

Gratis rätt till gator och grönområden upphör

Text: Per Nilsson

Foto: Pixabay

Bestämmelserna om rätt att ianspråka mark utan ersättning

Sedan byggnadslagen kom till 1947 har det funnits en möjlighet att i samband med en ny byggnadsplan bestämma att gatu- och parkmark ska upplåtas till vägförening utan ersättning. I byggnadslagen från 1947 fanns bestämmelsen om detta i 113 §. Länsstyrelsen kunde meddela s k 113 §-förordnande som alltså innebar att markägaren skulle utan ersättning upplåta marken till vägföreningen. När plan- och bygglagen (ÄPBL) kom 1987 infördes en likadan bestämmelse i 6 kapitlet 19 § ÄPBL och sedan i 6 kapitlet 5§ nuvarande plan- och bygglagen, PBL. Tanken bakom 113 § och 6:5 PBL var att det ansågs skäligt att den som fick exploatera ett område och sälja tomter också skulle upplåta de allmänna områden 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, med andra ord, ingå i priset för tomten. När plan- och bygglagen genomgick en översyn för att skapa en enklare planprocess (SOU 2012:91) togs dessa s.k. exploatörsbestämmelser bort genom en lagändring som trädde i kraft 2015. Samtidigt infördes en övergångsbestämmelse som sa att de förordnanden som gäller enligt 113 § byggnadslagen och 6:5 PBL fortsätter att gälla till och med 2018 eller tills dess planens ge-

nomförandetid går ut. Därefter upphör de att gälla.

Rätt för förening att få ersättning

I de fall vägföreningen skaffat sig rätt till marken genom att den upplåtits för den eller de gemensamhetsanläggningar som föreningen förvaltar så har det länge varit oklart om föreningen kunnat få ersättning ifall man genom planändring medgett avstyckning på det upplåtna området. Vanligtvis brukar det vara grönområde som berörs. Men från och med den ändring i anläggningslagen som trädde i kraft 1 juli 2015 är det nu klart att föreningen har rätt till ersättning och del i den vinst som markägaren gör på att kunna avstycka tomter på det som varit upplåtet till föreningen.

Lantmäteriet har fått uppdrag av regeringen

I vilken utsträckning som tomtägarna utnyttjat rätten att ianspråka allmän platsmark utan ersättning är inte till fullo känt. Tänkbara skäl till att så inte skett kan vara att en ideell förening till exempel en stugägarförening sköter vägar, grönområden och andra allmänna platser utan att föreningen äger marken. Det kan också vara så endast rätten till vägarna reglerats i en lantmäteriförrättning men inte rätten till grönområden och andra gemensamma områden. Om detaljplanen ändras för sådana områden och avstyckning

av tomter på till exempel grönområde tillåts kan tomtägarna inte få någon ekonomisk kompensation eller del i den vinst markägaren gör.

Lantmäteriet har därför fått i uppdrag av regeringen att identifiera områden där rätten att ianspråka mark utan ersättning inte blivit genomförd och att informera berörda fastighetsägare om hur de ska kunna ta tillvara sina rättigheter. Uppdraget ska redovisas i lantmäteriets årsredovisning för 2017.

Hur din förening berörs

Lantmäteriets uppdrag kan visa sig vara problematiskt då fastighetsregistret inte ger full information om huruvida förordnandena om upplåtelse av mark utan ersättning verkligen genomförts. REV råder därför sina medlemsföreningar att själva kontrollera vad som gäller genom att kontakta statliga eller kommunala lantmäteriet. Statliga lantmäteriet vill att frågor om detta mejlas till adressen PBL65-forordnanden@lm.se. I mejlet ska anges kommun, fastighet och föreningens kontaktperson. Ett alternativ kan vara att föreningen själv försöker ta reda på vad som gäller genom att använda lantmäteriets e-tjänst "Min fastighet" som dock kräver att man har e-legitimation eller bank-id. Vid inloggning på "Min fastighet" som man kommer åt via lantmäteriets hemsida www.lantmateriet.se får man upp information om den egna fastigheten men också information om

gällande detaljplan och information om den gemensamhetsanläggning som den egna fastigheten har del i.

Ansök om lantmäteriförrättning före 2018-12-31

Om föreningen eller tomtägarna upptäcker att man har rätt att utan ersättning få disponera det som i nu gällande

detaljplan är avsatt som allmän plats till exempel vägar och grönområden men att denna fråga inte blivit reglerad genom att föreningen antingen köpt marken eller att den intagits i gemensamhetsanläggning genom lantmäteriförrättning så måste ansökan om lantmäteriförrättning ha kommit in till lantmäteriet senast 2018-12-31 för att tomtägarna ska

kunna få rätt till marken utan ersättning. Observera att ansökan inte kan göras av föreningen. Den ska istället göras av tomtägarna, gärna så många som möjligt. Och som sagt var, genom den rätt man får till marken får man också rätt till ersättning ifall man mister del av rätten vid en exploatering för till exempel ny bebyggelse.

