

**Protokoll**

2020-12-11

Ärendenummer

M19827

Förrättningslantmätare

Ruth Larsson

Protokollförare

Emil Nilsson

Ärende	Omprövning av Svedala ga:2
	Kommun: Svedala
	Län: Skåne
Handläggning	Med sammanträde via Skype den 11 december 2020 kl. 14.00-14.45.
Kallelse och delgivning	Kallelse, se aktbilaga 5. Kallelse hade skett med vanlig delgivning beträffande Svedala kommun. Gemensamhetsanläggningen Svedala ga:2 förvaltas av Holma östra samfällighetsförening som är delgivningsmottagare för samtliga delägare med stöd av 14 § delgivningslagen. Kallelsen har distribuerats till samtliga delägare enligt uppgift från Annika Månsson, se anteckning aktbilaga DA1 daterad 2020-11-18.
Sökande och sakägare	Se sakägar- och delgivningsförteckning, aktbilaga SA1.
Närvarande	Sammanträdet leds av förrättningslantmätare Ruth Larsson (FLM). Från Lantmäteriet medverkar också Emil Nilsson i egenskap av protokollförare. Närvarande fastighetsägare är Annika Månsson och Patrik Nordström, som båda företräder styrelsen för Holma Östra Samfällighetsförening. För övrigt medverkar Rune Nilsson, som även har fullmakt för Ingvar Prahl, Michael Kramberger, Camilla Baeckström, Ambjörn Persson samt Lars-Eric Andersson, där den sistnämnda anslöt efter ca 10 min. Representant för Svedala kommun i egenskap av belastad fastighetsägare var Mikael Lideflo.
Yrkande	Ansökan innebär ett yrkande om att upphäva anläggningsbeslut 1975-06-12, akt 12-SVD-583, och 1988-03-21, akt 1263-139. Se ansökan aktbilaga A3-A5.
Inledning	Flm öppnade sammanträdet och hälsade samtliga deltagare välkomna samt presenterar sig själv och protokollföraren. Därefter görs närvarokontroll. Genomgång av ordningsreglerna för sammanträdet. Det finns möjlighet för sammanträdesledare att stänga av deltagares mikrofon

om det blir för stökigt. Vill man i det läget begära ordet finns en chattfunktion som protokollföraren bevakar.

Därefter görs en genomgång av dagordningen för dagens sammanträde.

Förrättnings-
processen

Flm fortsätter sammanträde med en kort genomgång över förrättningsprocessen och Lantmäteriets roll i denna.

Lantmäteriet är en opartisk myndighet vars uppgifter är bland annat följande:

- Bildar och ombildar fastigheter och rättigheter.
- Ordnar samverkan mellan fastigheter, samfällighet och gemensamhetsanläggning.
- Klargöra befintliga förhållanden rörande fast egendom.

Handläggningen vid en förrättning:

- Huvudregeln i en förrättning är att sammanträde ska hållas. Finns överenskommelse kan sammanträde undvara i vissa fall.
- Samförstånd mellan parterna eftersträvas men lagen möjliggör tvångsvist förfarande i vissa fall.
- Myndighetens beslut grundar sig på yrkande som prövas dels mot lagstiftning men även sinsemellan om olika yrkanden inkommer.
- De beslut som fattas kan överklagas till Mark- och miljödomstolen. Besvärstiden är 4 veckor från beslutsdatum. Överklagas förrättningen inte så vinner den laga kraft och förändringarna förs in i fastighetsregistret för offentlighet mot tredje person.

Bakgrund ansökan

Bakgrund till ansökan:

- Svedala ga:2 bildades 1975 med ändamålet centralantenn för radio och television. Omprövning skedde 1988 då ändamålet satellitmottagning lades till.
- 92 fastigheter har del i anläggningen som förvaltas av Holma östra samfällighetsförening. Förening förvaltar också Svedala ga:3 med ändamål parkering med mera. Denna berörs inte av förrättningen och kommer fortsätta fungera precis som tidigare.
- Föreningen har ett stämmobeslut på att lägga ner gemensamhetsanläggning och säga upp befintliga abonnemang. 96 % av de närvarande på extrastämman röstade för en nedläggning.

Ansökan till Lantmäteriet inkom maj 2019 och handläggning påbörjade i februari 2020. Sammanträde planerades till mars 2020 men

tvingades ställas in på grund av pågående pandemi. Dagens sammanträde sker med anledning av pandemin därmed helt digitalt.

Gemensamhets-
anläggning

Flm fortsätter sammanträde med en kort genomgång över vad en gemensamhetsanläggning är.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är av betydelse för flertalet fastigheter och som ägs och förvaltas gemensamt av dessa.

En gemensamhetsanläggning bildas av Lantmäteriet vid en förrättning enligt anläggningslagen (AL).

Vid förrättningen fattas ett anläggningsbeslut som reglerar den gemensamma anläggningen.

I detta anger man vilket ändamål anläggningen har, vilket utrymme den upptar. Beslutet reglerar också vilka som deltar (delägare), vilka andelstal deltagande fastigheter har samt vilka rättigheter och skyldigheter de har sinsemellan och mot dem som upplåter mark till anläggningen.

Vid ett bildande av en gemensamhetsanläggning sker prövning mot lagstiftningen i AL som bland annat anger följande:

Anläggningen ska vara av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna samt vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. Fördelarna med anläggningen ska också överstiga de nackdelar som den medför. En gemensamhetsanläggning får inte inrättas om de som ska delta motsätter sig mera allmänt att den bildas och har beaktansvärda skäl för detta. Anläggning ska också genomföras så att minsta möjliga olägenhet uppstår och får inte strida mot gällande detaljplaner.

Det är möjligt att ompröva ett anläggningsbeslut om vissa villkor är uppfyllda. Det ska antingen ha inträffa ändrade förhållanden eller så kan det angetts i beslutet att det får omprövas efter viss tid eller så finns det ett klart behov av omprövning.

Vidare så finns det flertalet ersättningsregler kopplade till bildande och omprövning av en gemensamhetsanläggning. Bland annat ska ersättning betalas för det område som frigörs på en belastad fastighet om utrymmet ändras. Ersättningen ska som lägst uppgå till den marknadsvärdesminskning som ändring medför för de deltagande fastigheterna. Om en markägare gör en vinst med anledning av att utrymmet frigörs ska denna vinst fördelas mellan parterna.

Bedömning i
aktuellt fall

Lång tid har gått sedan anläggningen bildades och det finns idag flertalet andra sätt att få tillgång till radio och tv. Förhållandena har därmed ändrats och det är möjligt att ompröva gemensamhetsanläggningen.

Det anses inte vara av väsentlig betydelse för en bostadsfastighets funktion att ha tillgång till den teknik som gemensamhetsanläggningen tillhandahåller. Ingen kan därmed tvingas delta och det är därmed möjligt för de som vill att utträda ur gemensamhetsanläggningen.

Om minst två av de deltagande fastigheterna vill har kvar möjligheten till radio och tv på detta sätt så får en prövning göras om det är möjligt att bilda en ny gemensamhetsanläggning där endast dessa fastigheter deltar. Det behöver i så fall utredas vilka delar av anläggningen som behöver vara kvar för att få en funktionell anläggning för de som önskar detta. Fördelarna med anläggningen måste överstiga de nackdelar som den medför. Flm anger att driftkostnaden för anläggningen är ca 1 000 000 kr per år.

I denna förrättning kommer förrättningskostnaden att debiteras föreningen som sedan fakturerar de enskilda fastigheterna. Kostnaderna för en ny gemensamhetsanläggning debiteras de som ansöker om att få delta i en sådan.

Flm ställer fråga om det finns något yrkande om att bilda en ny gemensamhetsanläggning för att bibehålla den befintliga anläggningen. Inga sådana yrkande inkommer och förrättningen fortsätter därmed endast med yrkandet om upphävande.

Förslag till beslut

Flm fortsätter sammanträdet med att presentera förslag till beslut.

- Gemensamhetsanläggning omprövas och upphävs i enlighet med ansökan. Detta medför att föreningen inte är skyldig att tillhandahålla radio- och tv signal längre.
- Föreningen får ta bort anläggningen. Markägare som upplåtit utrymme till anläggningen har ett år på sig att begära att anläggningen tas bort på föreningens bekostnad. Om den inte tas bort inom ett år tillfaller anläggningen markägaren som kan ta bort den själv.
- Lantmäteriet bedömer att delägarna lider ingen eller i vart fall obefintlig skada av att anläggning upphävs eftersom den anses vara onyttig. Belastad fastigheter upplever ingen eller i vart fall obetydlig vinst av att anläggningen upphävs då marken fortsatt är detaljplanerad som allmän platsmark eller kvartersmark för gemensamt behov samt delvis fortsatt belastad av en gemensamhetsanläggning, Svedala ga:3. Sammantaget bedömer Lantmäteriet att ingen ersättning ska betalas.

Diskussion

Diskussion kring rätten att ta bort anläggningen. Mikael Lideflo ställer frågan hur stora delar av anläggningen som är ovan mark. Patrik Nordström svarar att anläggningen inte består av några byggnader. Däremot finns flertalet små elskåp som sitter i anslutning till tomter

och garage. Rune Nilsson flikar in att det finns ett sådant skåp vid hans tomt.

Lideflo yrkar på att föreningen ska ta bort de delar av anläggningen som är ovan mark och som är belägna på kommunens fastighet. Flm svarar att det inte är något yrkande som är möjligt att ta in i förrättningen då det är lagstiftningen i Jordabalken som styr dessa frågor. Flm tar också upp att det är oklart vem som är juridisk ägare till anläggningen. Detta med anledning av att anläggningen var befintlig när anläggningsbeslutet fattades 1975. Däremot ägs satellitmottagningen av föreningen.

Lideflo förtydligar att det inte är aktuellt att ta bort de delar av anläggningen som är under jord utan enbart de ovanför. Han önskar ett möte med föreningen för att diskutera frågan vidare. Flm förmedlar kontakt med Patrik som är ordförande i föreningen.

Annika Månsson tar upp driftskostnader och den siffra som flm angett. *Efter sammanträdet har flm konstaterat att fel uppgift getts. Driftskostnaden är ca 100 000 kr/år.*

Lideflo ställer fråga om någon gemensamhetsanläggning planeras för fiber i området. Nordström svarar att det inte finns några sådana planer. Fastighetsägarna har löst det på egen hand.

Förrättningens
fortsättning

Sammanträdesprotokollet kommer skickas ut inom en vecka. Eventuellt kommer beslut att fattas innan dess och protokollet skickas då tillsammans med övrig handlingar.

Lideflo önskar kopia av handlingarna via mail. Handlingarna kommer skickas till föreningen som sedan distribuerar dem.

Vad gäller förrättningskostnaden så har det varit ett ganska omfattande ärende och hittills är det upparbetat ca 95 000 kr. Flm uppskattar att slutsumman hamnar på ca 120 000 kr.

Flm fortsätter med att informera om att ett handlägggarbyte kommer ske i slutet av förrättningen. Emil Nilsson, som protokollför, kommer att ta över handläggningen och kommer bli den som kommer stå som förrättningslantmätare på handlingarna. FLM vidarebefordrar kontaktuppgifter till berörda fastighetsägare.

Sammanträdet avslutas.

Protokollet upprättat 15/12 2020

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Emil Nilsson

