

Klimatanpassning

Fastighetsägares möjligheter att vidta gemensamma åtgärder

Som fastighetsägare har man ett ansvar att skydda sin egendom mot effekterna av ett förändrat klimat. I dessa sammanhang kan det krävas samarbete mellan fastighetsägare för att få till skyddsåtgärder men det kan även finnas ett behov av att kunna vidta åtgärder på mark som tillhör någon annan. Men vad finns det för möjligheter att vidta gemensamma åtgärder och vilka möjligheter finns det till att vidta åtgärder på mark som man själv inte äger? Tänk om man inte kan komma överens om vilka åtgärder som ska bli av? Alternativet är att det inte blir några klimatanpassningsåtgärder.

Jag har i mitt examensarbete undersökt fastighetsägares möjligheter att samarbeta med att vidta åtgärder mot effekterna av ett förändrat klimat. Utgångspunkten har varit möjligheter till att samarbeta genom inrättande av gemensamhetsanläggning eller lantmäteriservitut. Fokus i examensarbetet har varit på klimatanpassningsåtgärder för att skydda mot översvämningar och erosion.

Vattenverksamheter

Uppförande av anläggning, fyllning eller pålning i ett vattenområde och markavvattning är att betrakta som vattenverksamheter enligt miljöbalkens bestämmelser. Markavvattning är åtgärder för att avvattna mark eller för att skydda mot vatten, när syftet är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst ändamål. Exempel på åtgärder som är att betrakta som markavvattning är diken och skyddsvallar.

Tillstånd och rådighet

För att vidta åtgärder som är att betrakta som vattenverksamheter krävs det i de flesta fall tillstånd som prövas av länsstyrelsen eller av mark- och miljödomstolen. För att kunna ansöka om tillstånd krävs något som kallas rådighet, antingen genom äganderätten av det vattenområde där åtgärden ska utföras eller genom upplåtelse av någon annans vattenområde. Upplåtelse kan ske i form av nyttjanderätt, avtalsservitut eller liknande. För markavvattningar har man något som kallas automatisk rådighet vilket innebär att man kan ansöka om tillstånd trots att man själv inte äger vattenområdet eller löst upplåtelsen. För markavvattningar har man även möjlighet att utföra en åtgärd och ta annans mark i anspråk för detta i och med särskild tvångsrätt enligt miljöbalkens bestämmelser.

Gemensamhetsanläggning

Klimatanpassningsåtgärder som går att inrätta som gemensamhetsanläggningar är bland annat för avvattning av mark inom detaljplan som inte görs för viss eller vissa fastigheters räkning. Detta innebär att hantering av dagvatten för ett stort antal

fastigheter inom detaljplan är möjlig att inrätta som gemensamhetsanläggning. Däremot är åtgärder som enligt miljöbalken är att betrakta som markavvattning inte möjligt att inrätta som gemensamhetsanläggning. Detta eftersom en markavvattningssamfällighet istället bildas enligt lagen om särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Gränsdragningen för markavvattning blir därför avgörande för om man som fastighetsägare kan samarbeta genom inrättande av gemensamhetsanläggning eller inte.

Lantmäteriservitut

Lantmäteriservitut för klimatanpassningsåtgärder kan bildas för vattenverksamheter som utförs av staten eller kommuner och som är önskvärda utifrån miljö- eller hälsosynpunkt. Lantmäteriservitut kan även bildas för åtgärder som är att betrakta som markavvattning.

Om man inte är överens

Om man som fastighetsägare inte är överens blir det svårt att få till åtgärder på mark som man själv inte äger. För åtgärder som är att betrakta som markavvattning finns däremot en större möjlighet i och med tvångsrätten i miljöbalken och möjligheten till bildande av lantmäteriservitut. Men för uppförande av anläggning, fyllning eller pålning i ett vattenområde krävs det att man själv äger vattenområdet eller löser upplåtelse av någon annans vatten innan man kan ansöka om tillstånd. Upplåtelsen kan ske i form av nyttjanderätt eller avtalsservitut men dessa upplåtelseformer förutsätter att man som fastighetsägare är överens.

Svårt blir det även att inrätta gemensamhetsanläggningar i de fall då man inte är överens på grund av skyddet för enskilda intressen.

Examensarbetet finns för nedladdning på www.lantm.lth.se

Sofie Persson
LTH