

# Förvärv av förmånsfastigheter

## Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta att:

- Nacka vatten och avfall ska från Nacka kommun förvärva markområden vilka ska nyttjas som förmånsfastigheter för servitut i syfte att skydda VA-anläggningen
- ge VD i uppdrag att genom avtal med Nacka kommun förvärva markområden vilka ska nyttjas som förmånsfastigheter för servitut i syfte att skydda VA-anläggningen
- Köpeskillingen inklusive lantmäterikostnader får maximalt uppgå till 500.000 kr

## Sammanfattning

Nacka vatten och avfall (NVOA) har ett behov av att säkerställa markåtkomst samt att sakrättsligt skydda sin VA-anläggning mot intrång från tredje man. NVOA behöver för detta bland annat använda sig av avtalsservitut. Per dags datum nyttjar bolaget Nacka kommun som mellanhand och egentlig rättighetsinnehavare, genom att kommunens fastigheter brukas som förmånsfastigheter.

En utredning har genomförts tillsammans med Nacka kommuns fastighetsenhet och bolaget har i samband därmed låtit ta fram ett PM. Promemorian " *Underlag för överlåtelse av förmånsfastigheter från Nacka kommun till NVOA*" bilägges detta förslag, se Bilaga 1.

Sammanfattningsvis bedöms NVOA:s behov av egna förmånsfastigheter kunna uppfyllas genom att bolaget föreslås förvärva markområden med tillhörande pumpstationer från Nacka kommun genom avstyckning.

Mats Rostö  
Verkställande direktör

Marit Engvall  
Bolagsjurist

## Bakgrund

Rätten att ha ledningar, pumpstationer eller annan anläggning på mark som inte ägs av NVOA, säkerställs genom antingen avtalsservitut eller ledningsrätt. De ger samma skydd, men tillskapas på olika sätt.

Ledningsrätt beslutas av lantmäteriet och är ett tvångsinstrument likt expropriation. Flera intressenter är inblandade och får påverka beslutet (exempelvis grannar). Beslutet är sedan överklagbart till allmän förvaltningsrätt. Lantmäterikostnaderna per ärende uppgår i snitt till 100 000 SEK och till det kommer den intrångsersättning som Lantmäteriet tillerkänner den fastighetsägare som måste upplåta mark till förmån för till exempel en ledning. Handläggningstiden hos Lantmäteriet är 1-2 år.

Ett avtalsservitut är en frivillig överenskommelse som gäller så snart den har undertecknats. Endast NVOA och fastighetsägaren skulle vara intressenter vid servitut om bolaget ägde egna förmånsfastigheter (nu är kommunen formell part). Inga tredje män måste således tillfrågas. Den ersättning som NVOA ska utge är ofta satt till noll kronor. För att fullt skydd ska uppstå måste avtalet lämnas in till Lantmäteriet (skrivs in).

Samtliga ledningsrätter som avsåg VA överläts till NVOA i samband med bolagets bildande. Servitut kan dock inte överlåtas. Detta eftersom servitut inte kan "ägas" utan är ett tillbehör till en fastighet. För ägande krävs alltså att marköverföring sker. Eftersom NVOA ser ett ökat behov av att skydda VA-anläggning och det är mer tids- och kostnadseffektivt att nyttja servitut, bedöms behovet av servitut öka.

Det förändrade världsläget och ny lagstiftning har medfört ökade krav på att NVOA skyddar dels rätten för bolaget att ligga i/på annans mark och dels informationen kring/om vår VA-anläggning. Ett förvärv av förmånsfastigheter möjliggör för NVOA att möta dessa krav.

## Ärendet

Bilagt detta beslutsärende finns ett PM i form av en utredning och det hänvisas till detta för mer fyllig information om ärendet.

I korthet handlar ärendet om att NVOA har en skyldighet att skydda taxekollektivets anläggning både sakrättsligt och fysiskt – liksom informationen kring/om anläggningen. Detta görs bland annat genom att NVOA använder kommunens fastigheter för att skapa servitut. Kommunen måste dock själv aktivt bevaka dessa mot tredje mans intressen och företräda servitutet vid diverse förrättningar etcetera. Det är för koncernen vare sig kostnads- eller organisatoriskt effektivt att låta kommunen agera mellanhand och formell avtalspart. Av bland annat dessa orsaker har NVOA och kommunen tillsammans utrett möjligheterna till att bolaget ska få tillgång till markområden som kan användas för att skapa servitut i egen regi.

Nacka kommun och NVOA har utrett förutsättningarna för en överlåtelse av lämpliga markområden från fastigheter där Nacka kommun är lagfaren ägare.

Bedömningen är att fastigheter med pumpstationer är lämpliga nya förmånsfastigheter eftersom de har en strategisk funktion i det allmänna vatten- och avloppsnätet. Fastigheterna med vidhängande anläggning uppfyller därmed servitutsrekvisiten i jordabalken genom att ändamålen för de tillkommande servituten är av stadigvarande betydelse för förmånsfastigheten. Ett annat krav är att det ska finnas ett mekaniskt fysiskt samband mellan förmånsfastigheten och servitutsobjektet. De föreslagna fastigheterna uppfyller även detta krav.

För att bilda de nya förmånsfastigheterna behöver fastighetsbildning genomföras.

De nya förmånsfastigheterna ska tillsammans omfatta hela kommunens VA-näts behov av skydd.

## **Nuläge, åtgärder och tidplan**

Kommunfullmäktige förväntas fatta beslut i frågan under hösten 2024 och handläggningstiden hos Lantmäteriet kan förväntas ta cirka ett år. Ärendet beräknas därmed kunna avslutas under 2026.

## **Ekonomi**

Ett förvärv av förmånsfastigheter bedöms leda till besparingar i form av bland annat minskade lantmäterikostnader och administrativa kostnader. Projektkostnader bedöms även kunna minska när servitut kan nyttjas i större omfattning. NVOA har redan implementerade processer för sekretess och säkerhetsskydd som är fokuserade på skydd av VA-anläggningen. Ett förvärv leder till undslippande av kostnader för att tillskapa och säkerställa detta hos kommunen.

Kostnaden för förvärvet består dels av en köpeskilling och dels lantmäterikostnader för tillskapandet av fastigheterna genom avstyckning och överföring av befintliga servitut. Köpeskillingen kommer att uppgå till 20 000 SEK per markområde och lantmäterikostnaderna för samtliga markområden prognostiseras kosta 320 000 SEK.

Både kommunen och NVOA står för egen nedlagd tid.

## **Ärendets beredning**

Extern konsult har anlåtats för att gå igenom de VA-servitut som finns i Nacka kommun och till vilka kommunalt ägda fastigheter dessa är knutna. Tillsammans med fastighetsenheten vid Nacka kommun har sedan utredning genomförts om vilka markområden som bäst säkerställer VA-anläggningens behov av skydd. Hos NVOA:s avdelningschef VA och ekonomichefen tillsammans med bolagsjuristen samarbetat kring denna utredning. Den med kommunen genomförda kartläggningen har resulterat i ett PM som ska utgöra underlag för bolagets och kommunens beslut i frågan.

### **Bolagets analys och bedömning**

Koncernnyttan i form av resursbesparingar och effektiviseringar liksom gällande säkerhetskrav, talar för att beslut i enlighet med förslaget gagnar såväl VA-kollektivet som Nacka kommuns innevånare.

### **Påverkan på barn/Konsekvenser för barn**

Som en del av VA-kollektivet drar även barn nytta av att VA-anläggningen erhåller vederbörligt skydd och att kostnadsbesparingar kan ske.

Bilaga: Underlag för överlåtelse av förmånsfastigheter från Nacka kommun till NVOA

Processtillhörighet	Dokumentansvarig	Dokumentägare	Fastställd av	Datum fastställelse /uppdatering
VA-processen	Bolagsjurist	Chef VA	Chef VA	2024-09-05
		Informationsklass	Version	Diarienummer
		Intern	1.0	NVOA-2024-00100

1 (2)

## Underlag för överlåtelse av förmånsfastigheter från Nacka kommun till NVOA

## Sammanfattning

Promemorian syftar till att presentera ett underlag till beslut om en överlåtelse av förmånsfastigheter från Nacka kommun till Nacka vatten och avfall AB (nedan "NVOA") genom att ta fram lämpliga fastigheter vilka kan ingå i en överlåtelse. Genom ett förvärv kan NVOA på egen hand upprätta nya avtalsservitut till förmån för det allmänna vatten- och avloppsnetet i Nacka kommun (nedan gemensamt även "VA-anläggningen").

Markåtkomsten för säkerställandet av VA-anläggningen i Nacka kommun säkerställs till stor del av avtalsservitut som är inskrivna i fastighetsregistret. Den rättighet som tillskapas genom ett avtalsservitut tillkommer en fastighet (en så kallad förmånsfastighet eller härskande fastighet) visavi en annan fastighet (en så kallad belastad fastighet). Samtliga förmånsfastigheter ägs i nuläget av Nacka kommun och eftersom NVOA inte är lagfaren ägare till någon fast egendom, nyttjas idag Nacka kommuns fastigheter som förmånsfastigheter för VA-anläggningen.

Nacka kommun och NVOA har utrett förutsättningarna för en möjlig överlåtelse av lämpliga förmånsfastigheter. Redan nu har tre markområden identifierats som lämpliga objekt för överlåtelse. Ytterligare ett tredje markområde kommer sedermera att föreslås och utredningen kring detta är ännu pågående.

Förvärven planeras att ske genom jordabalksköp där NVOA ansvarar för och bekostar ansökan om avstyckning respektive lagfart för fastigheterna.

För NVOA innebär således ett förvärv av de föreslagna förmånsfastigheterna att man på egen hand har möjlighet att säkerställa markåtkomsten för befintliga och tillkommande delar av VA-anläggningen. Nacka kommun behöver därefter inte agera mellanhand för att upprätta och låta skriva in nya avtalsservitut. Vad angår redan gällande avtalsservitut skulle Nacka kommun inte heller längre behöva avsätta resurser för förvaltningen av servituten bla. genom att företräda ledningsinnehavaren vid lantmäteriförrättningar eller i övrigt aktivt bevaka rättigheten. Lika viktigt för att säkerställa kommuninnevärnans tillgång till VA-tjänster är alltså möjligheten att trygga redan befintliga delar av VA-anläggningen.

Ur koncernsynpunkt kommer en ökad användning av avtalsservitut att bidra till förhöjd effektivitet vad gäller tid och kostnader samt minskad rättsosäkerhet i exploateringsprojekt. Om avtalsservitut därmed kan användas istället för ledningsrätt, kommer det att medföra besparingar vad det gäller tid, resurser och utebliven lantmäterikostnad för ledningsrätten.

De senare årens ökade lagkrav på sekretess och säkerhetsskydd vad gäller vatten- och avloppsnet har inneburit högre ställda krav på såväl organisationsnivå som på enskilda handläggare. Genom överlåtelsen konsolideras sekretessbelagd information (hela NVOA:s VA-anläggning omfattas av

sekretess och delar av den utgör även skyddsobjekt) till NVOA och Nacka kommun behöver därför inte anpassa sin organisation eller ärendehantering för att efterkomma sekretesskraven.

## **1 Inledning**

Promemorian syftar till att ta fram underlag för ett förvärv av förmånsfastigheter från Nacka kommun till NVOA genom att ta fram lämpliga förmånsfastigheter som kan ingå i ett förvärv. Genom förvärvet kan NVOA på egen hand upprätta nya avtalsservitut till förmån för förmånsfastigheter för det allmänna vatten- och avloppsnätet i Nacka kommun.

Markåtkomsten för det allmänna vatten- och avloppsnätet i Nacka kommun säkerställs till stor del av avtalsservitut som är inskrivna i fastighetsregistret. Samtliga förmånsfastigheter ägs i nuläget av Nacka kommun. Att inneha en förmånsfastighet är en av förutsättningarna för att kunna bilda nya servitut.

För närvarande är NVOA inte lagfaren ägare till någon fastighet. För att NVOA ska kunna upprätta avtalsservitut behöver därför Nacka kommuns fastigheter användas.

I egenskap av lagfaren ägare till förmånsfastigheterna är Nacka kommun formell part (sakägare) vid lantmäteriförrättningar när ett avtalsservitut berörs. Det är även den lagfarna ägaren av förmånsfastigheten som äger den del av VA-anläggningen som omfattas av servitutet. Det beror på att ledningar eller andra delar av VA-nätet som är byggt med stöd av servitut är fastighetstillbehör till förmånsfastigheten.

Det är därmed Nacka kommun som är formellt ansvarig att förvalta avtalsservituten, även om NVOA genom avtal med Nacka kommun har indirekt rådighet över dessa delar av VA-anläggningen för drift och underhåll. Detta innebär vidare att Nacka kommun behöver medverka när nya avtalsservitut behöver upprättas och exempelvis medverka som formell part (sakägare) vid lantmäteriförrättningar då ett avtalsservitut berörs.

## **2 Allmänt om avtalsservitut och förmånsfastigheter**

Avtalsservitut baserar sig på ett avtal mellan fastigheter där den ena fastigheten (förmånsfastighet eller härskande fastighet) ges rätt att använda annan fastighet (belastad fastighet) för ett visst ändamål och bildas enligt reglerna i jordabalken. Avtalsservitut och ledningsrätt ger båda rättighetsinnehavaren en rätt att anlägga och underhålla en ledning, pumpstation etc. på en annan fastighet. Det är dessa verktyg som NVOA har att tillgå för att säkerställa rådigheten över, såväl befintliga delar av VA-anläggningen vilka saknar formell rättighet, som över tillkommande delar av nätet.

I samband med att NVOA bildades överlät Nacka kommun alla sina ledningsrätter vilka berörde det kommunala VA-ledningsnätet till NVOA, varför bolaget sedan dess självständigt äger och förvaltar dem liksom det självständigt tillskapar nya ledningsrätter.

Avtalsservitut och ledningsrätt ger samma skydd och gäller båda för all framtid, men skiljer sig i övrigt åt på flera väsentliga punkter. Ledningsrätt kan, till skillnad från servitut, sökas på annans mark utan att rättighetsinnehavaren äger fast egendom. Avtalsservitut bygger på en frivillig uppgörelse mellan fastighetsägare, medan ledningsrätt, likt expropriation, är ett "tvångsinstrument" som handläggs av Lantmäteriet. Processen med att ta fram avtalsservitut är både kostnads- och tidseffektiv. Medan det kan ta flera år att få tillstånd en ledningsrätt, gäller ett avtalsservitut så snart en överenskommelse nåtts. Vidare kan en enstaka ledningsrätt kosta hundratusentals kronor i form av avgifter till Lantmäteriet. Ett avtalsservitut kan dessutom sedermera åberopas för att läggas till grund för bildandet av en ledningsrätt och man kan då nyttja en så kallad förenklad ledningsrättsprocess.

För att servitut ska kunna bildas måste vissa villkor vara uppfyllda enligt 14 kap. 1 § jordabalken (servitutsrekvisit). Servitutsrekvisiten innebär att *"om det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning får en fastighet (tjänande fastighet eller även benämnd belastad fastighet) upplåtas rätt för en ägare till av annan fastighet (härskande fastighet eller även benämnd förmånsfastighet) att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt taga i anspråk den belastade fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller att råda över den belastade fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende (servitut)".* Servitutsrekvisiten innebär vidare att servitutet får *"endast avse ändamål som är av stadigvarande betydelse för förmånsfastigheten"*. Ytterligare ett krav är att *"servitutet inte får förenas med skyldighet för ägaren till den belastade fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet"*.

Servitut är förenad med äganderätten till förmånsfastigheten. Det är alltså inte ägaren till en fastighet som äger rättigheten/belastningen. Det betyder även att rättigheten/belastningen kvarstår oberoende av ägarbyte. Anläggningen blir enligt 2 kap. 1 § jordabalken fastighetstillbehör till förmånsfastigheten.

Eftersom ett servitut är bildat med hänsyn tagen till förmånsfastighetens behov, kan inte rättigheten heller särskilt överlåtas till en annan fastighet. För att servitut ska kunna överlåtas måste därför mark överföras antingen genom fastighetsreglering eller genom att en ny fastighet bildas (exempelvis genom avstyckning). Förrättningslantmätaren kan i det senare fallet (där en ny fastighet bildas) besluta att ett servitut ska följa med det område som överförs i fastighetsbildningsbeslutet.

För att fullständigt sakrättsligt skydd ska uppnås, måste avtalsservitutet skrivas in i fastighetsregistret. Servitutet gäller därefter gentemot samtliga tredje män – inklusive ny ägare av den belastade fastigheten.



### **3 Utredning av förmånsfastigheter för det allmänna vatten- och avloppsnätet i Nacka kommun**

#### **3.1 Befintliga förmånsfastigheter där Nacka kommun är lagfaren ägare**

Nacka kommun har under åren upprättat servitut för att säkerställa rådigheten för det allmänna vatten- och avloppsnätet. För att utreda vilka förmånsfastigheter som Nacka kommun historiskt har använt sig av, har fastighetsregisterutdrag för fastigheter med strategiska anläggningar för VA-anläggningen kontrollerats. Detta har bland annat omfattat samtliga fastigheter med högvatten- och lågvattenreservoarer.

Utredningen gav vid handen att det finns fyra förmånsfastigheter med avtalsservitut för VA-anläggningen. Vilka dessa är framgår av säkerhetsklassad del av utredningen.

#### **3.2 Lämpliga framtida förmånsfastigheter för det allmänna vatten- och avloppsnätet**

Nacka kommun och NVOA har utrett förutsättningarna för ett förvärv av lämpliga delar av fastigheter som ägs av Nacka kommun och vilka kan fungera som förmånsfastigheter för det allmänna vatten- och avloppsnätet

Bedömningen är att fastigheter med viss typ av anläggning är lämpliga nya förmånsfastigheter eftersom de har en strategisk funktion i det allmänna vatten- och avloppsnätet. Fastigheterna uppfyller därmed servitutsrekvisiten i jordabalken genom att ändamålen för de tillkommande servituten är av stadigvarande betydelse för förmånsfastigheten, se avsnitt 2 Allmänt om avtalsservitut och förmånsfastigheter.

Föreslagna fastigheter framgår av säkerhetsklassad del av utredningen.

För att bilda de nya förmånsfastigheterna behöver fastighetsbildning genomföras, se avsnitt 3.4 Fastighetsbildning för förmånsfastigheterna.

#### **3.3 Fastighetsbildning för förmånsfastigheterna**

I säkerhetsklassad del av utredningen beskrivs och illustreras de markområden som föreslås bilda nya förmånsfastigheter samt de fastighetsbildningsåtgärder som anses nödvändiga för att åstadkomma detta.

### **4 Ekonomi**

För att skapa nya förmånsfastigheter för det allmänna vatten- och avloppsnätet vilka är lämpliga att överlåta till NVOA, behöver fastighetsbildning genomföras. Lantmäterikostnader för de nya förmånsfastigheterna ska bekostas av NVOA. Lantmäterikostnaderna bedöms uppgå till cirka 320 000 kronor för samtliga förrättningar.

För att bedöma en skälig ersättning för de nya förmånsfastigheterna har Nacka kommun beställt en värdering för att bedöma marknadsvärdet. Marknadsvärdet bedöms enligt värdeutlåtandet till 20 000 kronor per förmånsfastighet. Detta bedöms motsvara ersättningen för marknadsvärdesminskningen vid en upplåtelse av ledningsrätt för de aktuella områdena.

Samtliga kostnader för att genomföra fastighetsförvärvet ska bekostas av NVOA. Nacka kommun och NVOA ska dock var och en stå för egen nedlagd tid.

## 5 Konsekvenser

För Nacka kommun innebär en överlåtelse av de föreslagna förmånsfastigheterna att de inte behöver medverka till att upprätta nya avtals servitut för VA-anläggningen. Nacka kommun behöver inte företräda NVOA vid lantmäteriförrättningar eller i andra formella processer som berör avtals servitut som är inskrivna i de fastigheter som nu planeras att överlåtas. Detta kommer att innebära minskad administration för kommunens handläggare och en bortrationalisering av visst dubbelarbete inom koncernen.

För NVOA innebär ett förvärv av de föreslagna förmånsfastigheterna att man, likt vid ledningsrätt, på egen hand har möjlighet att säkerställa markåtkomsten för befintliga och tillkommande delar av VA-anläggningen. När NVOA erhåller lagfart för förmånsfastigheter har bolaget därmed möjlighet att upprätta nya servitut och att ansöka om inskrivning av rättigheter i fastighetsregistret. Om avtals servitut kan användas i stället för ledningsrätt kommer det att medföra besparingar vad gäller tid, resurser och uteblivna lantmäterikostnader för ledningsrätter.

NVOA kommer även som lagfaren ägare att ansvara för förvaltning av inskrivna rättigheter samt agera formell part (sakägare) vid lantmäteriförrättningar. Bedömningen är att lantmäteriförrättningarna kommer att förenklas och kostnaderna för lantmäteriförrättningarna därmed bli lägre.

Vidare är det av ett stort intresse att informationen kring VA-anläggningen konsolideras. Det sagda gäller inte minst digital information. Genom att NVOA axlar allt ansvar för säkerställandet och förvaltningen av rättigheter vilka sammanhänger med VA-anläggningen, kommer bolaget likaså att ansvara för att krav på sekretess och säkerhetsskydd såsom dessa följer av lag efterlevs. De senare årens ökade lagkrav på sekretess vad gäller vatten- och avloppsnät leder till att förändringar i handläggningen är nödvändiga på såväl organisationsnivå som för de individer som agerar handläggare. Hela VA-anläggningen omfattas av sekretess och delar av den utgör skyddsobjekt av riksintresse och en konsekvens av detta är att sekretessavtal, handläggningsförändringar och kompetenshöjande åtgärder mm måste implementeras i kommunorganisationen för det fall att handläggningen även fortsättningsvis ska ske hos Nacka kommun.

Sammanfattningsvis är bedömningen att överlåtelsen av de föreslagna förmånsfastigheterna kommer att innebära en ökad koncernnytta genom organisatoriska effektiviseringar och ekonomiska besparingar samtidigt som kommuninnevärnarnas tillgång till kommunala VA-tjänster säkerställs.

## **6 Förslag på överlåtelser**

NVOA:s föreslås att förvärva vissa markområden med tillhörande anläggningar från Nacka kommun genom avstyckning. Vilka dessa är framgår av säkerhetsklassad del av utredningen.

Överlåtelserna ska ske genom jordabalksköp där NVOA ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning (avstyckningen) och lagfart.