

Till berörda fastighetsägare

2017-11-21

Information om upphävande av förordnande som berör din fastighet

En ändring i Plan- och bygglagen infördes 2015-01-01. Ändringen innebär att vissa bestämmelser (förordnanden) att nyttja mark för väg och grönområden utan att behöva betala ersättning till markägaren, kommer att upphöra från och med 2019-01-01 (se bilaga).

Lantmäteriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna har fått i uppdrag av regeringen att informera dig som fastighetsägare att denna lagändring har skett.

Det enda som påverkas med denna lagändring är frågan om ersättningen till markägaren vid ett eventuellt bildande av en ny gemensamhetsanläggning (*gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning för att skapa en ordnad förvaltning av t.ex. grönområden, vägar*).

Har ni redan en ordnad gemensam skötsel av vägar och grönområden, eller ingen önskan om att sköta dessa gemensamt, så behöver ni inte göra någonting.

De fastigheter i Kalmar kommun som berörs ligger i Påryd, Tvärskog och Nyttorps stugområde. Fastigheterna berörs av en byggnadsplan/detaljplan i vilken en bestämmelse har meddelats av länsstyrelsen enligt 6 kap 5§ Plan- och bygglagen eller motsvarande äldre bestämmelser enligt Äldre plan och bygglagen(6 kap 19§) eller Byggnadslagen(113§).

Bestämmelsen innebär att mark som är utlagd som allmän platsmark i dessa planer kan tas i anspråk för att bilda en gemensamhetsanläggning, utan att ersättning behöver betalas till markägaren.

Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Box 611,
391 26 KALMAR Telefon: 0480-450328

Epost: sbk-lantmateriet@kalmar.se

Vill ni ansöka om en gemensamhetsanläggning för det område som berörs med nuvarande bestämmelse, så måste ni skicka in en ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning innan 2018-12-31.

Det finns inga hinder att ansöka om att bilda gemensamhetsanläggning för området senare, men ni kan då bli tvungna att betala ersättning till markägaren för intrånget.

Du kan via den digitala tjänsten "Min fastighet" på www.lantmateriet.se ta del av de planer som berör dina fastigheter inom nästan alla kommuner i Sverige. Länk till tjänsten <http://www.lantmateriet.se/sv/Sjalvservice/e-tjanster>.

Varför har du fått detta brev?

- Lantmateriet har bedömt att den bestämmelse som er fastighet berörs av inte har genomförts fullt ut som en gemensamhetsanläggning. **I dessa fall ska Lantmateriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna enligt regeringsuppdraget (se bilaga) informera er som fastighetsägare om den rättighet som upphör efter den 31/12 2018.**
- I en del fall har bara delar av bestämmelsen genomförts som gemensamhetsanläggning. I dessa fall får ni som fastighetsägare ta ställning till om ni vill genomföra resterande delar genom en ansökan om omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning alternativt nybildning av gemensamhetsanläggning. Ansökan görs skriftligt till berörd lantmäterimyndighet.
- I några fall äger en ideell förening, till exempel stugägarförening, fastigheten som belastas av bestämmelsen. Lantmateriets bedömning är att bestämmelsen då inte är rättsligt genomförd, då det inte är säkert att alla fastigheter som berörs av bestämmelsen är medlemmar i den ideella föreningen.
- I andra fall sköter kommunen den allmänna platsmarken trots att det i gällande byggnadsplan/detaljplan är enskilt huvudmannaskap. Även här är Lantmateriets bedömning att bestämmelsen inte är genomförd.

Vad betyder detta för dig som fastighetsägare?

- Om ni vill trygga den rättighet som bestämmelsen enligt byggnadsplanen/detaljplanen ovan ger, så behöver ni ansöka om lantmaterieförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning.
- Ansökan kan göras av en eller flera fastighetsägare. Behovet av att trygga de rättigheter bestämmelsen ger, stäms lämpligen av med övriga fastighetsägare inom byggnadsplanen/detaljplanen.

- Söks lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning efter den 31/12 2018 så kan markägaren komma att kräva ersättning för intrånget, även om marken redan tagits i anspråk för de ändamål som beslutades i bestämmelsen.

Förrättning

- När lantmäterimyndigheten efter en skriftlig ansökan om lantmäteriförrättning bildar en gemensamhetsanläggning för till exempel allmän platsmark (väg och/eller grönområde) med stöd av en plan där en bestämmelse enligt 6 kap 5§ Plan- och bygglagen eller motsvarande äldre bestämmelser enligt Äldre plan och bygglagen(6 kap 19§) eller Byggnadslagen(113§) gäller, ska marken upplåtas till gemensamhetsanläggning utan ersättning.
- **Genomförs förrättningen fördelas förrättningskostnaden normalt via ett kostnadsfördelningsbeslut på de i gemensamhetsanläggningen ingående fastigheterna**
- **All den tid som läggs ner på förrättningen faktureras.**
- **Den/de fastighetsägare som ansöker om lantmäteriförrättning blir betalningsansvariga för kostnader som Lantmäteriet lagt ner om förrättningen inte går att genomföra.**
- På Lantmäteriets hemsida <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/samfalligheter/om-gemensamhetsanlaggningar/> finns mer information om gemensamhetsanläggningar.

Mer information:

Läs mer på <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Min-fastighet/upphavande-av-forordnande-enligt-plan--och-bygglagen-pbl>

Frågor kan ställas till Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun:

Epost: sbk-lantmateri@kalmar.se

Telefon: 0480-450328

Ansökan skickas till; Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Box 611, 391 26 KALMAR

- Länk till ansökningsblankett
<https://www.kalmar.se/download/18.3d99d73715c38c8a9e12aa8/1496235996496/ansokan-lantmateriforrattning.pdf>
- Länk till elektronisk ansökan
<http://www.lantmateriet.se/sv/Sjalvservice/e-tjanster> .
<https://enak.etjanster.lantmateriet.se/>

Med vänlig hälsning
Lantmäterimyndigheten

Bilaga

Lantmäteriets regeringsuppdrag från 2015:

”Lantmäteriet ska identifiera sådana områden som omfattas av förordnanden enligt 6 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) och motsvarande förordnanden enligt äldre plan- och byggnadslagstiftning och som inte har blivit rättsligen genomförda med stöd av tillämpning av fastighetsbildningslagstiftningen. Lantmäteriet ska i samverkan med de kommuner som har egen lantmäterimyndighet enligt lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet informera berörda sakägare om gällande förordnanden och om den lagstiftning som träder i kraft den 1 januari 2015 som berör de aktuella förordnandena. Informationen ska omfatta vilka åtgärder som kan vidtas i syfte att trygga de rättigheter som förordnandet har avsett att tillförsäkra. Uppdraget ska redovisas i årsredovisningen för 2017.”

Bakgrund till förordnandena

- Fram till och med 1/1 2015 så fanns i Plan- och bygglagen 6:5 regler som innebar att en exploatör kunde bli skyldig att utan ersättning upplåta mark för allmän plats – till exempel vägar och grönområden.
- Reglerna fanns också i äldre lagstiftning, till exempel i Byggnadslagen, där de kallades 113§-förordnanden.
- I Äldre plan- och bygglagen, som ersatte Byggnadslagen 1987 och gällde fram till 2011 fanns reglerna i 6:19.
- Beslutet om förordnande fattades av länsstyrelsen efter begäran av kommunen i samband med att en byggnadsplan/detaljplan antogs.
- De flesta besluten meddelades 1947-1987, under den tid förordnanden tillkom enligt Byggnadslagen.
- Numera löses den här typen av frågor oftast genom speciella exploateringsavtal mellan kommun och exploatör.

Syftet med förordnandena

- Det ansågs skäligt att den som fick exploatera ett område och sälja tomter också skulle upplåta de allmänna områdena som behövdes för tomternas funktion som vägar och grönområden utan att kunna begära ersättning för detta.
- Rätten att disponera områden till vägar och grönområden m.m. skulle alltså ingå i priset för tomten.

- Både kommunen och tomtköpare skulle med detta skyddas från att drabbas av exploateringskostnader som exploatören borde ha ansvaret för.

Redovisning av förordnanden i Fastighetsregistret

- När det gäller byggnadsplaner framgår förordnandet av fastställelsebeslutet av planen. Ibland redovisas det också i fastighetsregistret att fråga om förordnande enligt 113 § Byggnadslagen har väckts.
- När det gäller exploatörsbeslut som meddelats enligt Äldre plan- och bygglagen eller Plan- och bygglagen så redovisas de ibland i fastighetsregistret som en anmärkning på berörd plan. Ibland redovisas det också i fastighetsregistret att fråga om förordnande enligt 6 kap 19§ Äldre plan och bygglagen eller 6 kap 5§ Plan- och bygglagen har väckts.
Länsstyrelsens exploatörsbeslut finns ibland i planhandlingarna.
- Redovisningen i Fastighetsregistret är inte fullständig!

Övergångsbestämmelser

- Fr.o.m. 1/1 2015 så finns inte möjligheten kvar att meddela den här typen av beslut för nya detaljplaner. Bestämmelserna i Plan- och bygglagen har upphävts.
- Alla gällande exploatörsbeslut och förordnanden kommer att upphöra att gälla 1/1 2019 eller när detaljplanens genomförandetid går ut. Denna tid kan i några fall sträcka sig till en tidpunkt senare än 1/1 2019.

Ansökan

- Länk till ansökan <http://www.lantmateriet.se/sv/Sjalvservice/e-tjanster>.