

Andelstal för utförande – Vem ska betala för vår väg och vårt avlopp?

Hur mycket varje fastighetsägare måste betala är ofta en känslig fråga när en gemensamhetsanläggning bildas. Hur kostnaderna vanligtvis ska fördelas finns reglerat i lag men grunden för fördelningen är olika för byggande respektive drift av anläggningen. I mitt examensarbete har jag undersökt hur ofta denna skillnad får genomslag i lantmäterimyndighetens beslut.

Kostnader för utförande (byggande) av en gemensam anläggning ska normalt fördelas efter den nytta en fastighet har av anläggningen. Driften ska däremot bekostas efter användning. Detta gäller alla anläggningar som är gemensamhetsanläggningar och är inrättade efter 1973 enligt anläggningslagen. Här ingår en stor del av de enskilda vägarna i Sverige och nästan alla gemensamma avloppsanläggningar. Finns det då någon skillnad mellan nytta och användning? I mitt arbete har jag undersökt i hur stor utsträckning kostnaderna för byggande och drift delas på olika sätt och varför detta då görs.

Resultatet av undersökningen är att olika kostnadsfördelning för byggande och drift används i ca 7 % av alla anläggningar. Detta är stor förändring sedan den senaste undersökningen på området genomfördes 1983. Då hade 17 % av anläggningarna olika kostnadsfördelning för byggande och drift. Varför det har minskat så mycket finns inget lätt svar på. Det faktum att motiveringarna i lantmäterimyndighetens beslut om hur kostnadsfördelningen bestämts ofta är dåliga eller obefintliga gör det inte lättare att ta reda på varför olika kostnadsfördelning används mer sällan idag.

Den vanligaste orsaken till att det finns en skillnad mellan nytta och användning är att det finns permanentbostadshus, fritidsbostäder och obebyggda tomter inom samma område. Alla dessa fastigheter har ofta lika stor nytta av att det finns en väg eller ett avlopp men användningen av anläggningen skiljer sig åt beroende på vilken typ av fastighet det gäller.

Möjligen kan minskningen sedan 1983 bero på att det inte bildas så många nya områden med denna blandade bebyggelse och att de områden som finns redan har fungerande gemensamhetsanläggningar. Detta är nog inte hela anledningen utan det finns troligen flera orsaker som ligger bakom. Förändringar i riktlinjer till och attityd hos lantmätarna som bildar gemensamhetsanläggningar spelar säkert också in.

Tillämpningen är mycket olika från kommun till kommun och det är även kvalitén på de motiveringar som finns i besluten. Med den ökade kunskapen om dagens tillämpning som detta arbete bidrar till underlättas en utveckling mot en mer enhetlig tillämpning och en rättvis bedömning av hög kvalité över hela landet.