

**PM om möjligheterna att fastställa ny detaljplan och att därefter bygga LSS-bostäder på del av Bankbudet 5 i Borås, trots att det idag finns en lekplats med oklar status på fastigheten.**

En ny detaljplan för Bankbudet 5, Sörmarken, håller på att tas fram. Den gamla planen, som omfattar ett mycket större område, är från 1968. Enligt den gamla planen är hela fastigheten Bankbudet 5 prickad. På plankartan är en kvarterslekplats illustrerad men, såvitt jag har fått besked, anges inget annat i planen om denna lekplats. Den har sannolikt inte anlagts av kommunen och den sköts inte heller genom Tekniska Förvaltningens försorg. Lekplatsen har inte heller inrättats som gemensamhetsanläggning.

I samband med inmätning av den nytilltänkta byggnationen uppmärksammades en granne på arbetet. Denne frågade vad som var på gång och fick då besked att en ny detaljplan för Bankbudet 5 togs fram. Han invände att det går ju inte, eftersom grannarna med tomträtter redan, enligt sina tomträttsavtal, har andel i fastigheten för en lekplats, som ju också redan finns på plats.

Vid kontroll av nämnda tomträttsavtal kan konstateras att det anges, under punkt 18 med särskilda bestämmelser, att "med tomträten följer andel efter areal i inom stadsplaneområdet belägna lek- och biluppställningstomterna Bankgirot 1 och Bankbudet 5". I villkoret räknas berörda tomträtter upp och det anges att "avgälden för Bankgirot 1 respektive Bankbudet 5 ingår i avgälden för andelstomterna".

Samtliga fastigheter, som bebyggdes med bostadshus, upplåts med tomträtt men 11 av dessa har senare sålts till respektive tomträttshavare, varefter tomträterna har upphört. Det återstår 27 fastigheter som fortfarande är upplåtna med tomträtt inom kvarteret och som har det ovan relaterade särskilda villkoret inkskrivet i respektive tomträttsavtal.

Biluppställningsplats har inte anlagts på Bankgirot 1 men väl en lekplats på del av Bankbudet 5. Frågan är vad denna lekplats har för rättslig status och om det finns någon möjlighet att istället bygga ett LSS-boende på fastigheten Bankbudet 5.

Av skrivningen i tomträttsavtalen ges närmast bilden av att man upplåtit tomträtt i Bankbudet 5 för alla övriga tomträttshavarna. Någon sådan tomträtt är dock inte inskriven i fastighetsregistret och det är tveksamt om det alls skulle gå att göra så med aktuell skrivning. Därtill skulle ju andelstalen ändras varje gång någon tomträtt säljs. Alternativet tomträtt på Bankbudet 5 är således inte aktuellt.

Skrivningen med viss andel i en gemensam anläggning ger närmast bilden av en gemensamhetsanläggning men någon sådan har inte inrättats vid lantmäteriförrättning. Även det alternativet kan således uteslutas.

Det går även att resonera i termer av äganderättsövergång men skrivningen uppfyller inte kravet i Jordabalken för överlåtelse av fastighet, varför någon sådan inte heller skett och fastigheten är ju också fortfarande lagfaren på kommunen.

Det som återstår är någon form av nyttjanderätt av den kommunala fastigheten eller snarare fastigheterna. Upplåtelsen uppfyller inte kraven för att det skall vara något arrendeavtal, främst vad gäller utpekande av specifik arrendator och specificerad ersättning för upplåtelsen, varför endast någon form av allmän nyttjanderätt enligt 7 kap Jordabalken återstår. Det finns ingen angiven tidsgräns för den i tomträttsavtalen angivna rätten att nyttja Bankbudet 5 för lekplatsändamål för de

olika tomträttshavarna. I 7 kap 5 § Jordabalken anges att upplåtelse av fast egendom inom detaljplan inte är bindande längre än 25 år. Detta innebär således att även om rätten att ha en lekplats på Bankbudet 5 kan anses som en allmän nyttjanderätt, så har tiden löpt ut för denna rättighet sedan länge. Någon annan rätt för de kvarvarande tomträttshavarna att alltjämt nyttja fastigheten kan jag inte se.

STADSLEDNINGSKANSLIET, sekretariatet

Lars-Olof Danielsson  
Stadsjurist

## **Kompletterande PM till PM den 13 oktober 2017 ang Bankbudet 5 i Borås**

I rubricerad PM den 13 oktober 2017 utreddes frågan om vilken status en skrivning i ett antal tomträtsupplåtelseavtal hade. Där hade angetts att "med tomträten följer andel efter areal i inom stadsplaneområdet belägna lek- och biluppställningstomterna Bankgirot 1 och Bankbudet 5". Slutsatsen var att den skrivningen möjligen kunde vara en allmän nyttjanderätt enligt 7 kap Jordabalken men att sådan rätt i vilket fall som helst hade upphört att gälla, eftersom längsta möjliga upplåtelseperiod är 25 år och tiden gått till ända.

Nu har det kommit en följdfråga om vad som gäller för de som köpt sina tomträtter, varefter tomträten har upphört. I deras köpeavtal anges att köparen är medveten om att när tomträten upphör inträder fastigheten i tomträttens ställe som delägare i nämnda lekplats- och biluppställningstomter.

Eftersom det endast möjligen var en allmän nyttjanderätt till förmån för ägare av tomträten och denna eventuella nyttjanderätt hade löpt ut, kan inte någon mer omfattande rätt ges till ny fastighetsägare. Skrivningen i köpeavtalen saknar således betydelse för bedömningen.

STADSLEDNIGNSKANSLIET, sekretariatet

Lars-Olof Danielsson

Stadsjurist