriet, se aktbilaga YT7. Yttrandet bemöttes och kommenterades, se aktbilaga UT5.

Under sammanträdet den 6 december 2021 yrkade markägaren (Derome) på att ersättningsutredningen skulle ses över med anledning av de justeringar av områdets omfattning och formuleringarna i beskrivningen som gjordes direkt på sammanträdet.

De justeringar som gjordes var enligt Lantmäteriets bedömning marginella och utan vikt för ersättningen. Ersättningsutredningen utgår ifrån den verksamhet som bedrivits på området och som nu markägaren går miste om. Ersättningen är inte baserad på den exakta storleken på ytan som upplåts till gemensamhetsanläggningen eller på vad som står i beskrivningen för gemensamhetsanläggningen som nu ska bildas. Lantmäteriet bedömer därför att det inte finns skäl att ändra något i ersättningsutredningen.

Ersättningsbeslut

Skäl:

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

Ersättning ska betalas för upplåtelse av utrymme till gemensamhetsanläggningen och överföring av fastighetstillbehör från fastigheten där de är belägna till de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen (13 § AL).

Om en samfällighetsförening har bildats följer av SFL att betalningsskyldigheten ska fullgöras av samfällighetsföreningen (prop. 1973:160 s. 247 ö).

Beslut:

Ersättning ska betalas till ägaren av Brannebol 1:28, Derome Hus AB, (tvåmiljoner femtiotusen) **2 050 000 kronor**.

Ersättningen ska betalas av den blivande Marsöbyggans samfällighetsförening. Betalning ska ske inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Ansvaret för ersättningen ska sedan fördelas internt mellan delägarna på följande sätt:

Ägarna av Marsö 1:35 och 1:36 ska betala 11 263 kr per fastighet (bryggplats) i ersättning.

Övriga fastigheter ska betala 45 055 kr per bryggplats i ersättning.

Sker betalning efter sista betalningsdag, ska dessutom betalas ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av åtta procentenheter.

Sker inte betalning inom ett år från ersättningsbeslutets laga kraftvinnande kan anläggningsbeslutet förfalla (33 § AL).

Förvaltning

Ägarna av de deltagande fastigheterna har ansökt om att sammanträde ska hållas för att bilda samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningen.

Sammanträde enligt 20 § SFL för att bilda en sådan förening hölls därför i anslutning till sammanträdet den 6 december 2021, då anläggningsbeslut fattades.

Samfällighetsföreningens företagsnamn är Marsöbryggans samfällighetsförening.

Övertagande av driften

Driften av gemensamhetsanläggningen ska övertas av anläggnings-samfälligheten så snart anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

Skäl:

Förrättningskostnaden för lantmäteriets arbete ska fördelas mellan de som ska delta i gemensamhetsanläggningen efter vad som är skäligt, i enlighet med 29 § AL.

I detta ärende har ägarna av flera fastigheter återkallat sin del av ansökan. Några nya fastigheter har också anslutit sig till ansökan.

Enligt reglerna i 2 kap. 6 § FBL ska sökanden betala förrättningskostnaden vid återkallelse av ansökan. Det har därför bedömts skäligt att de fastighetsägare som återkallat sin del av ansökan får betala sin del av de vid tillfället upparbetade kostnaderna för Lantmäteriets arbete med ansökan.

Från början var det 68 fastigheter som ingick i ansökan.

Redan under 2016 hade ägarna av 5 fastigheter återkallat sin del av ansökan. Dessa var Brannebol 1:17, 1:18 och 1:55 samt Horn 3:9 och 3:25. Till dem skickades delfaktura ut i februari 2017, om 1/68 av då upparbetade förrättningskostnader (d.v.s. 251 992 kr/68 = 3 706 kr) per fastighet.

Efter det första sammanträdet, som hölls i ärendet i oktober 2019, och fram till i början på 2020 hade ägare till ytterligare 12 fastigheter valt att återkalla sin del av ansökan. Dessa var Brannebol 1:10, 1:15, 1:16, 1:19, 1:24, 1:34, 1:38, 1:49, 1:57, Horn 1:30, Lappetorp 1:4 och Marsö 1:36 (som senare har återanslutit till ansökan igen). Till ägarna av

dessa fastigheter skickades en delfaktura på den del av (ungefärlig) upparbetad kostnad i ärendet som gällde vid tiden för återkallandet, som för alla dessa bedömdes till årsskiftet 2019/2020.

Vid årsskiftet 2019/2020 kvarstod 63 fastigheter som sökande till förrättningen. Delfakturan, som skickades till ägarna av dessa 12 fastigheter i juni 2020, avsåg därför 1/63 av 500 000 kr, vilket var den ungefärliga upparbetade förrättningskostnaden vid årsskiftet 2019/2020. Fakturan till varje fastighet blev därför på 7 936 kr.

Efter att Lantmäteriet i mars 2021 skickade ut information om att förrättningen skulle komma att handläggas vidare utan att någon samförståndslösning hade nåtts, så återkallade ägarna av ytterligare 12 fastigheter sin del av ansökan. Lantmäteriet gjorde då bedömningen att ägarna av dessa fastigheter skulle faktureras samma belopp som de 12 fastigheter som återkallat ansökan under 2019/2020.

Delfaktura om 7 936 kr skickades därför efter återkallande till ägarna av följande fastigheter i augusti 2021: Brannebol 1:26, 1:33, 1:39, 1:43, 1:47, 1:48, 1:53, 1:60, 1:61, Horn 1:23, 1:24 och Marsö 1:40.

Beslut:

Förrättningskostnaderna ska fördelas mellan delägarna enligt följande:

Delfaktura skickas till ägarna av de fastigheter som återkallat sin del av ansökan, motsvarande deras del av de vid tillfället upparbetade förrättningskostnaderna med stöd av bestämmelsen i 2 kap. 6 § FBL.

Ägarna av varje fastighet som har fått andel i gemensamhetsanläggningen ska betala 1/42 andel av den återstående förrättningskostnaden. För fastigheten Marsö 1:36 avräknas 7 936 kr från slutbeloppet, som ägaren redan betalat genom delfaktura efter återkallande.

Lantmäterimyndigheten ska skicka räkning till varje delägare.

Aktmottagare

Förrättningsakten skickas till Marie-Louise Thuresson.

Avslutningsbeslut

Beslut:

Förrättningen avslutas.

Överklagande

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

Lantmäteriet
801 82 GÄVLE

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 20 januari 2022.

Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättnings ärendenummer D081263 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Protokollet upprättat den 23 december 2021.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Jenny Bobeck

