

Till

Alla medlemmar i Berga Stugägareförening & Berga Vägsamfällighet

Som meddelades på Årsmötet den 23 maj 2015 har styrelsen gjort noggranna undersökningar avseende vår gemensamhetsanläggning Lyse-Berga ga:5 för våra vägar och vad det innebär att vi har ett förordnande §113 enl. byggnadslagen för byggnadsplanområdet enligt bifogade karta.

Styrelsen har valt att separera utredningen som har med vägarna att göra från övriga markområden som berörs av §113 förordnandet.

Styrelsen hade i våras en initial kontakt med Lantmäteriet i Göteborg och har under sommaren haft ytterligare 2 möten med Lantmäteriet i Uddevalla (Förretningslantmätare Ann Louise Andersson). Till detta kommer ett omfattande mail-utbyte. Dessutom har Lantmäteriet faktagranskat innehållet i detta brev.

Berga Vägsamfällighet och Gemensamhetsanläggning Lyse-Berga ga:5

I samband med att medlemmar i föreningen uppmärksammat oss om detta §113 förordnande har styrelsen noterat vissa brister i hur gemensamhetsanläggningen Lyse-Berga ga:5 är registrerad i fastighetsregistret. Framförallt saknas uppgifter om en del fastigheters delaktighet i Lyse-Berga ga:5. Dessa finns bara angivna som tomter i den gamla akten utan några fastighetsbeteckningar. Detta var ett vanligt förfarande då gemensamhetsanläggningen bildades. Dessutom ingår inte alla de vägar som föreningen ansvarar för i gemensamhetsanläggningen.

Det har påståtts att detta innebär att markägarna i framtiden kan hindra oss från att använda vägarna, eller ta ut avgifter för dessa. Detta kan dock redan nu avfärdas eftersom, så vitt vi vet, har samtliga fastigheter inom byggnadsplanområdet ett servitut inskrivet i fastighetsregistret med följande (eller liknande) lydelse:

Med det avstyckade området följer dels rätt till utfart över stamfastigheten i vägar, angivna i byggnadsplanförslag samt vidare samma rätt, som tillkommer stamfastigheten till utfart över annan fastighet till allmän väg

Detta garanterar att fastighetsägarna har rätt att använda våra vägar i all framtid.

Vi har ingående studerat dokumenten från den förrättning som gjordes 1965 för att skapa Gemensamhetsanläggning Lyse-Berga ga:5 och kommit fram till följande:

- Delägare i gemensamhetsanläggningen var ursprungligen 105 fastigheter bestående av då befintliga fastigheter samt avstyckade tomter.
- Samtliga dessa 105 fastigheter tilldelades andelstalet 1 i gemensamhetsanläggningen.
- Vissa tomter var sålda med innehavarnas namn angivna i förrättningen, medan andra var osålda, varför stamfastighetsägarna betalade dessa fastigheters del av förrättningskostnaden, och dessa angavs då inte med fastighetsbeteckning utan kopplades till fastigheten de avstyckats från.
- De avstyckade tomterna, både sålda och osålda, saknade vid förrättningen egen fastighetsbeteckning och anges som del av resp. stamfastighet.
- Sedan förrättningen gjordes 1965 har 6 fastigheter tillkommit genom dels delning av deläggande fastigheter, dels genom anslutning genom överenskommelse enl. §43 i AL (Anläggningslagen) . Samtliga dessa tillkommande fastigheter är inskrivna som delägare till Lyse-Berga ga:5 i fastighetsregistret.
- Huvudvägen finns angiven på den karta som ingår i förrättningshandlingarna med sin sträckning inom byggnadsplanområdet samt anslutning till allmän väg.
- För bivägar inom byggnadsplanområdet hänvisas i förrättningen till den antagna byggplanen från 1962 (reviderad 1964), där samtliga befintliga bivägar är angivna i detalj.
- De vägar som saknas är bivägar utanför byggnadsplanområdet, tex. vägen mot Gåsehogen.

Styrelsens slutsats är att Gemensamhetsanläggning Lyse-Berga ga:5 överensstämmer i huvudsak med den förrättning som gjordes 1965, samt de uppdateringar som gjorts sedan dess. Faktum kvarstår dock att uppgifterna i fastighetsregistret är ofullständiga och att vissa bivägar inte är inskrivna i Lyse-Berga ga:5.

I samarbete med Lantmäteriet har vi kommit fram till 3 alternativa handlingsplaner:

Gör ingenting:

Vilket innebär att vi fortsätter leva med den ofullständiga registreringen av nuvarande delägare och att alla vägar inte är inskrivna formellt i Lyse-Berga ga:5.

Detta innebär att vi vid tex. en konflikt inom samfälligheten, måste göra en särskild utredning för att utreda berörda fastigheters delägarskap i Lyse-Berga ga:5.

För vägar som inte formellt är registrerade i Lyse-Berga ga:5 är rättsläget oklart och baserat på frivillighet.

'Lappa och laga':

Dels kan vi genom en utredning härleda samtliga delägande fastigheter till förrättningsunderlaget och därigenom få dessa inskrivna som delägare i Lyse-Berga ga:5. Detta är förmodligen ett ganska omfattande arbete och vi måste betala denna utredning.

Dessutom kan vi göra en begränsad förrättning för att få de vägvagnsdelar som saknas anslutna till Lyse-Berga ga:5.

Kostnaden för detta alternativ är mycket osäker och vi kommer då fortfarande att ha den gamla förrättningen som bas för gemensamhetsanläggningen Lyse-Berga ga:5.

Ny förrättning:

En fullständig omprövning av förrättningen från 1965 (i praktiken en ny förrättning) baserad på det verkliga läget i Vägsamfälligheten idag.

För att reducera våra kostnader bör vi förbereda underlaget för förrättningen väl och förankra detta på en föreningsstämma.

Styrelsen föreslår att vi behåller nuvarande andelstal, som använts i de beslutade debiteringslängderna under de senaste 5 åren. Ingående vägar markeras tydligt på ett kartunderlag vi beslutar på stämman.

Genom detta alternativ får vi ett helt uppdaterat förrättningsunderlag och en korrekt registrering i fastighetsregistret. Om vi lyckas förankra ett bra underlag före en förrättning bör inte kostnaden överstiga 300000 kr dvs. drygt 2500kr per fastighet.

(Detta är styrelsens uppskattning efter diskussion med Lantmäteriet, som dock inte kan garantera detta. Antagandet bygger på att vi lyckas reducera Lantmäteriets arbete till ett minimum genom våra förberedelser och förankring bland medlemmarna.)

Styrelsen har för avsikt att ta fram ett detaljerat förslag på förrättningsunderlag som presenteras på nästa årsstämma den 21 maj 2016. Vi kommer också att bjuda in Lantmäteriet, som då kan svara på frågor och klargöra vad en förrättning innebär. Därefter kommer vi att kalla till en extra stämma under sommaren 2016 för att ta ett slutligt beslut om hur en ansökan om förrättning skall se ut.

113§ förordnande för markområden inom byggnadsplanområdet.

113§ - förordnanden förekommer ofta i 'äldre detaljplaner' så kallade 'byggnadsplaner' för fritidsområden som tillkom på tidigare obebyggda jordbruks- och skogsfastigheter. När byggnadsplanen upprättades lades området närmast fritidshustomterna ut som så kallad allmän platsmark (dvs. vägar, parkmark och liknande) som skulle tillgodose gemensamma

behov. Förordnandet innebär att markägarna utan ersättning upplåtit eller avstått den obebyggda mark som i planen upptagits som väg eller annan plats i detaljplanen. För vårt område finns ett 113§ förordnande för det område som är rödmarkerat i bifogade karta. Observera att marken närmast strandlinjen inte berörs av detta förordnande.

För att ta marken i anspråk måste en förrättning göras och en gemensamhetsanläggning bildas, vilket i vårt område gjorts för vägen, men inte för den övriga marken.

Det är styrelsens uppfattning att en separat gemensamhetsanläggning måste bildas och alltså inte läggas in som en del av den befintliga Lyse-Berga ga:5 eftersom berörda fastigheter inte är de samma som är delägare i den befintliga Gemensamhetsanläggningen. Detta innebär också att det måste göras en separat förrättning.

En sådan förrättning innebär inte att ägarförhållandena ändras utan de ursprungliga ägarna till stamfastigheterna står kvar som ägare, men marken förvaltas av en samfällighetsförening. Det är dock stora restriktioner över vad samfälligheten får göra med marken. Man får tex. inte bebygga marken eller fälla större träd. Den bildade samfälligheten tar också på sig ett ansvar för att underhålla marken på ett korrekt sätt, vilket bör anges vid förrättningen.

En viktig aspekt är huruvida det rättsliga läget förändras vid en framtida möjlig exploatering av de berörda markområdena, dvs. förtätning av bebyggelsen, om en gemensamhetsanläggning har bildats. Vår uppfattning är att detta inte är fallet. Skillnaden mot dagsläget är att vid en framtida möjlig detaljplanändring, kommer samfälligheten att vara sakägare i planprocessen, medan utan en samfällighet blir den närmast berörda fastighetsägarna hörda.

En ytterligare komplikation är att en av stamfastigheterna (Lyse-Berga 1:133) har ett avtal med Länsstyrelsen om att bevara de speciella strandmiljöer vi har i området. Detta avtal berör också del av den mark som ligger inom byggnadsplanområdet och alltså skulle ingå i en gemensamhetsanläggning. I dag sköts detta i huvudsak genom att markägaren har betande djur på området. Det skulle vara svårt för en samfällighetsförening att sköta området enligt Länsstyrelsens ålägganden.

En förrättning avseende dessa markområden skulle bli mycket kostsam. En försiktig uppskattning är att den totala kostnaden för denna förrättningen blir mellan 350.000 - 400.000 kr dvs 3000-4000 kr per berörd fastighet. Alla fastigheter måste delta och kostnaderna fördelas mellan dessa.

Det är styrelsens bestämda uppfattning att det inte är ekonomiskt försvarbart att bilda en gemensamhetsanläggning för dessa markområden då de positiva effekterna är ytterst marginella.

Det kommer naturligtvis att finnas möjlighet för medlemmarna att ställa frågor om även denna fråga till Lantmäteriet på nästa årsstämma.

Med Vänlig Hälsning

Styrelsen
Berga Vägsamfällighet &
Berga Stugägareförening

Bilaga: Karta från Byggnadsplan

För dom som är intresserade kommer den totala förrättnings dokumentationen från 1965 samt Byggnadsplanen från 1962 (reviderad 1964) att finnas på vår hemsida <http://lyse-berga.se/>