

Gemensamhetsanläggningar för parkering

Emma Ramde

© Emma Ramde 2011

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/11/5238 SE

Gemensamhetsanläggningar för parkering

Joint facilities for parking

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Emma Ramde, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Gabriella Palmer, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Petter Öhman, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Gemensamhetsanläggning, parkering, samfällighetsförening, andelstal, parkeringsnorm

Keywords:

Joint facility, parking, joint property association, participatory share, parking standards

Gemensamhetsanläggningar för parkering

Abstract

An average car spends 95 % of its time parked. This means that society's need for parking is high. According to 9 § chapter 8 in the planning and building act, it is every property owners responsibility to arrange parking for those needs the property has according to its purpose.

The report aims to find out how a joint facility that has the purpose of parking is managed and how they are formulated in the facility ordinances. The report also aims to identify external factors, how they affect the joint facility and investigate which problems that may occur and how they can be resolved.

The report presents two case studies, one based on facility ordinances made during calendar year 2010 and one that focused on community facilities with assessed value. There was an examination of cadastral files in both case studies and they showed that the parking standard is often a factor in how the participatory shares are distributed.

In addition to this, there was also a brief questionnaire which was answered by joint property associations with questions about how the cost of the facility is distributed, how they charge their members and if they rent parking to non-members. The survey showed that renting out parking in the joint facility exists but there is something common and joint ownership associations often distributes the costs of the facility according to each members participatory share.

The general conclusion is that since parking is something that varies with time it is important that the facility order takes into account the changing conditions that exists in the nature of parking and may possibly decide that the members participatory share is to be reviewed at intervals so that joint facility can be updated over time. This makes the joint property association's task easier and thus averts complicated situations and complications to arise.

Gemensamhetsanläggningar för parkering

Sammanfattning

En genomsnittlig bil står parkerad 95 % av sin tid vilket gör att samhällets behov av parkering är stort. Enligt 9 § 8 kap PBL, är det varje fastighetsägares skyldighet att anordna parkeringsplats till den verksamhet som finns på fastigheten. Ett sätt att lösa en fastighets parkeringsfråga är genom att inrätta en gemensamhetsanläggning.

Rapporten syftar till att ta reda på hur en gemensamhetsanläggning som har ändamål parkering förvaltas och hur dessa utformas i anläggningsförrättningen. Rapporten kommer också att ta reda på hur yttre faktorer påverkar gemensamhetsanläggningarna och kartlägga vilka problem kan uppstå med gemensamhetsanläggning för parkering och hur dessa löses.

Som underlag till rapportens teoridel gjordes en studie som innehöll den aktuella lagstiftningen, förarbeten, rättsfall, utredningar och annan form av juridisk litteratur. Dessutom intervjuades också lantmätare som har erfarenhet inom området gemensamhetsanläggningar.

I rapporten presenteras också två fallstudier, en som baseras på anläggningsförrättningar gjorda under kalenderåret 2010 och en som fokuserade på gemensamhetsanläggningar med taxeringsvärde. Båda fallstudierna baseras på arkivundersökningar från Lantmäteriet i Gävle. I båda fallstudierna skedde en granskning av förrättningsakter påvisade att parkeringsnormen ofta utgör en faktor i hur andelstalen fördelas och att parkering och garage förekommer mest som enskilt ändamål när det är fråga om större parkeringsanläggningar i tätbebyggelse.

Utöver detta gjordes också en kort enkätundersökning som besvarades av samfällighetsföreningar med frågor om hur de fördelade och tog ut kostnader från sina medlemmar och om de hyrde ut parkering till icke-medlemmar. Enkätundersökningen visade bland annat att uthyrning av parkering förekommer men att det inte är något som vanligt samt att samfällighetsföreningar ofta fördelar dess kostnader av anläggningen på dess medlemmar efter andelstalen.

Den generella slutsatsen är att eftersom parkering är något som varierar med tiden vilket gör att det är viktigt att man i anläggningsbeslutet tar hänsyn till de förändrande förhållanden som finns i samband med parkering och kan då eventuellt bestämma att andelstalen ska omprövas med mellanrum så att de hela tiden uppdateras. Detta gör att samfällighetsföreningens uppgift blir enklare och på så sätt motverkas det att osämja uppstår.

Gemensamhetsanläggningar för parkering

Förord

Detta examensarbete utgör den sista delen av min civilingenjörsutbildning i lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet har utförts under höstterminen 2011 för avdelningen Fastighetsvetenskap, LTH.

Jag vill först och främst tacka min handledare Fredrik Warnquist för all hjälp, vägledning och för den ursprungliga idén till examensarbetet. Jag vill även tacka alla som ställt upp på intervjuer och delat med sig av sina ovärderliga kunskaper samt de som svarade på enkätundersökningen.

Jag vill slutligen tacka alla mina nära och kära för dess eviga stöd och ett särskilt tack till 71H, utan er hade tiden i Lund inte varit densamma.

Lund, december 2011

Emma Ramde

Gemensamhetsanläggningar för parkering

Innehållsförteckning

1 Inledning	17
1.1 Bakgrund	17
1.2 Syfte	17
1.2.1 Frågeställningar	17
1.3 Metod	18
1.4 Avgränsning	18
1.5 Felkällor	19
1.6 Disposition	19
2 Gemensamhetsanläggningar	21
2.1 Allmänt	21
2.2 Historik	21
2.2.1 Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar	22
2.3 Tillämpningsområde	22
2.3.1 Ändamål	23
2.4 Alternativa samverkanslösningar	24
2.4.1 Civilrättsliga avtal	24
2.4.2 Parkeringsköp	25
2.4.3 Tomtägarföreningar	25
2.4.4 Servitut	25
2.4.5 Marksamfällighet	26
3 Anläggningslagen	27
3.1 Initiativ till bildning av gemensamhetsanläggning	27
3.2 Förrättningsförfarande	27
3.3 Villkor till skydd för enskilda intressen	28
3.3.1 Väsentlighetsvillkoret	28
3.3.2 Båtnadsvillkoret	28
3.3.3 Opinionsvillkoret	29
3.3.4 Lokalisering	29
3.4 Villkor till skydd för allmänna intressen	30
3.5 Utrymme för gemensamhetsanläggning	30
3.6 Fördelning av kostnader	31
3.6.1 Kostnader för drift	31
3.6.2 Sektionsindelning	32
3.7 En eller flera gemensamhetsanläggningar	32
3.8 Ändrande förhållanden	32

4 Förvaltning av gemensamhetsanläggningar	35
4.1 Allmänt	35
4.1.1 Historik	35
4.2 Tillämplighetsområde	35
4.3 Delägarförvaltning	36
4.4 Föreningsförvaltning	36
5 Samfällighetsföreningar.....	37
5.1 Föreningens ändamål	37
5.2 Bildande av samfällighetsförening	37
5.2.1 Stadgar	38
5.3 Föreningsstämma	38
5.3.1 Omröstningsregler	38
5.4 Olika verksamhetsgrenar	39
5.5 Föreningens ekonomiska verksamhet	39
5.5.1 Fondavsättning	40
5.5.2 Uttaxering	40
5.5.3 Beskattning	41
6 Parkering.....	43
6.1 Parkeringsnorm	43
6.2 Parkeringsstrategi	44
7 Undersökning.....	45
7.1 Granskning av förrättningsakter	45
7.1.1 Fallstudie 1	45
7.1.2 Fallstudie 2	46
7.1.3 Resultat av fallstudierna	46
7.2 Exempel på gemensamhetsanläggningar	47
7.2.1 Solna kommun, Filmstaden ga:1	47
7.3 Domstolsavgöranden	49
7.3.1 Fastighetsdomstolen, 2008-03-26, F 1062-07	49
7.3.2 Andra rättsfall	50
7.4 Undersökning av samfällighetsföreningar	51
7.4.1 Enkätssammanställning	51
8 Intervjuer	53
8.1 Lantmäteriet	53
8.1.1 Bengt Kjäll	53
8.1.2 Peter Wiström	54
8.1.3 Heléne Lenman	54
8.2 Kommunala Lantmäterimyndigheter	55

Gemensamhetsanläggningar för parkering

8.2.1 Björn de Maré	55
8.2.2 Annica Montelius	55
8.2.3 Eddie Carlsson	56
8.3 Nils Blohm – Riksförbundet för enskilda vägar	56
9 Analys	59
9.1 Lagstiftning	59
9.2 Fastigheternas utgångspunkter	59
9.3 Utformning av gemensamhetsanläggning för parkering	60
9.3.1 Fördelning enligt brukningsavgifter	61
9.3.2 Andelstal	61
9.3.3 Omprövning vid för få parkeringsplatser	62
9.4 Samfällighetsföreningens organisation	62
9.4.1 Uthyrning av parkeringsplatser	63
9.4.2 Avgiftsdebitering av medlemmar	64
9.5 Exploateringsavtal	65
9.6 Kommunens syn	65
10 Slutsatser	67
11 Källförteckning.....	69
11.1 Offentliga tryck	69
11.2 Litteratur	69
11.3 Handböcker	70
11.4 Rättsfall	70
11.5 Elektroniska källor	70
11.6 Muntliga källor	70
11.7 Övriga kommentarer	71

Bilaga 1 – Förrättningar gjorda 2010

Bilaga 2 – Gemensamhetsanläggningar med taxeringsvärde

Bilaga 3 – Samfällighetsföreningar i enkätundersökningen

Bilaga 4 – Intervjufrågor

Bilaga 5 – Karta över Filmstaden ga:1

Bilaga 6 – Rättsfall, Stumholmen F 1062-07

Gemensamhetsanläggningar för parkering

Författningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
JB	Jordabalken (1970:994)
LGA	Lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
SFL	Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
UB	Utsökningsbalk (1981:774)

Gemensamhetsanläggningar för parkering

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Gemensamhetsanläggningar som har ändamål parkering är något som är vanligt förekommande i dagens samhälle. En gemensamhetsanläggning sköts och förvaltas normalt av en samfällighetsförening enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Denna förening tar normalt ut bidrag eller belopp från dess medlemmar som baseras på kostnaderna för gemensamhetsanläggningens drift och underhåll. Grunden för hur mycket varje medlem måste betala baseras på det andelstal som delägarfastigheten tilldelades vid förrättningen, enligt anläggningslagen. Andelstalen bestäms efter vad som i skäligt främst till hur mycket delägarfastigheten beräknas att nyttja anläggningen.

Det som är speciellt med gemensamhetsanläggningar med avseende parkering är att dess inkomst ofta beror på parkeringsavgifter som medlemmarna betalar då de nyttjar parkeringen istället för andelstal. Parkeringsavgifter i samhället är ofta baserad på marknadsmässig avgift, vilket indirekt gör att samfällighetsföreningen går med vinst. En annan sak som är unik med dessa gemensamhetsanläggningar är att det ofta är svårt att uppskatta många parkeringsplatser en gemensamhetsanläggning behöver. Detta eftersom det är väldigt svårt att förutse efterfrågan på parkeringsplatser då antalet bilar som varje delägarfastighet har varierar mycket. Vilket leder till att det ofta antingen finns ett underskott eller överskott på parkeringsplatser.

1.2 Syfte

Syftet med detta arbete är att ta reda på hur gemensamhetsanläggningar med ändamål parkering förvaltas samt hur dessa gemensamhetsanläggningar utformas i förrättningen.

1.2.1 Frågeställningar

- Hur utformar förrättningslantmätaren en gemensamhetsanläggning avseende parkering? Används möjligheten till mätning?
- Kan en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning för parkering ta ut en avgift som är marknadsmässig istället för att basera den på de kostnader som föreningen har?
- Kan en samfällighetsförening hyra ut sina parkeringar till utomstående part om föreningen har för många parkeringsplatser?
- Hur löser samfällighetsföreningen om det finns ett stort underskott på platser?
- Hur påverkar yttre faktorer gemensamhetsanläggningar med ändamål parkering?

1.3 Metod

För att få en bakgrund till arbetet inleddes detta med en omfattande studie av litteratur. Detta innebär en granskning av den aktuella lagstiftningen, förarbeten, lagkommentarer, utredningar och annan form av juridisk litteratur. För att studera hur lagstiftningen tillämpas gjordes dessutom en studie av rättsfall som hade relevans för arbetets ämnesområde. Detta skedde utifrån Lantmäteriets rättsfallsregister och rättsdatabasen Karnov. Dessutom mottogs ett rättsfall av handledaren, Fredrik Warnquist.

Två fallstudier har gjorts i detta arbete vars avsikt främst var att få med både de stora kommersiella parkeringsanläggningar samt att få med de mindre mer vanliga gemensamhetsanläggningar som avser parkering. De två fallstudierna gjordes genom att göra en förfrågan till Lantmäteriverket i Gävle efter listor. Fallstudie 1 handlade om att få reda på alla gemensamhetsanläggningar som i någon form hade ordet parkering i ändamålet. Fallstudie 2 fokuserade på gemensamhetsanläggningar med taxeringsvärde. Sedan användes Arkivsök på Lantmäteriets hemsida för att granska akterna.

En kort enkätundersökning gjordes för att undersöka hur de samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar för parkering går till väga. Detta bestod av ett brev med fyra korta frågor, för att kunna se hur förvaltningen av dessa gemensamhetsanläggningar sköts. Svarefrekvensen var inte så hög och svaren var av varierande karaktär. Svaren inkom via e-post och brev.

Dessutom för att få ett vidare perspektiv så skedde också intervjuer med olika personer som är verksamma inom området gemensamhetsanläggningar. Urvalet av dessa personer gjordes tillsammans med handledaren samt genom rekommendationer från andra intervjupersoner. Dessutom gjordes valdes personer ut efter granskningen av förrättningsakterna. I de flesta fall har intervjufrågorna skickats i förväg inför varje intervju med dock ett undantag. Detta för att intervjupersonerna ska kunna förbereda sig vilket höjer kvaliteten på svaren. Då intervjupersonerna i flera fall har varit långt bort har intervju skett via telefon eftersom möte inte har varit möjligt. Varje intervju har dock spelats in via dator för att motverka feltolkningar. Detta har sedan transkriberats och analyserats.

De intervjufrågor som varje intervjuperson har fått har fungerat som underlag vid intervjuerna, de har med andra ord inte följts strikt och har ändrat form beroende på olika intervjupersoners erfarenheter. Intervjufrågorna har baserats på arbetet frågeställning och berör både problematiken vid utformning och förvaltning av gemensamhetsanläggning med ändamål parkering.

1.4 Avgränsning

Examensarbetet har begränsats till att handla om utformning förvaltningen av bilparkering. Det kommer därmed inte ta ställning till direkta planfrågor gällande

detaljplaner och översiktsplaner som till exempel parkeringsnormen. Det ska dock tilläggas att detta självklart har stor inverkan på utformningen av parkeringen och kommer därmed att nämnas i analysen. Vidare har en avgränsning gjorts mot delägarförvaltning, arbetet kommer då att endast behandla de anläggningar som förvaltas av föreningsförvaltning. Samt har rapporten begränsats till att till stor del handla om parkeringsanläggningar inom tätbebyggt område eftersom det är där de stora frågorna uppkommer.

Vid granskningen av förrättningsakter så har detta skett genom att det endast behandlar de förrättningar som finns tillgängliga via Arkivsök, vilket innebär att vissa förrättningar som behandlar parkering men som inte finns tillgänglig på Arkivsök har valts bort. Dessutom så har denna sökning endast skett på ordet parkering, det vill säga att gemensamhetsanläggningar som har synonymer till detta så som biluppställningsplats och garage har inte tagits med. Vidare har det visat sig vara svårt att hitta rättsfall med gemensamhetsanläggningar som behandlar parkeringsfrågor.

1.5 Felkällor

Viss litteratur som används i arbetet har varit begränsade vilket är på grund av deras aktualitet. Detta eftersom vissa doktriner skrevs på mitten och slutet av 1900-talet. I granskningen av förrättningsakter finns det risk att vissa anläggningar av stor betydelse blivit bortsorterade på grund av de begränsningar granskningarna hade. Någon vidare undersökning av de akterna har inte gjorts.

Eftersom inte alla i enkätundersökningen rörande samfälligheten svarade så finns det här risk att det har blivit ett snedvridet underlag på grund av granskningen av förrättningsakter på grund av att granskningen inte har tagit med alla förrättningar som skedde under året. Eftersom de flesta gemensamhetsanläggningarna var nybildade så fanns det vissa frågor som de inte hade tagit ställning till. Dessutom då de det är nya förrättningar så har problem inte hunnit uppstå. Det finns därför skäl till att tolka de resultat i enkätundersökningen med viss försiktighet eftersom det inte går att säga att den har gjorts på ett representativt urval. Vid intervjuer finns det alltid en viss risk för feltolkning, även om detta har försökts motverkas så kan det ju eventuellt förekomma i arbetet.

1.6 Disposition

Kapitel 2 – Gemensamhetsanläggningar: Kapitlet handlar allmänt om gemensamhetsanläggningar, tidigare lagstiftning och alternativa former av fastighetssamverkan

Kapitel 3 – Anläggningslagen: Detta kapitel beskriver de områden i anläggningslagen som är av betydelse för arbetet.

Kapitel 4 – Förvaltning av gemensamhetsanläggningar: I detta kapitel behandlas vilka sorters förvaltning det finns, lagstiftning och dess tillämpningsområde.

Gemensamhetsanläggningar för parkering

Kapitel 5 – Samfällighetsföreningar: Kapitlet tar upp hur lagstiftningen för samfällighetsföreningar och dess organisation.

Kapitel 6 – Parkering: I det här kapitlet beskrivs vad parkering är, lagrum för parkering och parkeringsnormer.

Kapitel 7 – Undersökning: Kapitlet behandlar arbetets undersökningsdel som består av fallstudier, typfall, rättsfall och enkätundersökning.

Kapitel 8 – Intervjuer: Detta kapitel innehåller en sammanställning av de intervjuer som utgör en del av arbetet.

Kapitel 9 – Analys: I det här kapitlet analyseras arbetets teoridel utifrån arbetets frågeställning och syfte.

Kapitel 10 – Slutsatser: Kapitlet innehåller författarens slutsatser.

2 Gemensamhetsanläggningar

2.1 Allmänt

Ibland kan en fastighet behov inte tillgodoses inom den egna fastigheten. Ett vanligt exempel på detta är en fastighets behov av tillgång till utfartsvägar som då måste färdas över andra fastigheter till allmän väg. När flera fastigheter är beroende av att använda samma anläggning krävs det fastighetssamverkan. Detta regleras i AL som innehåller bestämmelser om gemensamhetsanläggningar som är en form av fastighetssamverkan.¹

En gemensamhetsanläggning definieras, i 1 § AL, som en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och har ett ändamål som är av stadigvarande betydelse. En gemensamhetsanläggning uppkommer genom anläggningsförrättning. Rätten till att nyttja gemensamhetsanläggningen tillhör de fastigheter som deltar i anläggningen. Denna rätt är med andra ord knuten till fastigheten och inte fastighetsägaren, det vill säga att vid överlåtelse av fastighet så överläts också rätten att nyttja gemensamhetsanläggningen²

I Sverige finns det ca 85 300 gemensamhetsanläggningar.³ Dessa har ofta väldigt stora kopplingar till detaljplaner. I de fall där kommunen inte har huvudmannaskap över allmänna platser, ska dessa vara gemensamhetsanläggningar. I en fastighetsplan preciseras ofta också vilka anordningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar och vilka fastigheter som ska ingå.⁴ En gemensamhetsanläggning kan dock ha andra deltagare som inte är fastigheter även om dessa är mindre vanliga. Här nämns bland annat byggnad på ofri grund, tomträtt, gruva och naturreservat.⁵ Både gemensamhetsanläggningen och rätten till utrymmet för anläggningen är samfälliga för deltagarna. Kostnaden för att uppföra och förvalta gemensamhetsanläggningen fördelas mellan deltagarna med hjälp av andelstal.

2.2 Historik

Anläggningslagen infördes år 1974 och då ersatte den flera olika speciallagar bland annat lagen om vissa gemensamhetsanläggningar från 1967 och vissa delar av lagen om enskilda vägar från 1939.⁶ Anläggningens ändamål reglerade vilken lag som skulle tillämpas. Bakgrunden till att stifta en ny anläggningslag var dels att samla

¹ Barbro Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning* (Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2005), s 140

² *Ibid*, s 141

³ Lantmäteriet (2011), s 2

⁴ Thomas Kalbro, *Markexploatering. Juridik, ekonomi, teknik och organisation* (Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2002), sida 75

⁵ Peter Ekbäck, *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter* (Stockholm: Inst. för fastigheter och byggande, KTH, 2011), s 41

⁶ *Ibid*, s 35

lagstiftningen gällande gemensamhetsanläggningar och dels att samordna lagstiftningen gällande gemensamhetsanläggningar med FBL. Dessutom användes LGA som förebild vid utformningen av AL.⁷

2.2.1 Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar

I mitten av 60-talet fanns det flera speciallagar som i olika avseenden reglerade fastighetssamverkan. Ett exempel är bland annat lagen om ägofred, lagen om servitut och lagen om enskilda vägar. Problemet med dessa speciallagar var dock att de var väldigt begränsande i hur de skulle tillämpas.⁸ Den stora skillnaden mellan dem var hur frågorna behandlades vilket kan motiveras med att dessa lagar kommit till på olika tidpunkter och utan samordning. Dessa lagar innehöll dock åtskilliga regler om fastighetssamverkan mellan olika fastigheter. Det fanns sådana samverkansformer som krävde beslut att något officiellt organ och då innefattade någon form av tvång. Det fanns också former där det handlade om frivillig uppgörelse mellan två eller flera fastighetsägare.⁹

Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar gällde framförallt gemensamhetsanläggningar som inte var reglerade i de redan existerande lagarna. Dessutom så behandlades i första hand gemensamhetsanläggningar som fanns inom tätbebyggt område.¹⁰ En av anledningarna till uppkomsten av LGA var att det fanns en ny syn på byggnadstekniska frågor samt att ny syn på stadsplaneideal framträdde. Med detta kom också ny bebyggelse med annan utformning än tidigare.¹¹

LGA innebar också en ny typ av förrättning som tillämpades vid prövningen av förutsättningarna för att inrätta gemensamhetsanläggning samt att det skulle bli möjligt att skapa gemensamhetsanläggningar för stadigvarande bruk.¹² Dessutom gick det genom LGA inrätta gemensamhetsanläggning och ansluta fastigheter även om det var lagstiftarens mening att först försöka få fastighetsägarna att frivilligt medverka. Det samma gällde vid upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningen.¹³

2.3 Tillämplighetsområde

Anläggningslagen innehåller inga konkreta exempel på vilka anläggningar som är godtagbara utan AL ställer bara krav på att det är fråga om minst två fastighets behov och att ändamålet är av stadigvarande betydelse. Detta krav på stadigvarande

⁷ Prop. 1973:160, *Anläggningslag m.m.* s 73

⁸ Thomas Karlbro & Hans Larsson, *Tillämpning av anläggningslagen - en undersökning av ga-förteckningar, förrättningsakter och domstolsutslag* (Stockholm: Inst. för fastighetsteknik, KTH, 1983). s 27

⁹ Prop. 1966:128, Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m.m. s 30

¹⁰ Ibid, s 37

¹¹ Ibid, s 39

¹² Ibid, s 2

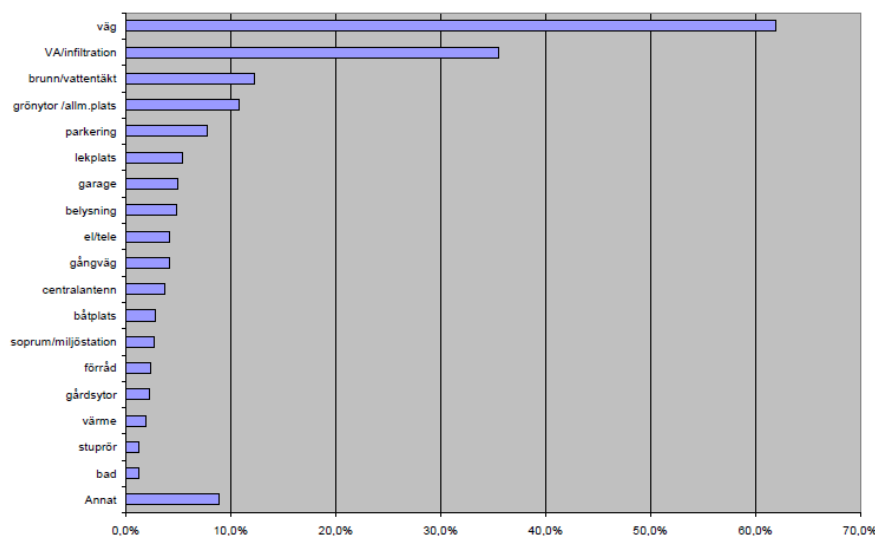
¹³ Karlbro & Larsson, s 32

betydelse innebär att det inte går att inrätta en anläggning för något tillfälligt ändamål, det hindrar dock inte tidsbegränsad samverkan.¹⁴

2.3.1 Ändamål

I AL har det inte ansetts lämpligt att göra en uppräknings av lämpliga anläggningstyper. Detta eftersom det lätt kan leda till att anläggningarna i fråga kan klassificeras eller jämföras med de typer av anläggningar som är uppräknade. Det finns dock en uppräknings av lämpliga anläggningstyper i 1 § LGA, som är vägledande för AL där nämns bland annat parkeringsanläggning, förbindelseled, gårdsutrymme, lekplats, anordning till skydd mot grundvatten, anläggning för vattenförsörjning eller avlopp, ledning värmeanläggning och tvättstuga.¹⁵

År 2003 skedde en granskning av Sveriges dåvarande gemensamhetsanläggningar. De mest vanliga ändamålen grupperades i 19 huvudgrupper. Av vad som framgår i figuren är det mest vanligaste ändamålet vägar, med ca 60 %. Det femte vanligaste ändamålet är parkering. Detta redovisas i figur 2.1.¹⁶



Figur 2.1. De vanligaste gemensamhetsanläggningarna, år 2003

En gemensamhetsanläggning kan innehålla flera olika nyttigheter, alltså ha flera ändamål, vilket ibland till och med kan vara en förutsättning för bildandet av anläggningen. Detta eftersom det är viktigt att gemensamhetsanläggningen när den inrättas, att den har alla tillbehör som behövs för att den ska tjäna sitt ändamål.¹⁷ Det kan också finnas anledning att det vid förrättningen bestäms att delar av

¹⁴ Ekbäck, s 37

¹⁵ Prop 1973:160, s 178

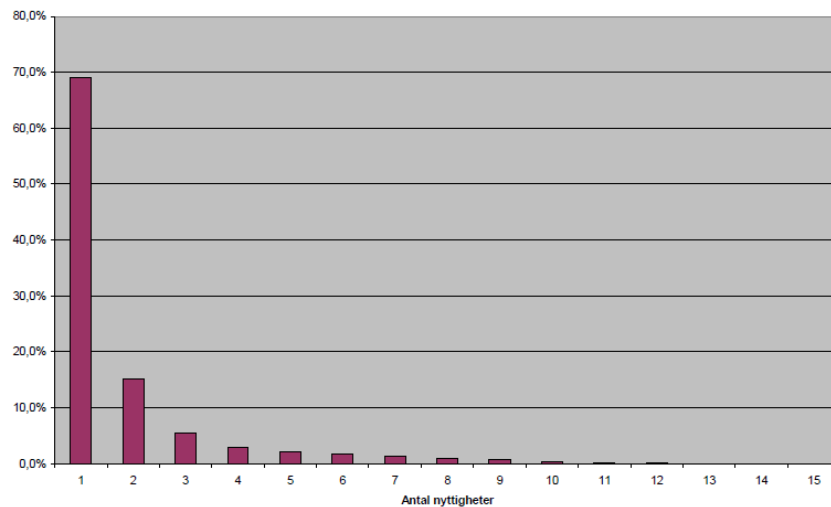
¹⁶ Maria Björklund & Anna Vedman, *Gemensamhetsanläggningar. Basfakta 1990-2003* (Stockholm: Inst. för fastigheter och byggande, KTH, 2004), s 36.

¹⁷ Ekbäck, s 38

Gemensamhetsanläggningar för parkering

gemensamhetsanläggning ska ha viss användning, vilket sedan blir bindande vid förvaltningen. Ett exempel på detta är när det vid förrättningen bestäms att vissa parkeringsplatser ska fungera som gästparkering.¹⁸

Detta undersöktes också i den ovannämnda granskningen från 2003, där det framgår att detta är relativt ovanligt och att de flesta gemensamhetsanläggningar oftast omfattar en eller två ändamål, vilket framgår i figur 2.2.¹⁹



Figur 2.2 Antal nyttigheter per gemensamhetsanläggningar, år 2003

2.4 Alternativa samverkanslösningar

Förutom gemensamhetsanläggningar finns det en rad andra former av fastighetssamverkan som lagstiftningen erbjuder. För vissa åtgärder finns det mer frihet att välja mellan rättsliga lösningar, medan för andra finns det lagregler som begränsar vilka valmöjligheter som man kan välja mellan. Här nedanför redovisas vilka lagtekniska möjligheter som finns för att lösa fastigheters parkeringsbehov.

2.4.1 Civilrättsliga avtal

Fastighetssamverkan kan uppstå genom frivilliga avtal som vilar på allmänna avtalsrättsliga grunder. För sådana avtal tillämpas avtalslagen som beskriver förutsättningarna för avtalet och rättsverkningarna. Samverkansavtal kan dock inte göras gällande mot tredje man eftersom det är fastighetsägaren som ingått avtalet och det är inte bundet till fastigheten. Detta leder i sin tur till att det uppstår problem vid

¹⁸Carl Hemström, *Gemensamhetsanläggningar. Inrättande och förvaltning* (Stockholm: Norstedts Juridik AB, 1986), s 97

¹⁹Björklund och Wedman, s 39

överlåtelse av fastighet eftersom det inte finns några tvingande regler och den nya fastighetsägaren kan inte tvingas till att delta i fastighetssamverkan.²⁰

2.4.2 Parkeringsköp

Parkeringsköp är när fastighetsägaren genom avtal befrias från att sin skyldighet att anordna parkeringsplatser inom den egna fastigheten. Skyldigheten att anordna parkering finns beskriven i 8 kap 9 § PBL. Parkeringsköp innebär då att fastighetsägaren deltar ekonomiskt i en parkeringsanläggning som kommunen har anordnat. Parkeringsköp kan också förekomma då en privat fastighetsägare anordnar parkeringsanläggning, dock är det mer vanligt förekommande att kommunen är huvudman för parkeringsanläggningen.²¹ Det finns två former att utforma parkeringsköp på, friköp och avlösen. Vid friköp betalar fastighetsägaren ett engångsbelopp till kommunen som sedan förbinder sig till att bistå fastigheten med parkering och hålla den tillgänglig för fastigheten. Avlösen innebär att fastighetsägaren förbinder sig till att hyra parkeringsplatser i kommunens anläggning och eventuellt även bidra till de anläggningskostnader som kan uppstå.²²

Det finns kommunala krav på att avtalet innehåller utrymmets storlek och läge samt att det är lokaliserat i närheten av fastigheten. Ett annat kommunalt krav är att parkeringen ska hållas tillgängligt för fastigheten även om det inte är knutet till fastigheten. Efter som parkeringsköp inte är knutet till fastighet är fastighetsägare vid överlåtelse av fastighet, skyldig att i köpet ha en bestämmelse som innebär att köparen övertar fastighetsägarens rättigheter och skyldigheter i avtalet om parkeringsköp.²³

2.4.3 Tomtägarföreningar

Tomtägarföreningar är en slags ekonomisk förening och regleras därför av lagen för ekonomiska föreningar. Denna förening är efter registrering en juridisk person och kan då företräda medlemmarna. Tomtägarföreningar bildas oftast i samband med exploateringar eftersom föreningen övertar ägandet av de allmänna områdena och de befintliga anläggningarna. Medlemskapet i föreningen är ett krav för att kunna använda anläggningarna, dock är medlemskapet frivilligt. Det finns alltså inga tvångsmöjligheter när det gäller medlemskap och att bidra till kostnaderna. De markupplåtelseerna som sker, är genom frivilliga avtal mellan föreningen och de som upplåter marken.²⁴

2.4.4 Servitut

En av lösningarna vid fastighetssamverkan är servitut som kan förekomma i olika konstruktioner med ett eller flera. Ett exempel på detta är vägar som både används av

²⁰ Ekbäck, s 21

²¹ Prop. 1990/91, *Ändring i Plan- och bygglag m.m.*, s 26

²² Ibid, s 29

²³ Ibid, s 31-32

²⁴ Ekbäck, s 22

härskande och tjänande fastigheter. Det finns också något som kallas gemensamma servitut och som innebär att det finns flera härskande fastigheter. En svaghet med att använda servitut som lösning vid fastighetssamverkan är att det inte finns möjlighet att reglera ansvaret för utförande och drift fullständigt vilket måste ske i ett separat avtal. Vid gemensamma servitut finns dock möjlighet att tillämpa SFL enligt 1 § 3p.²⁵ Det finns dessutom två olika typer av servitut, avtalsservitut och officialservitut. Avtalsservitut regleras i 14 kap. JB och tillkommer genom avtal. Servitut kan även bildas genom förrättning och kallas då för officialservitut, genom tillämpning av 7 kap. FBL.

Skillnaden mellan dem är att ett officialservitut alltid gäller mot tredje man, något som inte alltid är fallet med avtalsservitut. Grundprincipen är att de ska bestå vid överlåtelse av fastighet. Servitut är en begränsad rättighet som är kopplad till äganderätten av en fastighet och utgör då ett komplement till fastigheten.²⁶

2.4.5 Marksamfällighet

En marksamfällighet är ett område som flera olika fastigheter äger gemensamt. Dessa fastigheter är delägare och äger en bestämd andel vardera. Delaktigheten i en marksamfällighet följer med fastigheten och inte med ägaren. Det finns särskilda bestämmelser om samfälligheter i 6 kap FBL.²⁷ En marksamfällighet får inrättas för ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter om inte detta kan tillgodoses på bättre sätt.²⁸ En egenskap som särskiljer marksamfälligheter är att formuleringen av ändamålet ofta kan vara kortfattad och diffus. Det går inte vid bildandet reglera vilka anläggningar som ska utföras eller vilka åtgärder som måste ske. En marksamfällighet innebär alltså stor frihet för de deltagande fastigheterna att själva styra vilken inriktning de vill att den gemensamma verksamheten ska ha, även om detta kan ge upphov till svåra förhandlingslösningar i förvaltningen.²⁹

²⁵ Ekbäck, sida 23

²⁶ Leif I Nilsson, & Eije Sjödin, *Servitut - en handbok* (Stockholm: Nordstedts Juridik AB, 2003) s 23

²⁷ Julstad, s 121

²⁸ FBL, 6 kap 1 §

²⁹ Ekbäck, s 24

3 Anläggningslagen

3.1 Initiativ till bildning av gemensamhetsanläggning

Enligt 18 § AL, görs ofta ansökningen om en förrättning av fastighetsägare som ska delta i anläggningen. Vid markexploateringar där fastigheterna sedan ska säljas, ansöks ofta förrättningen av byggherren alltså exploitören. Gemensamhetsanläggningen bildas då innan försäljningen av fastigheterna sker. Dessutom kan initiativ till en gemensamhetsanläggning tas av ägare till mark som ska avstås till förmån av en gemensamhetsanläggning för allmän plats samt av kommun som har avsikt att genomföra detaljplaner. En samfällighetsförening som förvaltar en befintlig gemensamhetsanläggning kan välja att ansöka om förrättning då det är fråga om att ändra utformningen av anläggningen. Dessutom kan en hyresgästorganisation ta initiativ till en gemensamhetsanläggning då flera hyresbostadsfastigheter ska delta i anläggningen. Vidare har länsstyrelsen möjlighet till att ta initiativ till förrättning om det har stor betydelse ur allmän synpunkt, vid till exempel vägbyggande. Tvångsförvärvare av mark har också möjlighet att ansöka om förrättning om det innebär att de olägenheter som skedde vid tvångsförvärvet minskas, avlägsnas eller förebyggas.³⁰

3.2 Förrättningsförfarande

Inrättandet av en gemensamhetsanläggning ska prövas vid en anläggningsförrättning. De flesta bestämmelserna om förrättningsförfarandet i 4 kap FBL är tillämpliga, enligt 19 § AL.³¹

I 24 § AL, anges att om det inte finns något hinder mot att anläggningen ska inrättas ska lantmäterimyndigheten meddela ett anläggningsbeslut. Anläggningsbeslut ska då innehålla uppgifter om:

- Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och övriga beskaffenhet
- De fastigheter som ska delta i anläggningen
- Mark eller utrymme som inlöses eller upplåtes av anläggningen
- Eventuella föreskrifter om hur anläggningen ska utföras
- Tiden för fastigheternas bestånd, om sådan anses behövas.
- Inom vilken tid anläggningen ska vara uppförd
- Behövliga föreskrifter som beskriver hur anläggningen ska vara utförd.

Tid för utförande har stor betydelse eftersom om gemensamhetsanläggningen inte är utförd under den angivna tiden så förfaller anläggningsbeslutet.³² Detta ska kompletteras med andra beslut som berör andelstal, ersättning och tillträde. Förrättningen avslutas med ett avslutningsbeslut. Det finns dock möjlighet att

³⁰ Kalbro, s 75

³¹ Ekbäck, s 63

³² Ibid, s 67

överklaga beslutet och en förrättning anses fullbordad då den införts i fastighetsregistret.³³

3.3 Villkor till skydd för enskilda intressen

Det finns villkor som måste vara uppfyllda för att en gemensamhetsanläggning ska få inrättas. Dessa är bland annat till för att bevaka enskilda fastighetsägares intressen. Dessutom är vissa av dem dispositiva vilket gör att om fastighetsägarna kan komma överens om att de inte ska tillämpas.³⁴

3.3.1 Väsentlighetsvillkoret

Väsentlighetsvillkoret innebär, enligt 5 § AL, att om en gemensamhetsanläggning är av väsentlig betydelse för en fastighet så innebär det att vid tvångsanslutning till gemensamhetsanläggning, då om det är väsentligt för fastigheten att delta, så kan inte fastighetsägaren förhindra det. Det som är avgörande vid prövning av om huruvida väsentlighetsvillkoret är uppfyllt är fastighetens ändamål. Det handlar här om att fastigheten har ett behov som inte går att tillgodose på annat sätt. Väsentlighetsvillkoret har också en betydande roll då det handlar om fastigheter som önskar att bli deltagare i en gemensamhetsanläggning.³⁵ Vid inrättandet av en gemensamhetsanläggning kan det finnas ett intresse från fastighetsägarens sida att vara med i gemensamhetsanläggningen. Är det då av väsentlig betydelse för fastigheten att ingå i gemensamhetsanläggning, har fastigheten rätt att ingå i anläggningen och då kan inte övriga deltagare förhindra det.³⁶

När en gemensamhetsanläggning inrättas inom en detaljplan med fastighetsindelingsbestämmelser så prövas inte väsentlighetsvillkoret, enligt 6a § AL, eftersom prövningen redan har skett i samband med planläggningen i 18 § 4 kap, PBL. Detta kräver dock att detaljplanens genomförande tid inte har gått ut. Väsentlighetsvillkoret är dispositivt enligt 16 § AL.

3.3.2 Båtnadsvillkoret

I 6 § AL beskrivs båtnadsvillkoret, som gör att en gemensamhetsanläggning bara får inrättas om dess fördelar överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen för med. Fördelarna kan vara ekonomiska eller av annan sort. Detta innebär att en fastighet aldrig kan anslutas till en anläggning om det inte är så att fördelarna överväger. Det som prövas här är inte varje fastighets enskilda fall utan om gemensamhetsanläggningen som helhet är lönsamt. Är det lönsamt regleras varje fastighets enskilda fall, genom andelstalen. Det ska dock tilläggas att båtnadsvillkoret inte prövas då gemensamhetsanläggningen inrättas enligt detaljplanens genomförande

³³ Julstad, s 150

³⁴ Ibid, s 144

³⁵ Ibid, s 145

³⁶ Kalbro, s 76

tid.³⁷ Detta eftersom villkoret redan har prövats i samband med planläggningen, enligt 18 §, 4 kap PBL.³⁸

Båtnadsvillkoret måste alltid vara uppfyllt och kan därmed inte avtalas bort av fastighetsägarna. Detta är främst för att skydda panträttshavare. Negativ båtnad innebär ju att de deltagande fastigheterna minskar i värde och försämras ju då också som säkerhet för fodringar.³⁹

3.3.3 Opinionsvillkoret

Med opinionsvillkoret menas, enligt 7 § AL, att om de fastighetsägare som ska delta i gemensamhetsanläggningen motsätter sig anläggningen och har beaktansvärda skäl till det så får inte anläggningen inrättas. Villkoret gäller oberoende av vem som sökt förrättningen. Det sker ingen omröstning vid bedömningen av opinionsvillkoret utan lantmäterimyndigheten gör en bedömning av sakägarnas inställning till anläggningen. De sakägare som har mest nytta av anläggningen, är de vars mening man störst ska ta hänsyn till eftersom det är de som kommer att bära gemensamhetsanläggningens största kostnader.⁴⁰ Anledningen till opinionsvillkoret är att gemensamhetsanläggningen kan försummas både vid förvaltningen och utförandet om fastighetsägarna motsätter sig anläggningen.⁴¹

När behovet av en gemensamhetsanläggning är synnerligen angeläget, kan den inrättas utan att hänsyn har tagits till opinionen bland sakägarna. Detta på grund av det allmänna intresset att få fram en ändamålsenlig markanvändning, vilket bland annat kan tillämpas på gemensamhetsanläggningar inom detaljplan. En avvägning mellan allmänna och enskilda intressen sker här.⁴²

3.3.4 Lokalisering

Enligt, 8 § AL, ska lokaliseringen och utförandet av en gemensamhetsanläggning ske så att ändamålet av anläggningen uppnås med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Denna bestämmelse tillämpas dock endast då det finns flera alternativ till placeringen av anläggningen. Det innebär att de olika alternativens kostnader ska vägas emot varandra och jämföras med det intrång och den olägenhet som medförs. Regeln är också dispositiv, det vill säga att fastighetsägarna kan komma överens om att inte tillämpa den.⁴³ Lokaliseringen och utförandet av en anläggning blir dock endast tillämplig om de flera olika alternativen för placeringen uppfyller de

³⁷ AL, 6a §

³⁸ Ekbäck, s 46

³⁹ Prop. 1973:160 s 221-222

⁴⁰ Lantmäteriet (2010), *Handbok AL* s 58

⁴¹ Kalbro & Larsson, s 39

⁴² Ekbäck, s 47

⁴³ AL, 16 §

krav som de allmänna intressena har, eftersom det i första hand bedöms enligt de allmänna intressena.⁴⁴

3.4 Villkor till skydd för allmänna intressen

Villkoren som är till skydd för det allmännas intresse är tvingande och kan därmed inte avtalas bort. Dessa har också sin motsvarighet i 3 kap FBL. I 9 § AL, beskrivs kravet att gemensamhetsanläggningen ska överensstämja med planer och andra bestämmelser som berör markanvändningen. Innebörden av denna regel är att inrättandet av en gemensamhetsanläggning inte får ske i strid mot planen och bestämmelser samt att den ska vara ändamålsenlig med avseende på planens eller bestämmelsernas syfte.⁴⁵ Enligt 10 § AL innebär att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas om det skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning. Detta för att vissa anläggningar kan ha en stor påverkan på hur den framtida markanvändningen och bebyggelsen kan komma att se ut. Gemensamhetsanläggningar kan då vid inrättandet bli planmässiga bedömningar även då de bildas i områden utan detaljplan.⁴⁶ Det finns också en generell regel i 11 § AL, som beskriver att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas om det uppkommer någon olägenhet som är av betydelse för allmänt intresse. En gemensamhetsanläggning kan dock trots olägenhet inrättas om det är till övervägande nytta av allmän synpunkt. Det krävs här att en avvägning ska ske, så är också fallet om det finns olika allmänna intressen som pekar i olika riktningar.⁴⁷

3.5 Utrymme för gemensamhetsanläggning

Det krävs också mark eller annat utrymme för att en gemensamhetsanläggning ska inrättas. Markupplåtaren som avstår detta utrymme till fördel för gemensamhetsanläggningen behöver då ett visst skydd. Detta innebär att upplåtelsen av utrymme inte får orsaka fastigheten synnerligt men dock med vissa undantag som beskrivs i 12 § AL, samt att anläggningen inte får ta i anspråk mer utrymme än vad som krävs för att de anslutande fastigheterna ska kunna nyttja anläggningen.⁴⁸ Lagrummet är dispositivt enligt 16 § AL. Möjligheten att tvångsvis förvärva mark eller utrymme är kopplad till väsentlighetsvillkoret, gemensamhetsanläggningen måste alltså vara av väsentligt betydelse för att detta ska kunna ske.⁴⁹ Markupplåtaren kan dessutom vara ägare av en av de deltagande fastigheterna vilket dock inte behöver vara fallet. När själva anläggningen redan existerar och tas i anspråk som en gemensamhetsanläggning, finns det möjlighet att fatta beslut om att anläggningen ska bli samfällid egendom av de deltagande fastigheterna och då inte längre vara ett fastighetstillbehör på den fastighet som anläggningen finns på.⁵⁰

⁴⁴ Lantmäteriet (2010), s 64

⁴⁵ Ekbäck, s 49

⁴⁶ Lantmäteriet (2010), s 76

⁴⁷ Ibid, s 78-79

⁴⁸ Kalbro & Larsson, s 40

⁴⁹ Kalbro, s 77

⁵⁰ Julstad, s 142

3.6 Fördelning av kostnader

Varje gemensamhetsanläggning har kostnader för utförande och drift. Detta regleras i 15 § AL, där grunderna för detta anges. Andelstal ska anges för varje fastighet vilket ska bestämmas efter vad som är skäligt med avseende på vilken nytta fastigheten har av gemensamhetsanläggningen. Andelstalen anger hur mycket varje fastighet ska bidra till de olika kostnaderna av anläggningen. Lagrummet gör också skillnad mellan andelstal för drift och andelstal för utförande.⁵¹ Med nytta avses i paragrafen vara den värdeökning som varje fastighet får av anläggningen vilket innebär att man gör en generell uppskattning mellan fastighetens värde med anläggningen och värdet utan. Detta ligger till grund för att bedöma andelstalet för utförande.⁵² Det är dock vanligt att samtliga deltagande fastigheter får samma andelstal för både drift och utförande.

3.6.1 Kostnader för drift

Vid fördelningen av kostnader för gemensamhetsanläggningens löpande förvaltning, det vill säga driften, så grundar sig bestämningen av andelstal på fastigheternas användning av anläggningen efter vad som är skäligt.⁵³ Om gemensamhetsanläggningens deltagande fastigheter utgörs av permanentbostäder och ligger inom område med detaljplan så brukar bestämningen av andelstal ske via likadelning det vill säga att delägarna brukar få andelstal av samma värde. I samband med väg, beräknas oftast andelstalen för driftkostnader med den så kallade tonkilometermetoden. Den metoden bygger på schabloniserade värden på trafikmängder för olika sorters fastigheter i kombination med vägens längd.⁵⁴ Vidare så om där de deltagande fastigheterna utgörs av permanentbostäder och ligger inom en detaljplan brukar fastigheterna också då få andelstal av samma värde.

Som komplement till detta finns det också möjlighet att fördela kostnader genom att ta ut avgifter vilket är baserat på varje fastighets faktiska användning av anläggningen. I samband med förrättning bör det alltid göras en bedömning om det föreligger förutsättningar för att mätning av brukandet ska användas. Därför att denna metod har sina fördelar ur rättvisesynpunkt. Grunderna för hur beräkning av avgifterna ska utföras, ska fastställas vid förrättningen.⁵⁵ Men även om detta system tillämpas blir varje fastighet ändå tilldelad ett andelstal vilket beror på att avgifterna kan under en viss period understiga de faktiska kostnaderna som anläggningen har. Andelstalen används då för att fördela skillnaden mellan avgiftsintäkterna och kostnaderna.⁵⁶

⁵¹ Lantmäteriet (2010), s 103

⁵² Ekbäck, s 60

⁵³ Kalbro, s 79

⁵⁴ Ekbäck, s 61

⁵⁵ Lantmäteriet (2010), s 111

⁵⁶ Kalbro, s 79

3.6.2 Sektionsindelning

Ibland finns det behov att dela upp gemensamhetsanläggning i sektioner genom att bestämma särskilda andelstal och på så sätt dela upp fastigheternas kostnads ansvar för olika delar av anläggningen. Sektionsindelning innebär till stor del ökad administration vid förvaltningen vilket gör att även om lagen inte hindrar det så bör det undvikas. Att dela in en gemensamhetsanläggning i sektioner bör ske om det leder till stor skillnad av fördelning av kostnaderna med jämförelse av hur det annars skulle vara.⁵⁷

3.7 En eller flera gemensamhetsanläggningar

Inrättande av flera gemensamhetsanläggningar kan ske i en och samma förrättning enligt, 17 § AL. En anläggning ska betraktas som vad som funktionellt sett verkar vara en enhet och en anordning som främjar nyttjandet av anläggningen är då inte en anläggning. Detta ska man beakta i frågan om det ska bildas flera anläggningar eller inte. Ett exempel på vad som kan ses som en gemensamhetsanläggning är en parkeringsplats med anslutande tillfartsväg. Vidare bör hänsyn tas till att skapa en skälig kostnadsfördelning och om olika delar tjänar olika grupper av fastigheter för då kan en uppdelning av flera anläggningar vara en fördel.⁵⁸

3.8 Ändrande förhållanden

Ibland kan det uppstå behov av att göra ändringar i befintliga gemensamhetsanläggningar. Det kan till exempel handla omprövning av tidigare anläggningsbeslut eller beslut om andelstal.

I 35 § AL behandlas vilka villkor som krävs för att omprövning av en redan avslutad förrättning får ske.

- Ändrade förhållande som påverkar anläggning väsentligt har inträtt.
- I tidigare förrättning så har det föreskrivits att omprövning får ske efter en viss tid.
- Det har uppkommit ett klart och välgrundat behov av omprövning.

Omprövning av en gemensamhetsanläggning ska behandlas i en ny förrättning.⁵⁹ Vid omprövning tillämpas, förutom de regler som gäller vid normal anläggningsförrättning, även att lantmäteriverket inte får besluta om sådan ändring som gör att det uppkommer stor olägenhet för både enskilda och allmänna intressen.⁶⁰ Det finns också möjlighet att ändra förhållandena i en gemensamhetsanläggning utan att en ny förrättning krävs. Om de som är berörda av omprövningen är överens finns det möjlighet att genom en skriftlig överenskommelse bestämma om vad som ska

⁵⁷ Lantmäteriet (2010), s 103-104

⁵⁸ Ibid, s 22

⁵⁹ Ekbäck, s 74

⁶⁰ Ibid, s 75

gälla i fortsättningen.⁶¹ En förutsättning för att en sådan överenskommelse ska gälla är att den ska godkännas av lantmäterimyndigheten vilket är för att den inte ska strida mot anläggningsbeslutet och anläggningslagen. En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning har emellertid rätt att företräda anläggningens deltagande fastigheter och teckna överenskommelser. Dessa överenskommelser som samfällighetsföreningen kan teckna grundar sig på samfällighetsföreningens ställning som förening.⁶²

⁶¹ AL 43 §

⁶² Hemström, s 146

4 Förvaltning av gemensamhetsanläggningar

4.1 Allmänt

De fastigheter som ingår i en gemensamhetsanläggning utgör det som kan kallas en anläggningssamfällighet. Denna är ansvarig för drift och utförande av anläggningen. Verksamheten hos denna anläggningssamfällighet sker enligt vad som är skrivet i anläggningsbeslutet vilket gör att fastighetsägarna inte själva kan besluta om vad som ska ingå i anläggningen eller ändra fastigheternas andelstal. Utöver anläggningsbeslutet regleras också verksamheten av SFL.⁶³ En delägarfastighet är en fastighet som har en del i en samfällighet och ägaren av en delägarfastighet kallas för delägare. Om flera personer äger en delägarfastighet tillsammans utgör de en delägare.⁶⁴ Enligt SFL, kan en gemensamhetsanläggning förvaltas på två sätt, det vill säga delägarförvaltning och föreningsförvaltning. Vid föreningsförvaltning bildas en samfällighetsförening.⁶⁵

4.1.1 Historik

Innan lagen om förvaltning av samfälligheter infördes år 1974 fanns det flera olika lagar som reglerade förvaltningen av samfälligheter. Vilken lag som då tillämpades berodde på vilken sorts samfällighet det var och en av dessa var bysamfällighetslagen från år 1921, som tillämpades på ägor som var samfälliga för en by eller annat skifteslag. Fanns det dock en byordning hade den företrädde framför bysamfällighetslagen som fungerade subsidiärt. En annan lag som var reglerade förvaltningen var lagen om enskilda vägar från år 1939, som tillämpades på vägsamfälligheter utanför tätbebyggda områden. Vägsamfälligheten var en juridisk person och fick anta stadgar som bestämdes av länsstyrelsen i samråd med deltagarna i vägsamfälligheten. Inom tätbebyggda områden så hade man så kallade vägföreningar. Vid förvaltning av gemensamhetsanläggningar som bildades genom lagen om vissa gemensamhetsanläggningar från år 1966, inrättades en samfällighet. Samfälligheten kunde då förvaltas på två sätt antingen som en juridisk person med styrelse eller också i enklare form.⁶⁶

4.2 Tillämplighetsområde

Som nämndes tidigare så fanns det innan SFL flera olika lagar som rörde förvaltningen. Syftet med SFL var att få enhetliga förvaltningsregler för flera typer av samfälligheter och vilka sorters samfälligheter framgår i 1 §. Utöver de som nämns i föregående avsnitt så kan SFL tillämpas på bland annat marksamfälligheter enligt

⁶³ Kalbro s 80

⁶⁴ Tommy Österberg, *Samfälligheter- handbok för samfällighetsföreningar* (Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2010). s18

⁶⁵ Ekbäck s 85

⁶⁶ Ibid s 86-87

fastighetsbildningslagen, servitut och annan liknande rättigheter som tillhör flera fastigheter gemensamt.⁶⁷

4.3 Delägarförvaltning

En av de två förvaltningsformerna som finns i SFL kallas delägarförvaltning. Denna är den enklare formen av förvaltning och är avsedd för gemensamhetsanläggningar med väldigt få delägare eller gemensamhetsanläggningar som inte är i behov av förvaltningsåtgärder. Delägarförvaltning tillämpas på alla gemensamhetsanläggningar där det inte har tagits något beslut om hur en gemensamhetsanläggning ska förvaltas det vill säga att en förening inte har bildats. Delägarna bestämmer direkt om hur gemensamhetsanläggningen ska förvaltas. Delägarna har också möjlighet att uppdra förvaltningen till en syssloman. Sysslomannen måste då ha fullmakt från varje delägare för att kunna representera dem.⁶⁸ En gemensamhetsanläggning förvaltas genom en delägarförvaltning krävs det att alla delägare är eniga vid ett beslut för att det ska vara bindande, enligt 6 §. Finns det dock frågor där delägarna inte kan bli eniga finns det möjlighet, enligt 7 §, att vid ett delägarsammanträde med särskild sammanträdesledare få frågan avgjord genom ett majoritetsbeslut.⁶⁹ Den ekonomiska förvaltningen vid delägarförvaltning, ger SFL inga föreskrifter för. Lagen utgår att de berörda delägarna kommer överens informellt om hur de ska sköta sin bidragsplikt.⁷⁰

4.4 Föreningsförvaltning

Föreningsförvaltning är när en gemensamhetsanläggning som förvaltas enligt SFL, förvaltas av en samfällighetsförening som är en sammanslutning av delägarna. Delägarna är då medlemmar i samfällighetsföreningen och föreningen i sig är en juridisk person vilket gör att den själv kan vara ansvarig för avtal och förvärva rättigheter gentemot utomstående personer. Medlemskapet i samfällighetsförening är anslutet direkt till delägarskapet vilket gör att den som förvärvar en fastighet som är delägare i en gemensamhetsanläggning med föreningsförvaltning också då blir medlem i samfällighetsföreningen. De flesta och grundläggande besluten för förvaltningen sker på en föreningsstämma och då genom majoritetsbeslut. Dessa beslut verkställs sedan av styrelsen som också ha till uppgift att ta hand om den löpande förvaltningen.⁷¹ Förvaltningen av gemensamhetsanläggning måste i först och främst främja medlemmarnas nyttjande av anläggningen. Detta hindrar dock inte samfällighetsföreningen att upplåta rätt för utomstående att använda gemensamhetsanläggningen. En samfällighetsförening kan göra det så länge det inte strider mot föreningens ändamål. Vidare kan en samfällighetsförening också överlåta skötseln av gemensamhetsanläggningen till utomstående.⁷²

⁶⁷ Lantmäteriet (2009), *Handbok SFL*, s 19

⁶⁸ Österberg s 21

⁶⁹ Lantmäteriet (2009), s 35-36

⁷⁰ Hemström, s 220-221

⁷¹ Österberg s 24

⁷² Österberg, s 26-27

5 Samfällighetsföreningar

5.1 Föreningens ändamål

Samfällighetsföreningens ändamål beskrivs i 18 § SFL och det är att vidta de åtgärder som behövs för gemensamhetsanläggningens ändamålsenliga användning. Vilken gemensamhetsanläggning som ska förvaltas framgår i föreningens stadgar. Verksamheten som föreningen driver får dock inte sträcka sig utöver ändamålet. Detta anger alltså vilken verksamhet samfällighetsföreningen får bedriva och gränserna för dess behörighet.⁷³ Ändamålet för samfällighetsföreningen står i den förrättningen där gemensamhetsanläggningen bildades. Det finns där angivet i anläggningsbeslutet. Vad en samfällighetsförening får göra bedöms i hur ändamålet är formulerat. Enligt rättspraxis så tar man också hänsyn till hur lång tid som gått sedan föreningen bildades, ju längre tid som gått desto större är tolkningsutrymmet. Föreningsförvaltning ska bedrivas så fördelaktigt som möjligt för medlemmarnas gemensamma intressen men också så på ett sätt som gör att den tar hänsyn, i skälig omfattning, till de enskilda intressen som varje medlem kan ha. En avvägning mellan dessa intressen måste då göras. Detta ligger till grund vid varje beslut och åtgärd som föreningen vidtar samt tillämpas vid föreningsstämma av styrelsen och syssloman.⁷⁴

5.2 Bildande av samfällighetsförening

Initiativ till att bilda en samfällighetsförening kan komma antingen från delägare eller från lantmäterimyndigheten. Ett sätt för delägare att initiera föreningsförvaltning är att begära att lantmäterimyndigheten ska hålla ett sammanträde för att bilda föreningen eller förordna att någon annan lämplig ska hålla i sammanträde. En delägare kan välja att när som helst begära bildande av samfällighetsförening, vilket gör att föreningsförvaltning alltid kan ersätta delägarförvaltning. Det är viktigt att begäran innehåller vilken gemensamhetsanläggning som berörs och om möjligt vilka andra delägare som också existerar. Det är dock vanligt att bildandet av samfällighetsförening sker i samband med den förrättning där gemensamhetsanläggningen bildas. Det krävs då endast någon delägare yrkar detta. Om det annars är från allmän synpunkt av väsentlig betydelse att samfällighetsförening bildas, kan lantmäterimyndigheten ta initiativ till att bilda en förening genom att då kalla till sammanträde med delägarna.⁷⁵

En samfällighetsförening bildas alltid vid ett konstituerande sammanträde som alla delägare har blivit kallade till. När föreningen bildas i samband med lantmäteriförrättning, kan kallelsen för förrättningssammanträdet och sammanträdet för att bilda föreningen sändas ut gemensamt. Vid det konstituerande sammanträdet beslutas stadgar och styrelsen väljs ut.⁷⁶

⁷³ Lantmäteriet (2009), s 58

⁷⁴ Ekbäck s 91-92

⁷⁵ Lantmäteriet (2009), s 69

⁷⁶ Österberg, s 30

Samfällighetsföreningen är slutligen bildad då den registreras av förrättningslantmätaren och det är först då den blir en juridisk person.⁷⁷

5.2.1 Stadgar

Stadgarna är ett krav för samfällighetsföreningar och dessa ska, enligt 28 § SFL, innehålla:

1. Föreningens firma, det vill säga det namn föreningen har.
2. Gemensamhetsanläggningen som ska förvaltas av föreningen och grunderna för förvaltningen vilket normalt är gemensamhetsanläggningens ändamål.
3. Den ort där styrelsen skall ha sitt säte.
4. Hur styrelsen skall vara sammansatt och hur den skall utses samt grunderna för dess beslutförhet.
5. Hur revision, det vill säga granskning, av styrelsens förvaltning skall ske,
6. Föreningens räkenskapsperiod,
7. Grunderna för fondavsättning. Detta kan ske till en eventuell underhålls- och förnyelsefond.
8. Hur ofta ordinarie föreningsstämma ska ske.
9. Hur kallelse till föreningsstämma ska ske och hur medlemmarna ska få ta del av meddelanden samt hur lång tid före sammanträde kallelsen ska ske.

Utöver detta så får inte stadgarna innehålla något som strider mot SFL. Dessutom ska stadgarna innehålla det som är lämpligt med hänsyn till det enskilda fallet. När gemensamhetsanläggningen berör en tredimensionell fastighet, kan stadgarna också innehålla meddelande om ordningsregler.⁷⁸

5.3 Föreningsstämma

Föreningsstämman är till för att samfällighetsföreningens medlemmar ska kunna uttrycka sin rätt att delta i föreningens angelägenheter. Samtliga medlemmar ska därför vara kallade till föreningsstämman, som med andra ord är samfällighetsföreningens beslutande organ. Även personer med rättigheter på delägarfastigheter ska vara med på stämman och yttra sig i frågor som berör deras rätt. De har dock inte rätt att rösta i beslutet.⁷⁹ Det är bara de medlemmar som har betalat in sin avgift till föreningen har rösträtt på stämman. De som inte har betalat sin avgift får dock vara med på stämman och yttra sig i frågor men de får inte delta i föreningsstämmobeslut.⁸⁰

5.3.1 Omröstningsregler

Ett föreningsstämmobeslut tas ofta genom acklamation. Det finns två metoder på hur rösterna räknas och vilken metod som används beror på vad frågan berör. Begärs

⁷⁷ Ibid, s 32-33

⁷⁸ Ekbäck, s 95

⁷⁹ Österberg, s 50

⁸⁰ SFL, 48 § andra stycket

omröstning ska detta ske enligt huvudtalsmetoden. Huvudtalsmetoden är när en medlem har en röst, det har då ingen betydelse hur många delägarfastigheter som medlemmen har i sin ägo. Är någon delägarfastighet samägd av flera personer, delar dessa på en röst vilket gör att de måste vara överens för att kunna rösta. Om de inte kan bli överens måste de lägga ner sin röst.⁸¹

Om någon medlem begär det, ska andelstalsmetoden användas vid avgöranden som berör frågor som är av ekonomisk betydelse.⁸² Andelstalsmetoden innebär att varje medlems andelstal i gemensamhetsanläggningen används för att beräkna medlemmens röstetal. För att förhindra att medlemmar med stora andelar i gemensamhetsanläggningen ska få stort inflytande finns det en så kallad röstspärr. Denna innebär att inget röstetal kan överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet som de närvarande röstberättigade medlemmarna har.

När gemensamhetsanläggningar har flera olika andelstalsserier, används den som närmast motsvarar det ändamål som omröstningen avser. Exempel på detta är olika andelstal för utförande och drift, där andelstalet för driften används vid avgörandet av en fråga som berör driften av anläggningen.⁸³

5.4 Olika verksamhetsgrenar

En samfällighetsförening kan bestå av olika verksamhetsgrenar, detta på grund av att den förvaltar flera gemensamhetsanläggningar eller att den är sektionindelad. Anledningen till detta är för att få fram en rationell förvaltning. Det är då viktigt att ekonomin för de olika sektionerna eller anläggningarna hålls isär.⁸⁴ Detta görs genom att medlemmarna endast betalar för den sektion eller anläggning där de har andelstal. Konsekvensen av det blir att medlemmarna endast har rätt att rösta i de frågor som berör det som medlemmarna har betalat för.⁸⁵

5.5 Föreningens ekonomiska verksamhet

Vid förvaltning av gemensamhetsanläggningar så uppkommer det förutom löpande kostnader, så som för kallelser, sammanträden med mera, också ofta betydande utgifter för drift och utförande. Andra vanliga utgifter är också kapitalkostnader som ränta och amorteringar på lån. Det kan också vara fråga om direkta investeringskostnader. En av förvaltningens största inkomstkälla är dock de bidrag, belopp och avgifter som tas ut av delägarna. Dessa ska användas för att täcka de utgifter som förvaltningen har.⁸⁶ Dessa inkomster kan också komma från sådana som köpt rättigheten att nyttja gemensamhetsanläggningen. I de fall där delägarna betalar

⁸¹ Österberg, s52

⁸² SFL, 49 §

⁸³ Österberg, s 55

⁸⁴ Ibid, s 85

⁸⁵ Ibid, s 52

⁸⁶ Österberg s 65

sin avgift beroende på hur mycket de använder anläggningen gör att det är svårare att budgetera än de belopp som uttaxeras.⁸⁷

5.5.1 Fondavsättning

I 19 § SFL, framgår det vilka samfällighetsföreningar som är skyldiga till att ha en underhålls- och förnyelsefond. Bland annat gäller det samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar av kommunalteknisk natur eller då anläggningen är av större värde. Det gäller också då delägarna av gemensamhetsanläggningen är hyresfastigheter och bostadsrättsfastigheter samt när föreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning där en tredimensionell fastighet är med.⁸⁸ Med anläggningar av kommunalteknisk natur nämns bland annat parkering, vatten- och avloppsledningar och lek- och grönområden med mera. Gemensamhetsanläggningar av större värde brukar ofta syfta på kvarterslokaler, garage och förråd med mera. Det ska dock tilläggas att det inte finns någon gräns för vad som klassas som en värdefull anläggning.⁸⁹ Som grund till denna fondavsättning ska styrelsen upprätta en underhålls- och förnyelseplan vars syfte är att åstadkomma ett beslutsunderlag för fondavsättningarna. Det är därför viktigt att planen innehåller anläggningens utförande och standard samt uppgifter om anläggningens underhåll och beräknad livslängd.⁹⁰ Bestämmelserna om fondavsättning ska finnas med i samfällighetsföreningens stadgar och beloppet som går till fondavsättningen visas i föreningens utgifts- och inkomststat.

Även för samfällighetsföreningar som inte är förpliktigade enligt lag att avsätta medel till fonder, kan behöva göra det. Detta eftersom det bland annat kan vara lämpligt att bygga upp ett reservkapital.⁹¹ I fråga om fondavsättning får ske bedöms beroende på anläggningen har stora framtida underhållsbehov. Vidare får fondavsättning inte ske för saker som inte är enliga med samfällighetsföreningens ändamål.⁹²

5.5.2 Uttaxering

Om samfällighetsföreningen är i behov av monetära medel som inte kan täckas på annat sätt så ska, enligt 40 § SFL, ett bidrag uttaxeras av medlemmarna. Det är vanligt att uttaxeringen sker en gång om året och den grundar sig på de andelstal som gäller för varje delägarefastighet. Har samfällighetsföreningen olika verksamhetsgrenar med olika andelstal, det vill säga att anläggningen är sektionsindelad eller att föreningen förvaltar flera anläggningar, sker betalningen för kostnaderna enligt det andelstal som gäller för just den verksamhetsgrenen. Det är då oav betydelse att medel för de olika verksamhetsgrenarna inte blandas ihop. Förekommer det kostnader som är gemensamt för alla verksamhetsgrenar, så ska

⁸⁷ Hemström s 220

⁸⁸ Lantmäteriet (2009), s 62

⁸⁹ Björn Lundén, *Samfälligheter- praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik*. (Näsviken: Björn Lundén Information AB, 2008) s 123

⁹⁰ Österberg, s 67

⁹¹ Lundén, s 124

⁹² Österberg, s 65

dessa fördelas enligt de normer som står i stadgarna. Om det inte finns någon norm, ska de fördelas efter vad som är skäligt.⁹³

Innan uttaxering kan ske, ska en utgifts- och inkomststat upprättas vilket sker av styrelsen. Denna ska, enligt 41 § SFL, sedan presenteras på föreningsstämman där den ska godkännas. I stora föreningar, kan utgifts och inkomststaten blir omfattande och det ställs då stora krav på hur denna utformas och då det gäller mindre föreningar kan den vara ganska enkel.⁹⁴ Om inget framgår i stadgarna så sker uttaxeringen av medlemmarna genom att styrelsen lägger fram en debiteringslängd på föreningsstämman. Den behöver dock inte godkännas på föreningsstämman för att den ska kunna tillämpas på medlemmarna. I debiteringslängden framgår det vilket belopp som ska uttaxeras, hur mycket varje medlem ska betala och när betalningen ska ske.⁹⁵

Enligt 46 § SFL har en medlem i samfällighetsföreningen fyra veckor på sig att väcka talan mot föreningen från den dag då debiteringslängden presenterades på föreningsstämman. Lagrummet säger också att om en medlems bidrag inte betalas i tid enligt debiteringslängden så får detta tas ut via bestämmelserna i utsökningsbalken. När debiteringslängden är fastställd och klagandetiden har gått ut fungerar den som en exekutionstitel eftersom debiteringslängden är som en sådan handling som behandlas i 3 kap 1 § 7p UB. Vidare har en samfällighetsförening förmånsrätt i delägarnas fastigheter och denna säkerhet gör att föreningen kan vända sig till kronofogden.⁹⁶

Kostnaderna för driften av gemensamhetsanläggningen kan ske via avgifter som betalas av medlemmarna då de nyttjar anläggningar, i enlighet av 15 § AL. Sådana avgifter tas ut via fakturering och ses därmed som en inkomst i samfällighetsföreningens inkomst- och utkomststat. Eftersom avgifterna inte följer ordningen som anges i 40-46 §§ SFL, är de inte direkt utmätbara.⁹⁷

5.5.3 Beskattning

Delägarbeskattning och föreningsbeskattning

Det finns två sätt att beskatta gemensamhetsanläggningar. Det ena är delägarbeskattning och den andra är föreningsbeskattning. Delägarbeskattning är den vanligare av de två och innebär att skatteskyldigheten vilar hos delägarna och inte hos samfällighetsföreningen.⁹⁸ Hur delägarna beskattas beror på vilken sorts fastighet det är, det vill säga om det är privatbostadsfastighet, näringsbostadsfastighet eller ett privatbostadsföretag alltså bostadsrättsförening. Fördelningen av kostnaderna och

⁹³ Östberg, s 68

⁹⁴ Ibid, s 69

⁹⁵ Björn Lundén, *Samfälligheter- praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik*. (Näsviken: Björn Lundén Information AB, 2008) s 98

⁹⁶ Lundén, s 140

⁹⁷ Lantmäteriet (2009), s 96

⁹⁸ Österberg, s 75

intäkterna görs efter andelstalen och delägarbeskattning kan tillämpas både vid delägarförvaltning och vid föreningsförvaltning.⁹⁹

Om delägarkretsen till gemensamhetsanläggningen består av olika fastighetstyper ska olika beskattningsreglerna för dem tillämpas var för sig.¹⁰⁰ Föreningsbeskattning innebär att anläggningen utgör en egen taxeringsenhet och har då ett eget taxeringsvärde. Den utgör då ett eget skattesubjekt vid inkomstbeskattning och ska då betala skatt på den vinst som görs i verksamheten.¹⁰¹ Det finns två krav till för att tillämpa föreningsbeskattning vilket är att förvaltningen måste ske genom en samfällighetsförening samt att den bestå av en marksamfällighet av betydande värde.¹⁰²

Fastighetstaxering

Civilrättsligt ses en delägarfastighets andel i en gemensamhetsanläggning som ett tillbehör till fastigheten. Detta gör att fastighetens andel i anläggningen räknas in i taxeringsvärdet för varje delägarfastighet. Ett grundläggande undantag för denna regel är bland annat gemensamhetsanläggningar som förvaltas av en juridisk person, dessa kan utgöra en egen taxeringsenhet.¹⁰³ Det finns vidare undantag från undantaget vilket är att gemensamhetsanläggningar där delägarkretsen till 90 % eller mer utgör småhus ska behandlas enligt huvudregeln, samt består av enskilda vägar och har ett ringa ekonomiskt värde, det vill säga ett värde som understiger 50 000 kr.¹⁰⁴

Moms

En samfällighetsförening kan bli skatteskyldig för moms om det uppkommer varor och tjänster omsätts yrkesmässigt. Om det dock endast sker till föreningens medlemmar anses inte detta momspliktigt. Men om föreningen ägnar sig åt näringsverksamhet i mer ringa betydelse anses denna del yrkesmässig och blir skattepliktig om omsättningen är skattepliktig.

⁹⁹ Lundén, s 162

¹⁰⁰ Österberg, s 79

¹⁰¹ Ibid, s 75

¹⁰² Ibid, s 80

¹⁰³ Ibid, s 76

¹⁰⁴ Lundén, s 174

6 Parkering

Parkering innebär i praktiken att fordonet är outnyttjat och att förare och passagerare inte befinner sig vid fordonet. Parkeringsplats är en plats som är designerad till att förvara stillastående färdmedel på. En genomsnittlig privatägd bil är parkerad 95 % av dygnet. Detta gör att varje bil i trafiken kräver en egen parkeringsplats. Det största behovet av parkering finns i de områden där bilisten ofta befinner sig, det vill säga bostaden och arbetet. Det finns dock också behov där bilister kan samlas samtidigt så som i samband med handel, andra transporter och dylikt.¹⁰⁵

I ett samhällsplaneringsperspektiv ses parkering som ett mått på tillgänglighet med bil som behövs för varje område. Det finns här olika mått för olika användargrupper med mera. Dessa mått kan beskriva hur väl efterfrågan för parkering tillgodoses.¹⁰⁶ Utöver det finns dock flera parkeringsekonomiska perspektiv som bland annat ser parkering som: en servicefunktion så som hiss eller soprum, en uthyrningsyta vilken regleras av marknadsekonomi och ett konkurrensmedel i marknadsföring av annan verksamhet.¹⁰⁷

6.1 Parkeringsnorm

De lagrum som finns gällande parkering går att hitta i plan- och bygglagen. Frågorna behandlas då främst i 8 kap 9-11 §§. Här anges att en obebyggd tomt ska bebyggas på ett sådant sätt som är lämpligt med hänsyn till omgivningen. Vidare säger lagen också att det i skäligen utsträckning ska finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Detta återupprepas senare och hänvisas till både för befintlig bebyggelse och vid ombyggnation.¹⁰⁸ Ett sätt att dessa regler efterföljs i varje kommun är att denna utformar en parkeringsnorm. Parkeringsnormer är ett hjälpmedel som anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för olika sorters bebyggelser.¹⁰⁹

Parkeringsnormen används således i samband med bygglovsprövning för om- och nybyggnationer för att beräkna hur många parkeringsplatser som det finns behov till följd av byggnationen. Beroende på vilken verksamhet som planeras på respektive fastighet samt hur stor verksamheten är, anger normen hur många och vilken sorts parkeringsplatser som kan behövas.¹¹⁰ Det är också vanligt att parkeringsnormen varierar i staden och det sker då en zonindelning som beror på tillgängligheten till kollektivtrafik eller stadens centrum. Normen är då den ekonomiska plattformen som

¹⁰⁵ TFK- Institutet för transportforskning, *Parkeringsanläggningar- planering, utformning och drift*. (TFK-rapport 1991:5) s 8

¹⁰⁶ Sveriges kommuner och landsting, *Policy för parkering - Processinriktad väg till en parkeringspolicy för kommunen*. (Stockholm: Sveriges kommuner och landsting, 2007) s 14

¹⁰⁷ TFK- Institutet för transportforskning, s 10

¹⁰⁸ PBL 8 kap 9-11 §§

¹⁰⁹ SOU 1968:18, *Parkering*, s 141

¹¹⁰ Sveriges kommuner och landsting, s 37

kommunen har att luta sig emot då det ska ske avvägningar av parkering mot att lösa tillgängligheten på annat sätt.¹¹¹

Vid beräkning av parkeringsbehovet för ett område används ett behovstal. De två vanligare sätten att ange behovstalen är i formen är parkeringsplatser per lägenhet och parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoyta. Även andra former kan förekomma då det är fråga om speciella verksamheter så som bio eller kyrka där behovstalet anges som parkeringsplats på sittplats.¹¹²

6.2 Parkeringsstrategi

En parkeringsstrategi eller som den ibland kallas parkeringspolicy, anger vilken tillgänglighet genom parkering som måste prioriteras. Den behandlar också hur parkering ska avvägas mot andra intressen.¹¹³ Tillgängligheten genom parkering kan dock behöva styrning och reglering och två av de vanligaste sätten att göra detta på är genom avgift eller genom att begränsa tiden. Avsikten är att ge prioriterade grupper tillgänglighet.¹¹⁴

¹¹¹ Sveriges kommuner och landsting. s 38

¹¹² Ibid, s 39

¹¹³ Ibid, s 10

¹¹⁴ Ibid, s 31

7 Undersökning

För att kunna besvara arbetets frågeställning gjordes en fallstudie, rättsfall och en enkätundersökning. Fokus har under utredningens gång varit, hur parkering som gemensamhetsanläggning behandlas.

7.1 Granskning av förrättningsakter

En undersökning av gemensamhetsanläggningars ändamål har gjorts av Joakim Ohlsson som är en civilingenjörstudent i lantmäteri på LTH. Han har i sitt examensarbete, Stora gemensamhetsanläggningar, kategoriserat anläggningar efter vilket ändamål de har. Det han bland annat visade var:

Ändamål	Antal gemensamhetsanläggningar
Väg eller gata	43 534 st
Parkering eller garage	8 077 st
Biluppställningsplats	585 st

Hans undersökningsmaterial omfattade ca 79 000 poster, vilket innebär att ca 6 000 gemensamhetsanläggningar som saknas.

För att i detta arbete få en överblick över dessa gemensamhetsanläggningar så gjordes två olika undersökningar av förrättningsakter. En som fokuserade på de anläggningsförrättningar som gjordes under 2010 inbegrep gemensamhetsanläggning med ändamålet parkering samt en som fokuserade på gemensamhetsanläggningar med taxeringsvärde.

7.1.1 Fallstudie 1

Den här undersökningen gjordes för kalenderåret 2010 begränsades på följande sätt: att gemensamhetsanläggningarna skulle ha fler än tre deltagare och förvaltas av en samfällighetsförening. Vidare behandlades endast nybildade gemensamhetsanläggningar, omprövningar under tidsperioden togs alltså inte med. De förrättningsakter som ligger till grund för undersökningen redovisas i bilaga 1.

Av de 48 förrättningar som granskades, bildades väldigt få objekt med endast parkering som ändamål. I fallstudien har fokus varit på hur besluten angående andelstalen ser ut samt hur parkeringen utformades. I granskningen framgår det framförallt att det är vanligt att gemensamhetsanläggningen bildas i samband med annan fastighetsbildning. Parkering förekommer i samband med andra nyttigheter och de gemensamma områdena bildar då en så kallad storkvartersanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening där alla medlemsfastigheter har lika andelstal. Storkvartersanläggningarna bildas ofta i samband med nyexploatering och anläggningsförrättningen grundast då på ett exploateringsavtal.

Det som går att se i granskningen är:

- 39 av 48 gemensamhetsanläggningar har alla delägare lika andelstal vilket då oftast är 1.
- 25 gemensamhetsanläggningar utgör parkering en betydande del av gemensamhetsanläggningen.
- Endast 7 av 48 gemensamhetsanläggningar har ändamål som bara innehåller parkering, carport och garage.

I de fall där gemensamhetsanläggningar består till stor del av parkering där det finns fall där andelstalen grundar sig på antalet parkeringsplatser som varje fastighet har utnyttjat. Dessutom förekommer det fall där andelstalen är kopplade till andel uthyrbar boarea, det vill säga efter parkeringsnormen. Samt förekommer det fall med bestämning efter tonkilometermetoden.

7.1.2 Fallstudie 2

Det gjordes dessutom en sökning efter de gemensamhetsanläggningar som har taxeringsvärde. Att en gemensamhetsanläggning har ett taxeringsvärde är väldigt ovanligt och hur det kommer sig att gemensamhetsanläggningar har ett taxeringsvärde redovisas i avsnitt 5.5.3 under titeln fastighetstaxering. Av de 32 gemensamhetsanläggningar som har ett taxeringsvärde hade 30 stycken ändamålet parkering och garage dock har vissa av dessa förrättningsakter inte varit tillgängliga vilket har gjort att undersökningsmaterialet har slutat på 22 gemensamhetsanläggningar. Parkering utgör en väsentlig del av varje gemensamhetsanläggning.

Utifrån dessa 22 anläggningar visade det sig att:

- 4 gemensamhetsanläggningar förvaltas av en delägarförvaltning.
- 5 gemensamhetsanläggningar har tillkommit genom överenskommelse eller exploateringsavtal, där avtalet också har inbegripit andelstalen.
- 8 förrättningar hänvisar till att andelstalen grundar sig på parkeringsnormen.
- 10 av dessa gemensamhetsanläggningar har ändamål som endast innehåller parkering, carport och garage.

Dessa gemensamhetsanläggningar kommer ofta till stånd på grund av exploateringsavtal och då dessa anläggningar ligger centralt är det ofta det delägande fastigheterna består av bostadsföreningar och näringsverksamheter. Det handlar här också om parkeringsgarage och sällan om markparkeringsplatser. Dessa kommersiella anläggningar redovisas i bilaga 2.

7.1.3 Resultat av fallstudierna

Det som går att se av fallstudierna är att de behandlar olika typer av parkeringsanläggningar. Det vill säga att den första fallstudien visar mer hur anläggningsförrättningar går till i villaområden medan den andra visar mer

kommersiella anläggningar. Något som går att se i båda studierna är att det ofta förekommer att exploateringsavtal ligger till grund för ansökningen om förrättningen. Som i alla förrättningar råder det varierande dokumentation vilket gör att det inte alltid framgår vad andelstalen grundar sig på. Detta gör sig speciellt gällande i fråga om parkeringsnormen eftersom det i områden med detaljplan kan vara en självklarhet att det utgås ifrån den. Undersökningen visar ytterligare att storkvartersanläggningar är något som förekommer ofta eftersom det under 2010 var den form av parkering som figurerade mest. Dessutom förekommer parkering och garage mest som enskilt ändamål när det är fråga om större parkeringsanläggningar i tätbebyggelse.

7.2 Exempel på gemensamhetsanläggningar

7.2.1 Solna kommun, Filmstaden ga:1

Aktnummer: 0184-03/19

Gemensamhetsanläggningen inrättas för att bestå av fyra stycken garage, i tätbyggt område. Förrättningskartan presenteras i bilaga 5. Anläggningen kommer att ha fem deltagande fastigheter där det kommer att uppföras flerbostadshus där flera av de blivande fastighetsägarna kommer att utgöras av bostadsrättsföreningar. I förrättningen bildas också en till gemensamhet, Filmstaden ga:2 som kommer att bestå av flera parkeringsplatser i markplan, ledningar för vatten och avlopp, kanalisationsrör och vägar samt grönområden. Båda dessa anläggningar förvaltas av samma samfällighetsförening. Beräkning av områdets parkeringsbehov har gjorts av Solna Kommun. Den visar bland annat hur kommunen förväntar sig att anläggningen kommer att användas. Beräkningen kan ses på nästa sida.

Kostnaderna för utförandet av Filmstaden ga:1 sker då försäljning av deltagande fastigheter ingår fastighetens andel för utförandet som en del av köpeskillingen. Bilden nedan är de deltagande fastigheternas andelstal.

Utförande och drift	BOA	
Filmstaden 16	7166 kvm	20,0 %
Filmstaden 17	7213 kvm	20,0 %
Filmstaden 18	6800 kvm	19,0 %
Filmstaden 19	8080 kvm	23,0 %
Filmstaden 20	<u>6640 kvm</u>	<u>18,0 %</u>
	35889 kvm	100,0 %

Anledningen till att andelstalen här är baserade på boarean i de blivande flerbostadshusen har att göra med parkeringsnormen. I Solna kommun var parkeringsnormen för flerbostadshus vid förrättningens tidpunkt, 0,8 parkeringsplatser per lägenhet. Detta gör att ju större boarea varje fastighet får desto större parkeringsbehov har fastigheten eftersom de då har fler lägenheter. Markparkeringen som beräknas i nedanstående beräkning ingår i Filmstaden ga:2 och behandlas därmed inte här. Det är att förmoda att siffrorna för boarean är kommer från fastigheternas förväntade boarea i samband med projekteringen av området, eftersom antalet parkeringar gör att fastigheterna får större bygggrätt.

Parkeringsberäkning för kv Filmstaden

A. Parkeringsbehov (enl. p-norm)

Bostäder	423 lgh x 0,8*	= 338 p-platser
Kontor	13.000 kvm x 18**/1.000 kvm	= 234 "
Kultur	1.600 kvm x 12/1.000 kvm	= 19 "
Bio	120 sittpl (x 12/100 sittpl.)	= 14 "
Backstugan (Restaurang) ca 200 kvm (x 40/1.000 kvm)		= 8 "
	totalt	= 613 p-platser

* inkl. 0,1 för besökande

** inkl. 3/1.000 kvm för besökande

B. Förutsättningar (antaganden):

1. Markparkering – inga fasta platser – kan därmed samnyttjas - dag/natt/kväll/helg (bostäder/ kontor/bio/kultur/Backstugan)
2. ca 50 % av de boende lämnar bilen hemma och
3. ca 60 % av dessa står i garage (dvs. ca 40 % på markparkering)

C. Följande p-platser byggs

1. 4 st garage under bostadsbyggnader	158 st
2. markparkering	191 st
3. 2 st garage under kontor	<u>139 st</u>
	totalt 488 st

D. Bostäder	garage	mark	kontorsgarage	totalt
Natt	158	191	15	364 st
Dag	89	59		148 st

E. Kontor	garage	mark	
Dag	139	95	234 st

F. Kultur 19 19 st

G. Bio 14 14 st

H. Backstugan 8 8 st

Sammanfattningsvis kan konstateras att det finns ett visst överskott av p-platser även dagtid i förhållande till p-normen eftersom verksamheterna E – H är koncentrerade till olika tider under dagen/kvällen och deras p-platser därmed kan samnyttjas.

7.3 Domstolsavgöranden

7.3.1 Fastighetsdomstolen, 2008-03-26, F 1062-07

Hela rättsfallet presenteras i Bilaga 6.

Bakgrund

Stumholmen ga:1 i Karlskrona inrättades vid en anläggningsförrättning år 1994 och det bestämdes då att den skulle förvaltas av Stumholmens samfällighetsförening (samfällighetsföreningen). Anläggningsbeslutet innefattade att varje deltagande fastighet tilldelades ett andelstal som då grundade sig på fastigheternas lokalyta och bostadsyta. Samfällighetsföreningen har 22 fastigheter som medlemmar.¹¹⁵ En av medlemmarna är bostadsrättsföreningen Galären i Karlskrona (Galären). Vid förrättningen beslutades att anläggningen skulle vara sektionindelad och då bestå av 7 sektioner. Sektion 2 kom efter en omprövning att endast bestå av parkeringsplatser och andelstalen lämnades oförändrade. Vid ordinarie årsstämma skulle styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat och debiteringslängd, godkännas vilket det gjordes med majoritet. Galären reserverade sig mot beslutet och ansökte sedan om stämning med klander över beslutet.

Yrkanden

Galären yrkade att det beslut som tagits vid samfällighetsföreningens årsstämma att godkänna utgifts- och inkomststaten ska undanröjas i det hänseende det avser föreningens verksamhetsgren, sektion 2. Dessutom om fastighetsdomstolen finner det möjligt att förordna så att utgifts- och inkomststaten i fråga om parkeringsavgifter, baseras på ett självkostnadspris. Samfällighetsföreningen bestred yrkandena.

Domslut

Den gemensamhetsanläggning som förvaltas av samfällighetsföreningen består till större delen av Stumholmen och de delägande fastigheternas tomtmark utgörs nästan bara av den yta som byggnaderna på varje fastighet upptar. De flesta parkeringsplatser, med några få undantag är belägna på kvartersmark och förvaltas av samfällighetsföreningen. I anläggningsbeslutet har det inte angivits parkeringsplatsernas antal eller lokalisering och det finns ingen begränsning om vilka platser som ingår i sektion 2. Prissättningen av parkeringsplatserna föreligger efter de förutsättningar som finns i detaljplanen. Samfällighetsföreningen har i princip tilldelats ansvar att förvalta parkeringsplatser och tillgodose det behov av bilparkering som finns på Stumholmen.

Gemensamhetsanläggningens användare är i första hand inte delägarfastigheternas ägare. Vidare ses tillgången av parkeringsplatser ha utgjort en kollektiv resurs för delägarna och samfällighetsföreningen har valt att upplåta parkeringsplatser genom hyresavtal efter marknadsmässiga överväganden utifrån vad som är sedvanligt för orten. Dessutom om samfällighetsföreningen skulle hyra ut till sina delägare till ett självkostnadspris skulle detta innebära en subventionering av dem som använder

¹¹⁵ Förrättningsakt: 1080-94/23

anläggningens parkering till skillnad från de som löst sitt parkeringsbehov på annat sätt. Fastighetsdomstolen ser också att utgifts- och inkomststaten inte står i strid med stadgarna eller SFL. Uthyrning av parkeringsplatser innebär inte att främmande verksamhet för samfällighetsföreningens ändamål. Galärens klandertalan ogillas därför.

Egna kommentarer: Stumholmen ga:l är en speciell gemensamhetsanläggning, på det sätt att de som använder gemensamhetsanläggningen främst inte är de deltagande fastigheterna utan utomstående. Domslutet klargör på så sätt vad det är som kan betraktas som medlem i en samfällighetsförening. Slutsatsen som kan dras av rättsfallet är att parkering kan ses som en resurs och att det är viktigt att samfällighetsföreningar behandlar sina medlemmar lika.

7.3.2 Andra rättsfall

Högsta förvaltningsdomstolen, 2011-09-09, HFD 2311-11

Rättsfallet behandlar en samfällighetsförening som ville hyra ut parkeringsplatser till boende i delägarfastigheterna och frågan var då om detta utgjorde yrkesmässig verksamhet på så sätt att föreningen var skatteskyldig till mervärdeskatt, det vill säga moms. Samfällighetsföreningen själv ansåg att upplåtelseerna inte var yrkesmässig verksamhet samt att de inte utgjorde skattepliktig omsättning. Motparten, Skatteverket ansåg dock att moms ska betalas för upplåtelse av parkeringsplats då den boende i delägarfastigheten har ingått avtal med två helt skilda parter. Skatterättsnämnden konstaterade då att föreningen fortlöpande mot ersättning upplåter parkeringsplatser till de boende i de delägarfastigheterna så innebär det att samfällighetsföreningen bedriver en självständig ekonomisk verksamhet vilket gör att föreningen därmed utgör en beskattningsbar person i mervärdeskattenedirektivets mening. Detta fastställde Högsta förvaltningsdomstolen.

Slutsatsen av detta rättsfall är att även om samfällighetsföreningen inte erhåller en direkt vinst av att hyra ut parkeringsplatser så blir föreningen momspliktig. Dessutom eftersom föreningen ingår ett separat avtal med de boende på delägarfastigheterna så ses detta som yrkesmässig verksamhet.

Hovrätten för Övre Norrland, 2005-04-20, Ö 680-02

Ett rättsfall där en gemensamhetsanläggning avseende parkering omprövades. Anläggningen betjänade 3 fastigheters behov av parkering, där två var med i gemensamhetsanläggningen från början. Den tredje betalade istället, enligt ett särskilt avtal, en slags ”hyra” för parkeringsplatserna. Då de två fastigheterna som var med i gemensamhetsanläggningen fick samma ägare, fick denna ägare stå för alla kostnader i anläggningen vilket gjorde att denna fastighetsägare ville göra en omprövning av anläggningen. Detta eftersom ägaren inte ville subventionera parkeringsplatser till den tredje fastigheten. Syftet med omprövningen var att den tredje fastigheten skulle tilldelas andelstal och därmed också få en del i gemensamhetsanläggningen, vilket ägaren motsatte. Hovrätten dock fastställde dock lantmäterioprövningen. Det vill säga att grunder för att ompröva anläggningsbeslutet fanns och fastigheten fick därmed andelstal.

Det går här dra slutsatsen att om ingen gemensamhetsanläggning har skyldighet att hålla parkeringsplatser tillgängliga till fastigheter som inte har del i gemensamhetsanläggningen

7.4 Undersökning av samfällighetsföreningar

Av de förrättningsakter från 2010 som granskades, gjordes en kort enkätundersökning av de samfällighetsföreningar som förvaltade gemensamhetsanläggningarna. De samfällighetsföreningar som valdes ut bedömdes ha gemensamhetsanläggningar där parkering var en väsentlig del av anläggningen. Ett utskick gjordes då till 24 st samfällighetsföreningar, som finns uppräknade i bilaga 3.

Av de utvalda samfällighetsföreningarna svarade 15 st, anonymt, vilket gav en svarsfrekvens på 67,5 %.

7.4.1 Enkätsammanställning

Fråga 1: Används parkerings- och garageplatserna bara av medlemmar?

Ja	Nej
11st	4st

Fråga 2: Hyrs parkerings- och garageplatser ut till andra än medlemmar? Om ja, hur mycket kostar de?

Ja	Nej
4st	11st

Kostnad för parkering hos dem som svarade ja: En förening uppgav att de hyrde ut båtplats med parkering efter en kölista med en årlig avgift på 500 kr. En annan förening angav att de icke-medlemmar som hyrde parkering, var de som innan fastighetsbildning och samfällighetsföreningen bildande nyttjade parkering genom avtal. De gamla hyresgästerna hyr parkeringen för 80kr/mån. De andra föreningarna vars parkering nyttjas av andra än föreningens medlemmar, är i av det slag där ett hyresfastighetsbolag är medlem och parkering nyttjas då av deras hyresgäster, något som ingår i hyresrätten.

Fråga 3: Tar samfällighetsföreningen hand om parkeringsplatserna själva eller har föreningen anlitat ett parkeringsbolag?

Tar hand om parkeringen själv	Har anlitat ett parkeringsbolag
14st	1st

Kommentarer:

Endast en uppgav att den hade anlitat ett parkeringsbolag till att ta hand om dess parkering. En annan uppgav dock att det ligger motion om att anlita ett parkeringsbolag till nästa föreningsstämma. Dessutom uppgav en förening att de inte

Gemensamhetsanläggningar för parkering

har tagit ställning till om hur de ska sköta sin parkering, då byggnaden är under uppförande.

Fråga 4: Tar föreningen ut parkeringsavgifter bara från de medlemmar som använder parkeringsplatser? Eller betalar alla via en årlig avgift?

Årlig avgift	Parkeringsavgift	Ingen avgift
12st	2st	1st

Kommentarer:

I de flesta gemensamhetsanläggningarna så tas inte någon extra avgift ut för parkering. En förening uppgav dock att parkering betalas via en månadsavgift, samt att möjligheten att använda garage kontrolleras genom att medlemmen då betalar en högre avgift. En annan angav att de medlemmar som önskar parkering kommer att debiteras en parkeringsavgift. En samfällighetsförening uppgav att den årliga avgiften för parkering är differentierad beroende på hur de nyttjar parkeringen, det vill säga att de medlemmar med möjlighet att anordna parkering på sin egen fastighet betalar mindre än de som använder parkeringsplatsen permanent. En samfällighetsförening uppgav att de inte tar ut någon avgift.

8 Intervjuer

Det som behandlas nedan är kommentarer och svar som har getts i samband med intervjuer. De som har intervjuats är personer på kommunala lantmäterimyndigheterna, Lantmäteriet och Riksförbundet för enskilda vägar.

Frågorna som ligger till grund för intervjuerna finns redovisade i bilaga 4.

8.1 Lantmäteriet

8.1.1 Bengt Kjäll

Bengt Kjäll har arbetat länge med anläggningsförrättningar och har varit verksam i lantmäterifrågor sen 70-talet. Han jobbar idag på Lantmäteriet i Halmstad.

Bengt Kjäll börjar med att tala om att gemensamhetsanläggningar alltid handlar om att spegla det behov som fastigheterna har. Något som ska beaktas vid en mycket splittrad delägarkrets som består av olika typer av fastigheter är uppstår det ofta en rad olika situationer. De så kallade nyckelfrågorna vid förrättning för parkering är: de fysiska begränsningar som gemensamhetsanläggningen har, se till att få det maximala antalet parkeringsplatser och bedömning om vilka som har en faktiskt nytta av anläggningen. Det problem som kan uppstå, menar Kjäll är, om fastighetsägarna har önskemål om ett visst antal platser och när detta så överstiger det den kapacitet som anläggningen har.

Vidare så menar Kjäll att uthyrning av parkeringsplatser är något som är upp till den löpande förvaltningen. Det som ska hanteras i anläggningsbeslutet är kapaciteten av anläggningen och resten är sedan upp till förvaltaren att sköta. Om det inte är ett naturligt komplement till de deltagande fastigheterna så finns det ingen mening att vara med i en gemensamhetsanläggning. Huvudsyftet med en anläggning är inte att det ska fungera som någon tillgång för uthyrning, om så är fallet ska det lösas på annat sätt. Detta eftersom det strider mot 1 § AL.

Kjäll påpekar också att det finns så klart mellanlägen som kan uppstå, men att i anläggningsbeslutet endast ska se till att täcka fastigheternas behov. Men om det uppstår ett överskott av parkeringsplatser i gemensamhetsanläggningen så kan samfällighetsföreningen hyra ut. Det är då en förvaltningsfråga och att den samfällighetsförening som förvaltar kan ta ut de priser som finns med hänsyn till marknaden, precis som vilken annan aktör som helst skulle göra.

8.1.2 Peter Wiström

Peter Wiström har arbetat länge med olika områden av förrättningarna. Han arbetar idag på Lantmäteriets huvudkontor i Gävle och har bland annat arbetat med Handboken för AL.

Peter Wiström inleder med att tala om parkering oftast förekommer inom område med detaljplan och att vid inledande av en förrättning är viktigt att se hur den ska utformas. Det är också viktigt att gemensamhetsanläggningen speglar behovet av parkeringsplatser. Vidare så tror Wiström att det inte är så vanligt att man i anläggningsbesluten bestämmer huruvida förvaltningen får sköta parkering, om det är för många platser. Detta något som helt lämnas till förvaltningen. Att styra förvaltningen i detalj med hjälp av anläggningsbeslutet kan försvåra förvaltningen i längden.

Wiström hänvisar också till ett exempel i Handboken för AL, som tar upp en gemensamhetsanläggning för parkering som då eventuellt kan komma att utökas i framtiden, en faktor som redan finns vid förrättningen. Denna ses då som förberedande. Vidare nämner Wiström, att ta ut avgifter för kostnaderna för gemensamhetsanläggningen efter förbrukning ger ett rättvist och bra resultat även om detta oftast tillämpas på anläggningar för vatten och avlopp.

8.1.3 Heléne Lenman

Heléne Lenman är förrättningslantmätare och har varit verksam inom Lantmäteriet i 10 år och har under den tiden stött på anläggningsförrättningar. Hon jobbar idag på Lantmäteriet i Stockholm och bedriver bland annat kurser för samfällighetsföreningar.

Heléne Lenman börjar med att säga att hon har stött på parkering vid exploateringsområde för småhus och radhus med mera. Vid sådana förrättningar behandlas inte parkeringsfrågor direkt. Gemensamhetsanläggningar med endast parkering förekommer i städer. Vid stadsbebyggelse så finns det flera stora parkeringsgarage som är gemensamhetsanläggningar. När det kommer till om gemensamhetsanläggningar får hyra, är det något som kommer sekundärt. Enligt Lenman inrättas man gemensamhetsanläggningar för de delägande fastigheternas parkeringsbehov. Att bilda hela gemensamhetsanläggningar för någon slags uthyrningsverksamhet är något som kan klassas som främmande verksamhet.

Lenman har vidare varit i kontakt med samfällighetsföreningar som har för få parkeringsplatser som då har funderat på hur de ska gå vidare och så har hon stött på föreningar som ombildats också. Det kan ju vara så att föreningen vill ha fler markparkeringsplatser och då krävs det både detaljplaneändring och marklov. Dessutom krävs det att anläggningsbeslutet för gemensamhetsanläggningen omprövas för att de ska få lov att ha fler parkeringsplatser. Omprövningar är något som är vanligt för områden som byggdes på 70-talet. Eftersom de är utformade att hantera den mängd bilar som var då och mängden bilar är något som har ökat markant.

8.2 Kommunala Lantmäterimyndigheter

8.2.1 Björn de Maré

Björn de Maré har bland annat jobbat som förrättningslantmätare i 15 år och jobbar på kommunala lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun.

Björn de Maré berättar att det är viktigt att se efter vilken sorts parkering det är som ska bildas och i vilken omfattning parkeringen ska ha. Nybyggnationer som sker idag, i Stockholm försöker man ofta lösa parkeringsfrågor genom att bilda gemensamhetsanläggningar för parkering och garage under jorden inom det kvarteret. Ofta sker detta då, genom att man bygger en innergård och sedan har parkeringsplatserna i ett underjordiskt garage. Dessutom säger de Maré att vid bestämning av andelstal så sker detta nästan alltid efter hur många lägenheter varje fastighet har och detta påverkas sedan av parkeringsnomen, det blir en slags storleksjämförelse. Det går också göra andelstalet proportionerligt med antalet parkeringsplatser som varje fastighet behöver. De Maré säger vidare att utyrning av parkeringsplatser kan gå emot anläggningsbeslutet eftersom parkeringen är till för de delägande fastigheterna.

Att ompröva ett anläggningsbeslut med avseende parkering, innebär enligt de Maré en förändring av andelstalet. Finns det ett underskott av platser så är det något som har gått snett från början. Det är meningen att parkeringsplatserna ska täcka det behov som finns även om hänsyn tas till den situation som gäller när gemensamhetsanläggningen bildas, ändras dessa behov så måste ju andelstalen ändras. Det finns ju dock alltid ett tak på hur många parkeringsplatser som kan finnas i en gemensamhetsanläggning. I Stockholm används ofta, enligt de Maré, gemensamhetsanläggningar för att lösa parkeringsfrågor vid nyexploatering. Är det dock fråga om förtätning av bebyggelse kan det ju då komma att bli så att parkeringsfrågan löses genom parkeringsköp eller servitut.

8.2.2 Annica Montelius

Annica Montelius är förrättningslantmätare och arbetar på kommunala lantmäterimyndigheten i Malmö kommun.

Annica Montelius stöter ofta på gemensamhetsanläggningar med ändamål parkering i exploateringsområden. I villaområden är det ofta i form av gästparkering. Vidare tycker Montelius att det blir stora problem om olika typer av fastigheter blandas i en gemensamhetsanläggning. Det blir oftare mer fördelaktigare om dessa i så fall delas upp till flera gemensamhetsanläggningar. Något som Montelius, brukar stöta på vid förrättningar är att delägarna vill att anläggningsbeslutet ska styra vilka parkeringar som ska tillhöra vilka fastigheter.

Vidare säger Montelius att något som påverkar initiativet till att bilda gemensamhetsanläggningar för parkering är tradition varje kommun har. I Malmö, bland annat används ofta formen parkeringsköp som en lösning till parkeringsfrågan.

Som exempel på detta använder hon sig av parkeringen vid Caroli, där många fastighetsägare har gjort parkeringsköp på Carolis parkering för att klara de krav på parkering som parkeringsnormen ställer. Däremot i Göteborg är det traditionen mer att de brukar kräva att gemensamhetsanläggningar ska inrättas. Både vid förrättningar och vid bygglov styr dessa traditioner hur parkeringsfrågorna löses.

8.2.3 Eddie Carlsson

Eddie Carlsson har jobbat som förrättningslantmätare i ungefär 20 år och jobbar idag på kommunala lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun

Eddie Carlsson börjar intervjun med att säga att det är viktigt att man vid anläggningsförrättningar med hänsyn till parkering tänker på att det finns utrymme att tillgodose det behov som finns. Om utrymmet inte räcker går det inte att motivera till inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Carlsson påpekar också att gemensamhetsanläggningar med ändamål parkering är något han stöter på ofta. Som exempel nämner han parkeringsanläggningar inom centrumområden där kommunen inte vill lägga ut parkeringen som allmän plats utan då lägger det som kvartersmark, detta sker lika så i bostadsområden.

Carlsson fortsätter med att vid bestämning av andelstalen för parkeringsanläggningar i centrum så krävs det en uppskattning av besöksfrekvensen, det vill säga hur mycket folk som besöker anläggningen. Detta gäller främst när delägarkretsen består av fastigheter som bedriver näringsverksamhet. Det är utifrån besöksfrekvensen man sedan beräknar hur stort behov varje fastighet har. Om gemensamhetsanläggningens delägarkrets består av lägenheter eller villor så sker andelstalen efter parkeringsnormen.

Vid frågan om överskottsparkeringar, anser Carlsson att det först och främst inte kan ses som ett överskott efter som varje fastighet har sin del i varje parkeringsplats och att det inte förekommer hos honom att fastigheterna blir tilldelade parkeringsplatser i anläggningen. Men det är klart att det finns risk att det förekommer parkeringsplatser som är outnyttjade och att det kan uppstå problem då utomstående, det vill säga de som inte har del i anläggningen använder parkeringen utan tillstånd. I Göteborgsregionen gjordes bland annat en förrättning där det i anläggningsbeslutet bestämdes vilken standard det skulle vara på parkeringen samt att den skulle förses med en parkeringsmätare.

8.3 Nils Blohm – Riksförbundet för enskilda vägar

Nils Blohm är lantmätare och har jobbat med anläggningsförrättningar i ca 40 år. Han jobbar på Kansliet hos Riksförbundet för enskilda vägar.

Nils Blohm inleder med att tala om att det ofta finns stora intressenter som vill ha del i parkering dels för att det är något som är dyrt och dels för att parkering är något som krävs för att få bygglov. Han dock arbetar dessutom med en förrättning just nu där ett av problemen är hur man ska utforma parkeringen. Blohm nämner också ett fall i

Flemingsberg, där det är flexibel planlösning, där de bygger i en del av området och sedan gör markparkering på resten av marken hela tiden även fast de vet att parkeringarna inte kommer att räcka. Så parkeringen måste göras om efter området är färdig exploaterat och då kanske det blir ett parkeringshus.

Blohm fortsätter intervjun med att säga att det är viktigt att man utgår från det enskilda fallet. Uthyrning av parkeringsplatser till en utomstående part, kan bli möjlig om de delägandesfastigheternas behov tillgodoses, men det är då viktigt att detta sker kortsiktigt eftersom parkeringsförhållandena kan ändras. Vidare är det vanligt att varje fastighet tilldelas en parkeringsplats i gemensamhetsanläggningen och att de övriga parkeringsplatserna fungerar som besöksparkering. Besöksparkeringar kan ibland förses med parkeringsmätare vars intäkter sedan går till samfällighetsföreningen. När det kommer till parkeringsbolag, menar Blohm, att detta är ett storstadsfenomen där det är riktigt stora parkeringar. Ett parkeringsbolag kan sköta om att ta ut felparkeringsavgifter som i så fall ofta går som enda betalning till parkeringsbolaget.

När det kommer till hur avgifterna för gemensamhetsanläggningens kostnader, är det viktigt att utgå från hur det ser ut, menar Blohm. Om det finns ett bestämt antal parkeringsplatser och några få för besöksparkering, vilket är det vanligare, är det lämpligt att gå efter andelstal. Om det dock redan vid gemensamhetsanläggningens bildande framgår att det kommer att finnas för många parkeringsplatser, då kan man använda sig av parkeringsavgifter. Fördelen med att ta ut kostnaderna via parkeringsavgift, menar Blohm som själv har beslutat detta vid en förrättning, att det då finns möjlighet att gå efter fastighetsägarens nyttjande.

9 Analys

Parkering är ett vanligt förekommande ändamål i samband med gemensamhetsanläggningar. Detta har tidigare undersökningar visat dels den som det hänvisas till från 2003 och dels som är gjord av Joakim Ohlsson. Vidare har fallstudien visat att de det är ofta stora gemensamhetsanläggningar som har ändamål som endast innehåller nyttigheterna parkering och garage. Den vanligaste formen av gemensamhetsanläggning där parkering ingår är stora områdesanläggningar.

De speciella frågorna som kan uppkomma både vid förvaltningen och vid inrättandet av parkeringsanläggningar är, vilka situationer finns det utrymme att anlita ett parkeringsbolag att sköta förvaltningen av anläggningen och under vilka förhållanden kan parkeringsplatser hyras ut till utomstående. Vidare är det viktigt att se under vilka förhållanden är det lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning för att lösa parkeringsfrågor.

9.1 Lagstiftning

Hur anläggningslagen ska tillämpas vid gemensamhetsanläggningar ändamål parkering bestäms av 9 § 8 kap PBL, då denna gör varje fastighetsägare skyldig till att anordna parkering till de verksamheter som finns på deras fastigheter. Denna lag, reglerar dock inte hur kommunen får planera parkeringen utan den styr endast att varje fastighet har ett behov av parkering. Dessutom har det visat sig att hur kommunerna sedan väljer att sköta detta är väldigt individuellt och har flera faktorer. Ett exempel på detta är att i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar benämns parkering som ett av de ändamålen som lagen skulle tillämpas på. Detta gör att parkering utgör en lämplig gemensamhetsanläggning.

Det finns ingen klar gräns mellan anläggningslagen och förvaltningen av samfällighetsföreningar. Eftersom anläggningsbeslutet påverkar förvaltningen genom att det anger vilka ramar som förvaltningen ska skötas. Detta sker genom aktiva val som görs i förrättningen beroende på vad som ska specificeras i beslutet.

9.2 Fastigheternas utgångspunkter

Fastigheternas utgångspunkter, de som påverkar en anläggningsförrättning är fastighetens behov, ändamål och läge. Dessa ska speglas i utformningen av gemensamhetsanläggningen. En gemensamhetsanläggning ska ju fungera som ett komplement för att en fastighet ska fungera, det vill säga det som krävs för att fastigheten ska vara lämplig. För att fastigheten ska vara med i en gemensamhetsanläggning måste behovet vara av stadigvarande betydelse 1 § AL. Fastighetens behov när det kommer till parkering formas av parkeringsnormen, det vill säga att kommunen dikterar vilket behov en fastighet har av att vara med en gemensamhetsanläggning. Den bakomliggande tanken med parkeringsnormen är att denna dikterar om vilket behov som finns av parkering på orten.

Fastighetens ändamål har en stor inverkan på utformningen av gemensamhetsanläggningen då denna ger olika behov av parkering och har olika förutsättningar till att lösa sin parkeringsfråga. I ett villaområde finns det till exempel ofta en större benägenhet att lösa parkeringen inom den egna fastigheten och endast ha gemensamhetsanläggningar för besöksparkering.

En annan sak är fastighetens läge det vill säga att fastigheten ska finnas inom ett sådant område att fastigheten har nytta av att delta i parkeringsanläggningen. Det är viktigt att anläggningen ligger i gångavstånd till fastigheten. Det ska med andra ord inte finnas några fysiska hinder som motverkar att fastigheternas nyttjare att ställa bilen där och parkeringen ska finnas i fastighetens närområde. I fallstudien framkom det ett fall där det handlade om fastigheter med ändamål fritidsboende som var belägna på en ö. Dessa löste sina parkeringsfrågor genom att ha en gemensamhetsanläggning på fastlandet, trots att det var ett stort avstånd mellan fastigheten och anläggningen.

9.3 Utformning av gemensamhetsanläggning för parkering

Det finns vissa saker som speciellt ska beaktas i samband med gemensamhetsanläggningar avseende parkering. Det är viktigt att förrättningen utformas så att det inte uppstår några problem som sedan kan göra sig gällande i förvaltningsskedet. En av dessa är bland annat att det ska finnas tillräckligt med parkeringsplatser något som är kopplat till parkeringsnormen och detaljplaner. För oftast är situationen så som det framgår i intervjuerna att de flesta gemensamhetsanläggningar med ändamål parkering inrättas inom ett område med detaljplan och då har oftast frågan om hur stor anläggning ska vara redan bestämts i planen. Med detta menas att kommunen utifrån parkeringsnormen utformar hur mycket parkering som behövs för att uppfylla det behovet som finns på fastigheterna för att dessa ska kunna utnyttja hela sin byggrätt.

En annan viktig sak i anläggningen är vilken typ av parkering som gemensamhetsanläggningen utgör. Det vill säga om anläggningen består av parkering och besöksparkering. Det ska påpekas att besöksparkering ofta fungerar som ett komplement till vanlig parkering och om det är så att fastigheternas parkeringsbehov uppfylls av carportar eller av garage. Emellertid används dock ofta besöksparkering som en slags buffert för att vara säkra att det finns tillräckligt med parkering till varje fastighet då antalet bilar kan variera.

Anläggningens delägarkrets påverkar också hur anläggningen utformas. Under intervjuerna framgick det att om det finns möjlighet att hålla fastigheter med olika ändamål isär så ska detta göras. Detta är för att undvika att skapa problem under framtida förvaltning. Problem uppstår då olika fastighetsägare har olika synsätt och behov på hur förvaltningen ska skötas. Vid stora parkeringsanläggningar som ligger centralt i stora städer kan dock detta inte alltid tillämpas för att det kan hindra att skapa fungerande gemensamhetsanläggningar. Anledningen till detta är att det är ont om utrymme och att anläggningarna ofta är stora och komplexa.

Av vad som framgår av intervjuerna, är det viktigt att anläggningsbeslutet inte är för preciserat och att vissa saker lämnas till förvaltningen. Vad gränsdragningen går är svår att säga. Det ska dock sägas att något som kan ingå i anläggningsbeslutet är ordningsregler om hur parkeringen ska skötas. Ett exempel på detta är om anläggningen ska vara låst, det vill säga att bara delägarfastigheternas nyttjare ska ha tillgång till anläggningen.

9.3.1 Fördelning enligt bruksavgifter

I samband med gemensamhetsanläggningar med avseende parkering finns det möjlighet att i anläggningsbeslutet besluta hur anläggningens driftkostnader ska tas ut. Det finns två sätt som detta kan göras på dels genom mätning och genom att använda sig av andelstalen. Att använda sig av mätning i samband av parkering kan innebära att parkeringsanläggningen förses med en parkeringsmätare. Detta är dock inte vanligt hos parkeringsanläggningar men är något som används i gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp. Mätning är något som, enligt intervjuerna, ger ett rättvist resultat men om det finns ett bestämt antal platser som varje fastighet använder vilket är det mest förekommande är det lämpligt att gå via andelstalen.

I fallstudien förekommer det ingen förrättning som tar upp möjligheten till att använda sig av ett avgiftssystem och i intervjuerna så var det bara två intervjupersoner som hade stött på det i samband med gemensamhetsanläggningar för parkering. I de fall där de i delägarkretsen utgörs av t ex en bostadsrättsförening är denna i egenskap av en juridisk person, fastighetsägare men bostadsrättsföreningens medlemmar är det inte vilket framgår i domslutet i fastighetsdomstolen. Detta skapar speciella situationer i samband med nyttjandet av gemensamhetsanläggningar. Bland annat då anläggningen kommer till att användas av utomstående parter och detta utgör en faktor i att en gemensamhetsanläggnings kostnader går via andelstal istället för mätning. Eftersom om mätning ska göras på dessa anläggningar så måste då som i bostadsrättsföreningens fall, mätningen av hur mycket fastighetsägaren brukar anläggningen göras beroende på hur en tredje part brukar den i fastighetsägarens ställe.

9.3.2 Andelstal

Andelstalen ska alltid utgå från hur mycket en fastighet förväntas att använda en gemensamhetsanläggning och vid parkeringsanläggningar finns det möjlighet att koppla andelstalet till antalet parkeringsplatser. Det ska dock inte innebära att det i anläggningsbeslutet hänvisas till vilken fastighet som har vilken parkeringsplats eftersom det begränsar användningen av anläggningen väsentligt. Men eftersom det i anläggningsbeslutet kan bestämmas vilka krav det finns för omprövning gör detta att möjlighet finns, att andelstalen ska omprövas inom vissa tidsintervall. Detta för att göra så att anläggningens andelstal stämmer överens med de rådande situationerna.

Något som påverkar andelstalet är vilket ändamål fastigheten har. Detta eftersom det finns olika parkeringsnormer beroende på vilken typ av boende det är och vilket sorts

näringsverksamhet som bedrivs på fastigheten. En sak som kom fram i en av intervjuerna är att vid bestämning av andelstalen för en gemensamhetsanläggning så är det viktigt att göra en uppskattning av besöksfrekvensen. Detta kan dock tänkas gälla främst när de deltagande fastigheterna bedriver näringsverksamhet men parkeringsnormen är en form av denna uppskattning.

Om ansökan av förrättningen grundar sig på ett exploateringsavtal kan det förekomma att avtalet också innefattar en överenskommelse om andelstalen. Detta är enligt fallstudierna, mest förekommande i de stora centrala gemensamhetsanläggningarna. I vissa fall rör det sig här om att en viss fastighet går med på att inte utnyttja hela sin byggnadsrätt och då inte heller behöver lika mycket parkering.

9.3.3 Omprövning vid för få parkeringsplatser

Som det framgår i en av intervjuerna är att om en gemensamhetsanläggning inte kan tillgodose de behov som fastigheterna har så är det något som blivit fel i anläggningens utformning. Det kan dock vara så att en stor ändring av parkeringsnormen kan fungera som ett starkt incitament till att ompröva existerande gemensamhetsanläggningar. Parkering är dock något som förändras över tid så som de parkeringsanläggningar som bildades under 70-talet. Detta visar de parkeringsanläggningar som var lämpliga för flera år sedan inte är lämpliga i dagens läge då det finns mer bilism.

Det enklaste sättet att ompröva parkeringsanläggningen är att ändra andelstalen eftersom det inte kräver detaljplaneändring och marklov. Att ändra andelstalen har dock vissa begränsningar eftersom varje parkeringsanläggning har ju ett tak på hur många parkeringsplatser som den kan inrymma. Dessutom innebär en ändring av andelstalen endast att de delägande fastigheternas förhållanden förändras inom anläggningen och står alla delägare inför att en brist på parkeringsplatser så är en ändring av andelstalen ingen lösning. I de fall med parkeringsanläggningar som bildades på 70-talet har dock förändringarna varit så stora att anläggningen måste utökas på det sättet att en detaljplaneändring och marklov måste ske även om dessa lösningar är kostsamma för förvaltningen.

9.4 Samfällighetsföreningens organisation

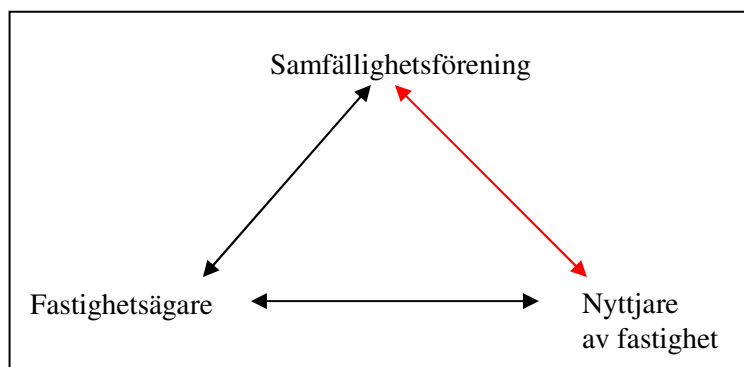
Anläggningsbeslutet har stor påverkan på hur en samfällighetsförening ska kunna förvalta sin gemensamhetsanläggning. Men vissa saker bör lämnas till förvaltningen, bland annat sådana frågor som om de väljer att anlita ett parkeringsbolag och hur de väljer att ta ut sina avgifter. En samfällighetsförening har möjlighet att anlita ett parkeringsbolag om det är så att parkeringen missbrukas. Det vill säga att om obehöriga använder parkeringsplatserna eller om någon medlem använder anläggningen på felaktigt sätt. En anledning till att anlita parkeringsbolag är att osämja kan uppstå om medlemmarna själva sköter det.

9.4.1 Uthyrning av parkeringsplatser

På den parkeringsmarknad som finns, är det inget som hindrar samfällighetsföreningar att dra nytta av den tillgång som deras gemensamhetsanläggning kan vara. Det framgick också en i en av intervjuerna att samfällighetsföreningen ska kunna agera som vilken aktör som helst på den marknad som finns. Det är ett förvaltningsbeslut vilket gör att det är upp till föreningen att välja om de vill tillåta utomstående att använda deras anläggning. En samfällighetsförening är inte förpliktigad att tillhandahålla parkering till utomstående utan den är endast förpliktigad till att se till gemensamhetsanläggningen fungerar på det sätt att de delägande fastigheterna kan använda den. Det är alltså inte en fråga om främmande verksamhet enligt 18 § SFL att hyra ut delar av parkeringen så som till exempel besöksparkering vilket förekommer enligt intervjuerna.

Det är här dock viktigt att precisera vilka de utomstående kan vara. Detta eftersom i samband med stora parkeringsanläggningar i centrum används ofta gemensamhetsanläggningarna av boende eller andra former av nyttjare av de delägande fastigheterna och inte av fastighetsägaren själv. Vid uthyrning av parkering till dessa så finns det i huvudsak två sätt detta kan ske på. Det ena är att fastighetsägaren själv upplåter den parkering som den har tillgång till genom sin andel och det andra är att samfällighetsföreningen själv ingår avtal med nyttjarna av de delägarna.

Då fastighetsägaren hyr ut parkering till nyttjarna förekommer det andra avtalsformer eftersom dessa redan har ingått ett avtal om t ex bostadshyresavtal. Detta ses då som en enda transaktion på det sätt att båda formerna är uthyrning av del av fastighet. Fastighetsägaren har själv möjlighet att välja om denne ska hyra ut sin del av gemensamhetsanläggningen. Det kan dock då vara fördel att samfällighetsföreningen har valt ut vilka parkeringsplatser som ska tillhöra vilken fastighet.



Figur 9.1 visar sambanden mellan de olika intressenterna av gemensamhetsanläggningen. De svarta pilarna är de som uppstår normalt och den röda pilen indikerar vad som uppstår då samfällighetsföreningen direkt hyr ut till nyttjarna av fastigheterna.

Det som går att se i figuren 9.1 är att ett helt nytt avtalsförhållande sker då samfällighetsförening själv hyr ut till nyttjaren av fastigheten. Dessa har ju i normala

fall inget direkt samband till varandra utan endast en gemensam part det vill säga fastighetsägaren. Då samfällighetsföreningen själv hyr parkering till nyttjaren av de delägande fastigheterna så skapas nya avtalsförhållanden. Det är detta som gör att uthyrning till bland annat bostadsrättsinnehavare utgör en yrkesmässig verksamhet och att nyttjare av de delägande fastigheterna är att se som utomstående.

Hur sedan samfällighetsföreningen väljer att de utomstående ska betala för sig, är upp till dem själva. Men en faktor som spelar roll är hur de väljer att hyra ut till de utomstående om detta sker periodvis eller om de tillhandhar parkering som utomstående nyttjar om tillfälle ges. Uthyrning som sker periodvis är på sätt en mer kontrollerad form av uthyrning eftersom den ger föreningen tillgång till att se vem de hyr ut till, förutsatt att detta sker via någon kontrollerad form av avtal. I enkätundersökningen medger bland annat en samfällighetsförening att de har en kölista för dem som arrenderade på de delägande fastigheterna. Formen ger också möjlighet för föreningen att ta ut den avgift som gör att förvaltningen går runt och då inte går med vinst vilket är något som strider mot SFL. Att en samfällighet skulle bistå med tillfällig parkering till utomstående fungerar endast om föreningen tar ut avgift efter marknadspris då det annars kan bidra till att anläggningen överanvänds av de utomstående och att anläggningen inte skulle kunna uppfylla sitt syfte.

Som det framkommer i en av intervjuerna att uthyrning till utomstående borde ske endast om det är kortsiktigt eftersom de delägande fastigheternas behov kan förändras över tid. Detta gör att formen parkeringsköp inte är att föredra vid upplåtelse av parkeringsplatser till utomstående i gemensamhetsanläggningar då meningen med parkeringsköp är att den ska vara av stadigvarande art. Det är också viktigt att tillägga en samfällighetsförening som bedriver uthyrning av parkering så ses detta som att den yrkesmässig verksamhet och då måste föreningen betala moms på de inkomster de får in från uthyrningen.

9.4.2 Avgiftsdebitering av medlemmar

Om det i anläggningsbeslutet står att samfällighetsföreningen ska ta ut kostnaderna för drift via mätning så är konsekvenserna detta att samfällighetsföreningens ekonomi blir mer komplicerad. Mätning används dock vara vid ändamål där kostnaden är en direkt följd av förbrukningen. Detta är dock svårare att budgetera eftersom inkomsterna då blir varierande istället för fasta som det är i samband med bidrag och belopp via andelstal. I enkätundersökningen visade det sig att de flesta samfällighetsföreningar tar ut via årligt bidrag som grundar sig på andelstalen för det kan vara så att detta ur föreningens synvinkel upplevs som rättvist. Detta eftersom avgifter kanske inte alltid kan täcka alla föreningens kostnader och som sedan kan behövas täckas genom uttaxering vilket medlemmarna då kan uppleva som att de betalar dubbelt.

I de fall där fastighetens andel i gemensamhetsanläggningen inte används av fastighetsägaren själv finns det möjlighet för samfällighetsföreningen att använda avgiftssystem. Eftersom det är en förvaltningsfråga om uthyrning av parkeringsplatser ska ske. Om föreningen väljer att gå via avgifter finns det två sätt för dem att göra det.

Ett sätt är att de gör en uppskattning om framtida kostnader i enlighet med 15 § AL och sedan utgår efter det när de sätter kostnaderna. Det andra sättet är att de går efter marknaden på orten och därmed tar marknadsmässiga avgifter. I båda fallen utgör detta yrkesmässig verksamhet och gör samfällighetsförening momspliktig.

De samfällighetsföreningar som deltog i enkätundersökning tog ut avgifter som var baserade på ett självkostnadspris. Detta baseras på de föreningar som uppgav vilken avgift de använde sig av hade en så pass låg avgift att den inte skulle kunna ses som marknadsmässig. De här avgifterna låg ungefär på samma nivå som det beräknade självkostnadspriset i Stumholmen ga:1 i rättsfallet. Resultatet av den enkätundersökningen är vidare att de flesta samfällighetsföreningar endast förser sina medlemmar med parkering och inte hyr ut till utomstående parter.

Att dock gå via andelstalen gör att samfällighetsföreningen på mycket större grad kan utnyttja sin förmånsrätt den har i de delägande fastigheterna. Dessutom undviks att samfällighetsföreningens verksamhet klassas som yrkesmässig. Men det finns ju fall där uthyrning av parkering till utomstående sker. I en av intervjuerna framkom det att en gemensamhetsanläggning inte kan drabbas av ett överskott av parkering eftersom varje fastighet har en del i varje parkeringsplats och det finns då en risk att denna parkering utnyttjas av utomstående. Detta beror ju dock främst på vilken tillgång allmänheten har till parkeringen.

Vidare talas det om att alla medlemmar i föreningen ska behandlas lika och att då alla medlemmar inte har möjlighet att nyttja gemensamhetsanläggningens parkering så ska det då tas ut marknadsmässiga avgifter för att kompensera alla medlemmar.

9.5 Exploateringsavtal

Både som det framgår i intervjuerna och i fallstudierna så bildas ofta en gemensamhetsanläggning med parkeringsändamål på grund av ett exploateringsavtal. Det är framförallt i samband med nyexploatering som gemensamhetsanläggningar används. Det är också då som många stora intressenter vill gå in som delägare i gemensamhetsanläggningar vilket är för att ha tillräckligt med parkering för att kunna nyttja hela sin fastighets bygggrätt.

9.6 Kommunens syn

Kommunen syn på om gemensamhetsanläggningar ska inrättas har stor betydelse på om gemensamhetsanläggningar används för att lösa parkeringsfrågor. Detta visas bland annat i fallstudien där vissa städer har fler gemensamhetsanläggningar än andra. Till exempel har Göteborg en stor tradition av att lösa sina parkeringsfrågor genom att använda gemensamhetsanläggningar till alla former och det är också i Göteborg där den gemensamhetsanläggning som har taxeringsvärde finns. Malmö å andra sidan har som tradition att lösa parkeringsfrågor genom att använda sig av parkeringsköp. Detta gör att Malmö, trots att den är en av Sveriges större städer inte inbegriper någon av de taxerade gemensamhetsanläggningarna.

Gemensamhetsanläggningar för parkering

Båda dessa lösningar har sina fördelar men det är dock inte lämpligt att använda gemensamhetsanläggningar i samband med något som skulle kunna vara allmän platsmark, detta skapar stora problem vid förvaltningen. Det går här att göra en jämförelse med parkeringsköp och med gemensamhetsanläggningar avseende parkering. Exempel på när egentligen kommunen skulle ha löst parkeringsfrågan är vid Stumholmen som presenteras i domstolsavgörandena som finns i utredningen. Fördelen med parkeringsköp är att det är kommunen som håller i trådarna vilket gör att de kan verka för att förvaltningen för parkeringen ska skötas på ett lämpligt sätt som är bra för allmänheten. Parkeringsköp gör dock att kommunen får dubbla roller, då de ska se till att fastighetsägaren ska lösa parkeringsfrågan samtidigt som de erbjuder lösningen till problemet.

10 Slutsatser

Gemensamhetsanläggningar som har ändamål parkering är ett sätt att lösa fastigheters behov av parkering då det inte finns möjlighet att lösa det inom den egna fastigheten. Det kan tänkas att de flesta kommuner ser denna samverkansform som en enkel lösning och som ett sätt att inte behöva ta ansvar för parkeringsanläggningar. Detta är ett synsätt som gör att det skapar fler frågor vid förvaltningen än vad som är nödvändigt.

Den fallstudie som har gjorts i arbetet visar att det framförallt förekommer två sorter av gemensamhetsanläggningar avseende parkering. Den ena sorten är de så kallade storkvartersanläggningar som ofta är belägna i villaområden där parkering endast utgör en liten del av gemensamhetsanläggningen. Sedan finns den andra sorten är då gemensamhetsanläggningen består av stora parkeringsanläggningar som ofta ligger centralt i städerna.

Utformningen av en gemensamhetsanläggning avseende parkering beror på den parkeringsnorm som gäller för orten. Denna ligger också till grund för bestämning av andelstalen för anläggningar inom detaljplan och då främst när det gäller flerfamiljshus och näringsverksamhet. I samband med storkvartersanläggningar så tilldelas ofta fastigheterna andelstal av samma värde. Detta gör att utformningen av gemensamhetsanläggningar avseende parkering ofta påverkas av yttre faktorer så som exploateringsavtal och hur kommunen vill hantera parkering. Eftersom behovet av parkering är något som ändras med tiden så kan en parkeringsanläggning efter en tid inte ha tillräckligt med kapacitet för att tillgodose fastigheternas behov.

Det finns möjlighet enligt 15 § AL, att i samband med gemensamhetsanläggningar ta ut brukningsavgifter istället för vid andelstal. Detta är något som används sällan hos gemensamhetsanläggningar för parkering. Anledning till detta är dels de förhållanden som råder hos gemensamhetsanläggningarnas delägarkrets och dels vilka som nyttjar anläggningen. Det anses här att bestämningen av hur dessa avgifter ska tas ut, är svårt vilket kan vara en orsak till varför mätning används sällan då den inte anses lämplig enligt lagrummet. Det som dock är förekommande är likadelning av andelstalen.

Även om det är ovanligt så förekommer det några få enstaka fall. Om parkeringsmätare ska användas så ska det vara hos de gemensamhetsanläggningar där delägarkretsen inte är varierande och då parkeringen används av fastighetsägare och inte av dem som nyttjar fastigheten så som bostadsrättsinnehavare eller hyresgäster. Eftersom dessa kan ses som utomstående part finns det möjlighet för samfällighetsföreningen att bestämma hur de ska debitera dessa nyttjare av parkering. Att ta ut marknadsmässiga avgifter från utomstående som inte har någon del i gemensamhetsanläggningen är fullt möjligt eftersom det inte finns något som hindrar en förening att agera som vilken annan aktör som helst på parkeringsmarknaden.

Eftersom parkering är något som varierar väldigt mycket med tiden så finns det i dag gemensamhetsanläggningar som bildades bland annat i villaområden på 70-talet med

Gemensamhetsanläggningar för parkering

helt andra förutsättningar. De här anläggningarna har idag för få parkeringsplatser sett med dagens mått och är därmed av behov av omprövning av anläggningen för att göra den större. Att undvika dessa problem i en anläggningsförrättning är svårt eftersom de är svåra att förutse. Det är också en svår uppgift för föreningen att handskas med vilket gör att en omprövning är den enda lösningen trots att den är kostsam då den kräver både detaljplaneändring och marklov. Om inte det, så blir medlemmarna att lösa sitt parkeringsbehov på annat sätt.

Det anses här att uthyrning av gemensamhetsanläggningen borde ske under kontrollerade förhållanden med skriftliga avtal för att på så sätt kunna bestämma hur många personer som föreningen vill hyra ut till och hur detta ska ske. Detta eftersom de deltagande fastigheternas behov alltid ska komma först. Det är viktigt att påpeka att även om inte samfällighetsföreningen gör någon direkt vinst av att hyra ut parkeringsplatser ses denna upplåtelse alltid som yrkesmässig verksamhet eftersom samfällighetsföreningen själv ingår avtal med personer som inte är medlemmar i föreningen.

Avslutningsvis ska det tilläggas att undvika de problem som uppstår i samband med parkering, är i en anläggningsförrättning svåra att förutse. Detta är på grund av de yttre faktorerna så som kommunens parkeringsplanering och förändringen över tid. Det är därför viktigt att anläggningsbeslutet tar hänsyn till de förändrande förhållanden som finns i samband med parkering föreligger de skäl att andelstalen ska omprövas med jämna mellanrum så att de hela tiden uppdateras.

11 Källförteckning

11.1 Offentliga tryck

Prop. 1966:128, *Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m.m*

Prop. 1973:160, *Anläggningslag m.m*

Prop. 1990/91, *Ändring i Plan- och bygglag m.m*

SOU 1968:18, *Parkering*

11.2 Litteratur

Björklund, Maria & Wedman, Anna, *Gemensamhetsanläggningar. Basfakta 1990-2003*. Stockholm: Inst. för fastigheter och byggande, KTH, 2004.

Ekbäck, Peter, *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar (2:a uppl.)*. Stockholm: Inst. för fastigheter och byggande, KTH, 2011

Hemström, Carl, *Gemensamhetsanläggningar. Inrättande och förvaltning*. Stockholm: Norstedts Juridik AB, 1986

Julstad, Barbro, *Fastighetsindelning och markanvändning (3:e uppl.)*. Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2005.

Kalbro, Thomas, *Markexploatering. Juridik, ekonomi, teknik och organisation.(3:e uppl.)*. Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2007.

Kalbro, Thomas, & Larsson, Hans, *Tillämpning av anläggningslagen. En undersökning av ga-förteckningar, förrättningsakter och domstolsutslag*. Stockholm: Inst. för fastighetsteknik, KTH, Meddelande 4:40, 1983.

Lundén, Björn, *Samfälligheter- praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik*. Näsviken: Björn Lundén Information AB, 2008

Nilsson, Leif I & Sjödin Eije, *Servitut - en handbok*. Stockholm: Nordstedts Juridik AB 2003

Sveriges kommuner och landsting, *Policy för parkering - Processinriktad väg till en parkeringspolicy för kommunen*. Stockholm: Sveriges kommuner och landsting, 2007

TFK- Institutet för transportforskning, *Parkeringsanläggningar- planering, utformning och drift*. TFK-rapport 1991:5

Österberg, Tommy, *Samfälligheter- handbok för samfällighetsföreningar* (10:e uppl.). Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2010.

11.3 Handböcker

Lantmäteriet (2010). *Handbok AL* (Version 2010-03-15). Gävle: Lantmäteriet.

Lantmäteriet (2009). *Handbok SFL* (Version 2009-05-04). Gävle: Lantmäteriet.

11.4 Rättsfall

Fastighetsdomstolen, 2008-03-26, F 1062-07

Hovrätten för Övre Norrland, Ö 680-02 Lantmäteriets rättsfallsregister 05:10

Högsta förvaltningsdomstolen, 2011-09-09, HFD 2311-11

11.5 Elektroniska källor

Lantmäteriet (2011). Halvårsstatistik 2011. Hämtad 2011-10-04 från http://www.lantmateriet.se/upload/filer/fastigheter/fastighetsinformation/FR-allmanna_delen/Nyhetsbrev/2011/Nyhetsbrev_2011_2.pdf

11.6 Muntliga källor

Nils Blohm, lantmätare, Riksförbundet för enskilda vägar, via telefonsamtal 2011-10-24.

Eddie Carlsson, lantmätare, kommunala lantmäterimyndigheten i Göteborg, via telefon 2011-11-24

Bengt Kjäll, lantmätare, Lantmäteriet Halmstad, möte 2011-10-14

Heléne Lenman, lantmätare, Lantmäteriet Stockholm, via telefon 2011-11-14

Björn de Maré, lantmätare, kommunala lantmäterimyndigheten i Stockholm, via telefon 2011-11-22

Annica Montelius, lantmätare, kommunala lantmäterimyndigheten i Malmö, möte 2011-10-27

Peter Wiström, lantmätare, Lantmäteriets huvudkontor, Gävle, via telefon 2011-11-04

11.7 Övriga kommentarer

Nils Blohm, Riksförbundet enskilda vägar, mail till författaren 2011-09-03 titel: examensarbete

Joakim Ohlsson, civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH, mail till författaren 2011-11-30 titel: examensarbete

Bilaga 1 - Förrättningar gjorda 2010

Kommun	Fastighetsbeteckning	Registreringsdatum	Aktnummer
Hörby	Osbyholm ga:3	20100108	1266-1520
Örkelljunga	Kyrkolycke ga:3	20100112	1257-922
Kungsälv	Kajan ga:4	20100113	1482-1370
Kungsälv	Kajan ga:3	20100113	1482-1370
Kalmar	Tennisspelaren ga:1	20100120	0880K-10/10
Borås	Berwald ga:3	20100122	1490K-2010/5
Helsingborg	Daggrosen ga:1	20100202	1283K-16676
Uppsala	Fullerö ga:55	20100212	0380-2009/217
Motala	Brunneby-Hälla ga:4	20100301	0583K-2010/9
Ludvika	Rönnbäret ga:1	20100329	2085-1900
Ludvika	Rönnbäret ga:2	20100329	2085-1900
Umeå	Stöcke ga:12	20100330	2480K-10/32
Nynäshamn	Skonaren ga:1	20100415	0192-10/13
Skellefteå	Ytterursviken ga:21	20100427	2482K-71/10
Växjö	Harsyran ga:2	20100507	0780K-09/35
Håbo	Gillmarken ga:2	20100514	0305-09/31
Härjedalen	Funäsdalen ga:133	20100519	2361-10/30
Sollentuna	Cirkusplatsan ga:1	20100525	0163-07/68
Hedemora	Brunna ga:1	20100528	2083-1300
Möln dal	Åby ga:1	20100601	1481K-2010/26
Håbo	Bålsta ga:24	20100602	0305-09/26
Gnesta	Frustuna-ekeby ga:1	20100603	0461-10/11
Sotenäs	Ödby ga:7	20100624	1427-519
Strängnäs	Kransmossan ga:1	20100624	0486-10/50
Göteborg	Tuve ga:99	20100702	1480K-2010F166
Helsingborg	Rosmarinen ga:1	20100706	1283K-16752
Helsingborg	Vätten ga:1	20100708	1283K-16748
Umeå	Holmsund ga:26	20100709	2480K-10/14
Malmö	Slammeriet ga:1	20100709	1280K-10/54
Vellinge	Höllviken ga:64	20100723	1233-1913
Malmö	Bunkeflostrand ga:15	20100730	1280K-10/49
Luleå	Båtshaken ga:3	20100817	2580-10/44
Malmö	Sillhagen ga:1	20100827	1280K-10/65
Haninge	Vendelsö ga:88	20100827	0136-10/40
Malmö	Lejonhjärta ga:3	20100831	1280K-10/75
Malmö	Husie ga:50	20100907	1280K-175/2006
Trelleborg	Kantorn ga:1	20100913	1287-2723
Malmö	Kristinebergsgården ga:4	20100915	1280K-10/39
Strömstad	Öddö ga:26	20100928	1486-957
Malmö	Skrällan ga:1	20101012	1280K-10/100
Örebro	Bandybollen ga:1	20101013	1880-2126
Göteborg	Kärra ga:144	20101105	1480K-2010F249
Västerås	Bergsgrottan ga:1	20101123	1980K-2010/36
Sigtuna	Norslunda ga:5	20101129	0191-09/38
Alingsås	Hasseln ga:1	20101208	1489-1153
Uppsala	Norby ga:18	20101222	0380-2010/197
Uppsala	Norby ga:19	20101222	0380-2010/197

Gemensamhetsanläggningar för parkering

Akt-nummer	Ändamål
1266-1520	Väg, parkering, grönytor
1257-922	Garage, parkering, sopsortering
1482-1370	Carportar med förråd, parkering
1482-1370	Carportar med förråd samt parkeringsplatser
0880K-10/10	Vatten- och avloppsledning, parkering, garage m.m
1490K-2010/5	Vägar, kommunikationsyta, parkeringsytor m.m
1283K-16676	Miljöhus, parkeringsytor, kommunikationsyta m.m
0380-2009/217	Infartsvägar, soprum, parkeringsytor, garage m.m
0583K-2010/9	Gästparkering
2085-1900	Vatten- och avloppsledning, parkering m.m
2085-1900	Vatten- och avloppsledning, parkering m.m
2480K-10/32	Brygga och parkering
0192-10/13	Väg, bollplan, carport, parkering, m.m
2482K-71/10	Båthamn med parkering och tillfartsväg
0780K-09/35	Parkering, tvättstuga, grönyta m.m
0305-09/31	Gästparkering, lekplats m.m
2361-10/30	Parkering, väg, naturmark m.m
0163-07/68	Underjordiskt garage, värmeledningar, parkering m.m
2083-1300	Väg, färja, parkering m.m
1481K-2010/26	Värmeanläggning, parkeringsanläggning m.m
0305-09/26	Körytor, parkeringsplatser samt staket m.m
0461-10/11	Enskild väg och parkeringsplats
1427-519	Vägar, naturmark, parkering
0486-10/50	Entré- och gångvägar, parkeringsplatser, carportar m.m
1480K-2010F166	Parkering, carport
1283K-16752	Grönytor, gångstigar och parkeringsplatser m.m
1283K-16748	Tillfarts-, gång- och cykelvägar, gäsparkering m.m
2480K-10/14	Parkering, gång-, cykelbro m.m
1280K-10/54	Gårdsytor, parkeringsytor, belysning m.m
1233-1913	Parkering, kryppgrund, ledningar m.m
1280K-10/49	Parkering, vägar, grönytor m.m
2580-10/44	Parkering, vägar, belysning m.m
1280K-10/65	Gästparkering m.m
0136-10/40	Parkering, vägar, gångvägar
1280K-10/75	Parkering, kommunikationsytor, grönområden m.m
1280K-175/2006	Parkering, kommunikationsytor, lekplats m.m
1287-2723	Parkering, körytor, grönytor m.m
1280K-10/39	Parkering, väg, lekplats, ledningar, m.m
1486-957	Bilparkering
1280K-10/100	Parkering, väg, ledningar m.m
1880-2126	Parkering
1480K-2010F249	Parkering, fjärrvärme, avlopp m.m
1980K-2010/36	Parkering, väg, belysning m.m
0191-09/38	Parkering, belysning, dagvattenledning m.m
1489-1153	Parkering, olika sorters vägar m.m
0380-2010/197	Gästparkering m.m
0380-2010/197	Parkering

Bilaga 2 – Gemensamhetsanläggningar med taxeringsvärde

KOMMUN	TRAKT	RBLOCK	ENHET	FRAJDATUM	SUMTAXV
GÖTEBORG	NORDSTADEN	GA	5	20080423	633 490
GÖTEBORG	SANNEGÅRDEN	GA	8	20050415	23 500
HELSINGBORG	GAMLA STADEN	GA	1	20090323	19 200
SOLNA	FILMSTADEN	GA	1	20110607	15 915
GÖTEBORG	ANNEDAL	GA	2	19950324	13 800
NACKA	SICKLAÖN	GA	92	20090109	8 000
HELSINGBORG	RÅDHUSET	GA	1	00000000	8 000
GÖTEBORG	SANNEGÅRDEN	GA	28	20090929	7 404
SOLNA	AMETISTEN	GA	1	20020308	7 400
SUNDBYBERG	SKVADRONEN	GA	1	20091222	6 707
GÖTEBORG	MASTHUGGET	GA	6	20110110	6 600
KUNGÄLV	CHAUFFÖREN	GA	1	20080319	6 398
SOLLENTUNA	NORRVIKEN	GA	8	19930205	5 800
GÖTEBORG	JÄRNBROTT	GA	40	20090710	4 829
GÖTEBORG	JÄRNBROTT	GA	32	20081111	4 493
GÖTEBORG	SANNEGÅRDEN	GA	26	20041122	4 480
HUDDINGE	VÄRNET	GA	3	19930624	3 359
GÖTEBORG	OLIVEDAL	GA	2	00000000	3 170
GÖTEBORG	TYNNERED	GA	34	20011130	2 785
SOLLENTUNA	RULETTEN	GA	1	20040702	2 536
ÖREBRO	BAGERIET	GA	1	20060822	2 437
GÖTEBORG	TYNNERED	GA	33	20011130	636

Gemensamhetsanläggningar för parkering

Beteckning	Ändamål
Nordstaden ga:5	Parkering och handel, trapphus med hissar och rulltrappor m.m
Sannegården ga:8	Gemensamt låsbart parkeringsdäck i 2-plan med tak, gemensam markparkering
Gamla staden ga:1	Parkeringsplatser i p-garage(ca 229 stycken), apparatrum, pumprum m.m
Filmstaden ga:1	Parkeringsgarage
Annedal ga:2	Garageanläggning
Sicklaön ga:92	Garage
Rådhuset ga:1	Underjordisk garageanläggning med uppställnings- och manöverytor m.m
Sannegården ga:28	Gemensam gård inklusive portaler, underjordiskt parkeringsgarage im.m
Ametisten ga:1	Parkeringsgarage m.m.
Skvadronen ga:1	Parkeringsanläggning, kommunikationsytor, spill-och dagvattenledningar mm
Masthugget ga:6	Garage inklusive inlastningsgata
Chauffören ga:1	Kör- och gångytor, grönyta, handikapp- parkeringsplatser, parkeringsdäck m.m
Norrviken ga:8	Markparkering och parkeringsanläggning i däck, gångvägsförbindelse
Järnbrott ga:40	Parkeringsanläggning
Järnbrott ga:32	Parkeringsanläggningar med tillbehör
Sannegården ga:26	Parkeringsgarage, inklusive garagetillfart, gårdshus m.m
Värnet ga:3	Parkeringshus med angränsande planteringsyta, sophus och entrévägar till parkeringshuset
Olivedal ga:2	Gemensam garageanläggning i två plan med in-och utfartsramp m.m
Tynnered ga:34	3 parkeringsdäck inklusive angränsande öppna parkeringsplatser m.m
Rulletten ga:1	Körytor, gång-och cykelvägar, grönytor, markparkeringsplatser, parkeringsplatser i parkeringsdäck m.m
Bageriet ga:1	Parkeringsanläggning
Tynnered ga:33	2 parkeringsdäck med tillbehör

Bilaga 3 – Samfällighetsföreningar i enkätundersökningen

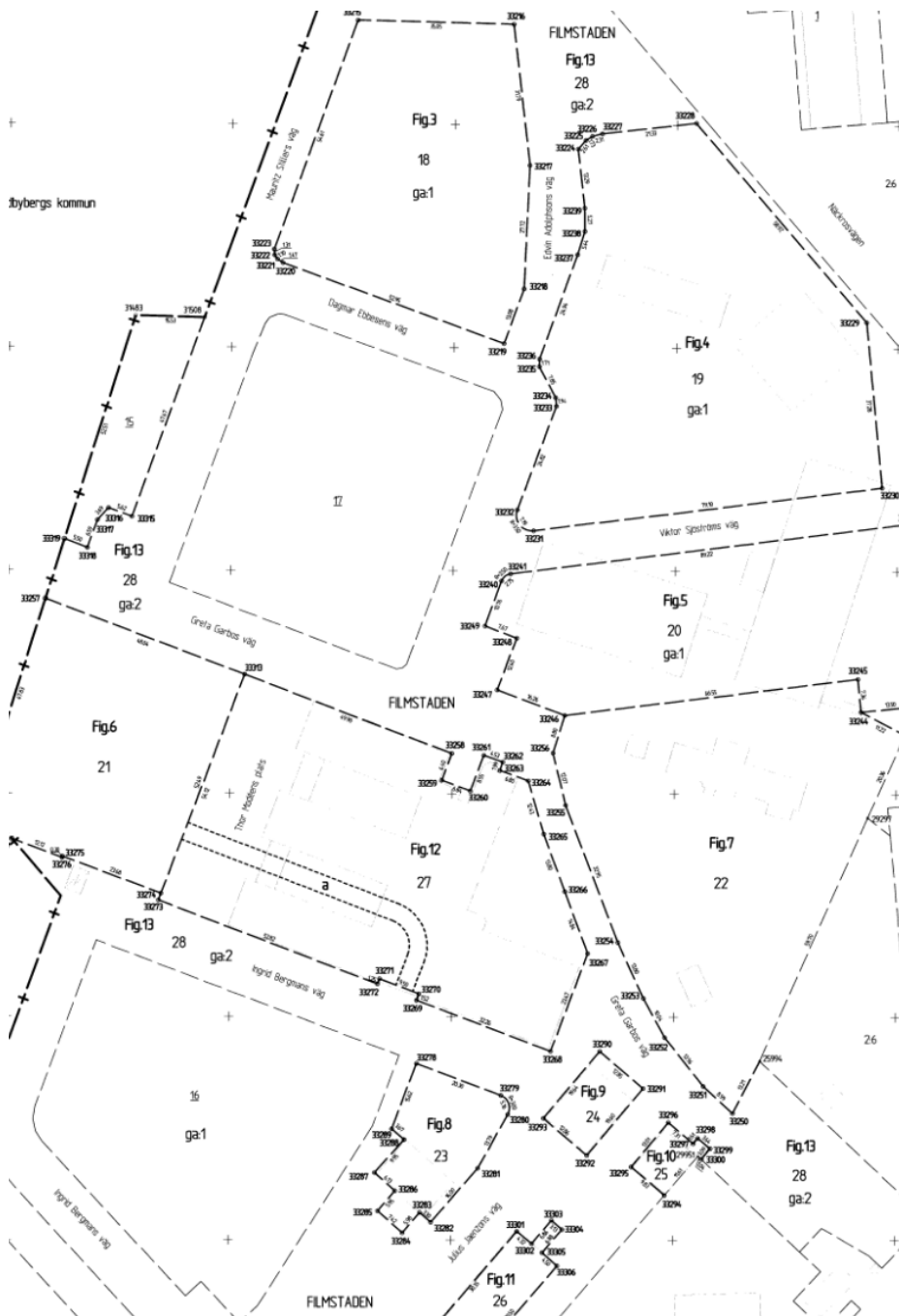
Gemensamhetsanläggning	Samfällighetsförening
Norrby ga:18 och Norrby ga:19	Kremlans samfällighetsförening
Hasseln ga:1	Hasselns samfällighetsförening
Bergsgrottan ga:1	Bergsgrottans samfällighetsförening,
Kärra ga:144	Kärra- klockargårds samfällighetsförening
Bandybollen ga:1	Bandybollens samfällighetsförening
Kristinebergsgården ga:1	Kristinebergsgårdens samfällighetsförening
Kantorn ga:1	Kantorns Samfällighetsförening
Husie ga:50	Vannagårdens samfällighetsförening
Sillhagen ga:1	Sillhajens Samfällighetsförening
Lejonhjärta ga:3	Lejonhjärtas samfällighetsförening
Vendelsö ga:88	Övre Vendelsö Samfällighetsförening
Båtshakens ga:3	Båtshakens Samfällighetsförening
Bunkeflostrand ga:15	Sylästens samfällighetsförening
Höllviken ga:64	Öresundsvägens samfällighetsförening
Holmsund ga:26	Storklyvans samfällighetsförening
Tuve ga:99	Steppens Samfällighetsförening
Funäsdalen ga:133	Åsens samfällighetsförening
Gillmarken ga::2	Gillmarkens samfällighetsförening
Kajan ga:4	Kajans samfällighetsförening
Kyrkolycke ga:3	Almlidens samfällighetsförening
Stöcke ga:12	Stöcke Samfällighetsförening
Osbyholm ga:3	Ringsjöstrand Södra Samfällighetsförening
Ödby ga:7	Öbackens samfällighetsförening

Bilaga 4 – Intervjufrågor

1. Hur länge har du jobbat med anläggningsförrättningar?
2. Vad är det första man tänker på vid en anläggningsförrättning avseende parkering?
3. Hur vanligt är gemensamhetsanläggning avseende parkering? Är det något man stöter på ofta?
4. Hur bestäms andelstalen för dessa gemensamhetsanläggningar?
5. Kan man skriva i anläggningsbeslutet hur samfällighetsföreningen får sköta att hyra ut de överskottsplatser som kan bli?
6. Har du någon gång varit med om omprövning av gemensamhetsanläggning då det funnits ett underskott av parkeringsplatser?
7. Tror du det är vanligt att man vid bildning av gemensamhetsanläggningar avseende parkering tar hänsyn till fastighetsägarens subjektiva nyttjande och inte de behov fastigheten kan komma att ha i framtiden?
8. Har du någon gång beslutat att ta ut avgiften för gemensamhetsanläggningen efter mätning i stället för andelstal?
9. I förrättningen, tar man hänsyn till vilket sorts boende som finns runt gemensamhetsanläggningen?
10. Hur mycket tycker du att man ska bestämma i ett anläggningsbeslut och hur mycket ska man lämna till förvaltningen?

Bilaga 5- Karta över Filmstaden ga:1

För att få en klarare bild över gemensamhetsanläggningen Filmstaden ga:1 visar nedanstående bild ett utklipp ur förrättningskartan.



Bilaga 6 - Rättsfall, Stumholmen F 1062-07

Sid 1 (14)



BLEKINGE TINGSRÄTT
Fastighetsdomstolen

DOM
2008-03-26
Meddelad i
KARLSKRONA

Mål nr
F 1062-07

PARTER

KÄRANDE

HSB Bostadsrättsförening Galären i Karlskrona, 716405-6249
Ronnebygatan 9
371 32 Karlskrona

Ombud: Advokat Gustav Linge
Advokatfirman Gärde & Nordlin AB
Landbrogatan 7
371 34 Karlskrona

SVARANDE

Stumholmens samfällighetsförening i Karlskrona, 716405-7973
Bastionsgatan 19
371 32 Karlskrona

Ombud: Advokat Torgny Palm
Amber Advokater Karlskrona HB
Ronnebygatan 49
371 34 Karlskrona

BLEKINGE TINGSRÄTT
BEVIS 2010/12-21
 Beslutet
 Domen
har vunnit laga kraft

Blipitte Ullaby

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas

2. HSB Bostadsrättsföreningen Galären i Karlskrona skall ersätta Stumholmens samfällighetsförening i Karlskrona för dess rättegångskostnad med etthundrafyrtiotretuseniohundra (143 900) kr, varav 88 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 63756

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 319 371 25 KARLSKRONA	Rådhuset, Stortorget	0455-33 54 00 E-post: blekinge.tingsratt@dom.se	0455-268 58	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

BAKGRUND

Vid anläggningsförrättning den 11 januari 1994 beslutades att gemensamhetsanläggningen Stumholmen ga:1 skulle inrättas och förvaltas av Stumholmens samfällighetsförening i Karlskrona (samfällighetsföreningen). Bostadsrättsföreningen Galären i Karlskrona (Galären) är medlem i samfällighetsföreningen. Vid förrättningen beslutades att anläggningen skulle bestå av sju sektioner. Sektion 2 skulle bestå av dels vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar, pumpstationer samt ledning till anslutningspunkt på Trossö (= 2a), dels av parkeringsplatser (= 2b). Deltagande fastigheter i sektionen var bl.a. Galärens fastighet Stg 208 O (numera Karlskrona Stumholmen 2:5) med ursprungligen 23 andelstal av totalt 226½. Vid anläggningsförrättning den 15 november 2004 ombildades gemensamhetsanläggningen så att sektion 2 enbart skulle bestå av parkeringsplatser. Upplåtelse av utrymme för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt ledning till anslutningspunkt på Trossö upphörde. Andelstalen i sektion 2 lämnades oförändrade. Vid samfällighetsföreningens ordinarie årsstämma den 23 april 2007 beslutades med majoritet att godkänna styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd, varvid Galären reserverade sig mot beslutet (§ 12). Galären inkom den 15 maj 2007 till fastighetsdomstolen med klander över beslutet genom ansökan om stämning.

YRKANDEN M.M.

Galären har, såsom talan slutligt bestämts, yrkat att beslut fattat vid samfällighetsföreningens stämma den 23 april 2007 att godkänna utgifts- och inkomststaten skall undanröjas såvitt avser verksamhetsgren sektion 2 samt, för det fall fastighetsdomstolen finner det möjligt, förordna att utgifts- och inkomststaten ifråga om parkeringsavgifter skall baseras på en självkostnad uppgående till 70 kr per månad.

Samfällighetsföreningen har bestritt bifall till yrkandena.

Parterna har fordrat ersättning för sin rättegångskostnad.

RÄTTSLIGA GRUNDER

Galären: Gemensamhetsanläggningen är uppdelad i skilda sektioner och i varje sektion finns en verksamhetsgren. Till och med 1999 skedde redovisningen av de olika sektionerna var för sig med medels- och resultatutfall i enlighet med stadgarna för samfällighetsföreningen och allmänna regler i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL). Därefter skedde inte någon redovisning av varje verksamhetsgren var för sig, vilket strider mot stadgarna och bestämmelserna i SFL. – Nuvarande parkeringsavgift är oskälig och ett överuttag sker. Förvaltning av parkeringsplatser i vinstsyfte – med ett medvetet överuttag av avgifter – är en verksamhet främmande för det ändamål som samfällighetsföreningen skall tillgodose, jfr. 18 § SFL. Ett överuttag av avgifter föranleder en större betalningsskyldighet för Galären än vad SFL tillåter, vilket givetvis är till nackdel för Galären. Tillika beaktar beslutet inte Galärens enskilda intressen i skälig omfattning. Det saknas motstående intresse som skulle kunna överväga Galärens enskilda intresse, jfr. 19 § SFL. Överskottet fördelas mellan medlemmarna i samfällighetsföreningen efter respektive andelstal. Således berikas de medlemmar som inte hyr parkeringsplatser på bekostnad av dem som gör det och betalar för det. Den associationsrättsliga likhetsprincipen i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (FL) är tillämplig för en samfällighetsförening. I 7 kap. 16 § FL stadgas att föreningsstämman inte får fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan, till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Samfällighetsföreningen: De olika verksamheterna hålls isär och redovisningen av de olika sektionerna följer stadgarna och SFL. Likhetsprincipen fordrar att förvaltningen går till på det sätt som sker idag. Det vore helt i strid med denna princip att subventionera de medlemmar i Galären eller i andra föreningar eller personer i övrigt vilka hyr parkeringsplatser och låta detta ske till ett självkostnadspris på bekostnad av de andelsägare, vilka initialt investerat stora belopp i sektion 2.

PARTERNAS TALAN

Galären: Sektion 2 avser förvaltning av parkeringsplatser. För att finansiera förvaltningen tar samfällighetsföreningen ut avgifter från dem som hyr parkeringsplatserna.

Gemensamhetsanläggningar för parkering

BLEKINGE TINGSRÄTT
Fastighetsdomstolen

DOM
2008-03-26

Sid 4
F 1062-07

Galären hyr två och medlemmarna i Galären hyr ytterligare sammanlagt 20 parkeringsplatser. Samfällighetsföreningen har ostridigt rätt att täcka sin självkostnad för denna förvaltning. Att så sker ligger i linje med ändamålet för samfälligheten. Tillika har samfällighetsföreningen rätt att täcka kostnader som är gemensamma för de sektioner som ingår i samfällighetsföreningen, men samfällighetsföreningen tar ut parkeringsavgifter även därutöver. Den parkeringsavgift (självkostnad) som förvaltningen föranleder skulle rätteligen ligga på 70 kr per parkeringsplats och månad. Vid beslutet på samfällighetsföreningens stämma den 23 april 2007 beslutade samfällighetsföreningen att avgifterna för år 2007 skulle uppgå till 210 kr per parkeringsplats och månad. För år 2006 blev överskottet avseende parkeringsverksamheten 238 000 kr. Intäkterna för sektion 2 var 341 000 kr och kostnaderna för sektion 2 var 103 000 kr. Det är samfällighetsföreningens uttryckliga uppfattning och syfte att avgifterna skall tas ut med ledning av marknadsmässighet och inte till självkostnad. Samfällighetsföreningen får emellertid inte tillgodose andra ändamål än vad verksamheten i sektionen avser. Det är i och för sig i sin ordning att samfällighetsföreningen hyr ut parkeringsplatser. – Överskottet från sektion 2 förs över till andra sektioner och delägarna i dessa får härigenom ekonomiska förmåner av detta. Det är fel att föra över pengar från minoritetsägare till majoritetsägarna. Om självkostnadsprincipen tillämpas kommer mindre utdelning att ske i sektion 2. – Enskilda intressen kränks genom det sätt på vilket parkeringsavgifterna tas ut och därefter överförs till "storägarna". Sammantaget utgör parkeringsavgifterna ett led i en verksamhet som genererar överskott/vinst och delas ut till medlemmarna. Det är vidare fel att i sektion 2 debitera 100 000 kr per år som betalas till Karlskrona kommun för VA-ledningarna. – Verksamheterna i sektion 1 och för samkostnader avser gemensamma kostnader. Uttaxeringen skall ske i dessa eftersom kostnaderna ligger i dessa. – De olika verksamhetsgrenarna redovisas inte var för sig utan en sammanblandning sker mellan de olika sektionernas medel. Redovisningen sker således på ett sätt som strider mot föreningens stadgar och SFL. Uttaxeringen för samkostnader borde ha varit högre så att något underskott inte hade uppstått. Verksamheterna i sektion 3 – 6 är nollade, men borde ha redovisats separat. Kvittning skall inte ske mellan sektionerna utan eventuellt överskott skall betalas ut direkt till andelsägarna.

keringsavgifter skulle ha subventionerat de fysiska personer som hyr parkeringsplats. – Samfällighetsföreningen slöt avtal med Karlskrona kommun 2004 avseende VA-ledningarna för att undvika ansvaret för ledningarna i framtiden. Avvecklingskostnaden för att få bort ledningarna från sektion 2 blev 1 miljon kr. I ursprungliga anläggningsbeslutet var kostnaden 3 952 006 kr i sektion 2, vilket de deltagande fastigheterna redan har betalat i förhållande till fastställt andelstal. Om nuvarande verksamhet i sektion 2 strider mot gällande andelstal måste en begäran om omprövning ske på grund av ändrade förhållanden. Det blir således LM som får avgöra om förutsättningar föreligger för att ändra andelstalen, men då måste även hänsyn tas till redan betalda kostnader i sektionen.

UTREDNINGEN

Som muntlig bevisning har **Galären** åberopat förhör under sanningsförsäkran med Bengt Johansson, styrelseledamot i Galären, och vittnesförhör med Sven-Erik Karlinius. **Samfällighetsföreningen** har åberopat partsförhör med Sune Persberg och vittnesförhör med länslantmätaren Göran Setterby.

Som skriftlig bevisning har **Galären** åberopat utdrag ur allmän fastighetsinformation, motion från Galären av den 6 februari 2007, skrivelse från Samfällighetsföreningen angående förslag att avslå motionen, kallelse till ordinarie stämma i Samfällighetsföreningen den 23 april 2007, skrivelse från Samfällighetsföreningen av den 4 februari 1999, skrivelse från Galären till Samfällighetsföreningen av den 28 februari 2001, skrivelse från Samfällighetsföreningen till Galären av den 19 mars 2001, motion från Samfällighetsföreningens styrelse till föreningsstämman den 19 april 2004, avtal mellan Karlskrona kommun och Samfällighetsföreningen angående att Karlskrona kommun tog över Stumholmens VA-nät, förrättningsbeslut av den 15 november 2004, minnesanteckningar förda av Galären vid möte den 27 januari 2005 med Rudi Olvenmyr vid LM, Samfällighetsföreningens kommentar till avgiven reservation vid årsstämman 2005, motion av den 14 februari 2006 från Galären till ordinarie årsstämma 2006 samt motion från Galären till ordinarie årsstämma 2007.

Samfällighetsföreningen har åberopat ekonomisk redovisning omfattande 2007 och 2008, uttaxering driftskostnader med avräkning för intäkter fördelat per sektion under 2008, gällande andelstal, fördelning av anläggningskostnaderna per andelsägare och sektion samt lista över uthyrda bilplatser.

De i målet hörda personerna har berättat i huvudsak följande.

Bengt Johansson: Han bor på Stumholmen. Han är medlem och tillika ordförande i bostadsrättsföreningen Galären sedan 2002. Medlemmarna i Galären skall betraktas som Galären. Galärens medlemmar har fått 22 parkeringsplatser sig tilldelade. En utav de ständigt återkommande frågorna i Galären har varit parkeringsplatserna, speciellt uttaxeringen. Galärens medlemmar anser inte att avgiften står i proportion till kostnaden för parkeringsplatserna. Galärens medlemmar betalar årligen 70 000 kr i parkeringsavgifter och får tillbaka ca 12 000 kr. Resterande intäkter från parkeringsplatserna delas ut till medlemmar med höga andelstal, till exempel Statens Fastighetsverk som inte har några parkeringsplatser alls. Karlskronahems hyresgäster, vilka har betalat parkeringsavgifterna, får inte tillbaka några pengar. Karlskronahem fick 2007 tillbaka 41 000 kr, vilket kan ses som en förtäckt hyreshöjning. Samfällighetsföreningen har till uppgift att balansera inkomster och utgifter som i slutändan skall bli noll. Varje sektion borde redovisas och balanseras för sig med intäkter, utgifter och fonderingar, något som gjordes när han blev ordförande. För det fall det blir underskott i en sektion skall det kallas till ny stämma för beslut om uttaxering av underskottet. En samfällighetsförening får inte medvetet ha ett överskott. Av 2008 års budgetförslag är det väldigt svårt att utläsa hur beräkningarna är gjorda. Budgeten är felaktig och det finns kostnader som inte syns. Systemet överensstämmer enligt hans mening inte med samfällighetsföreningens stadgar och gällande rätt. Bara de medlemmar som utnyttjar sektionens tjänster skall ha del av överskottet. Det finns inte angivet vad pengarna från parkeringsavgifter går till. Som han har förstått det ligger kostnader för snöröjning med mera i samkostnader (sektion 8). Det är de verkliga kostnaderna (självkostnad jämte eventuella fonderingar) som skall uttaxeras, men idag kvittas vid uttaxeringen de kostnader som uppstår. Det är inte tillåtet med överföring av medel mellan de olika sektionerna

såsom det görs idag. Det är fel att kostnaden om 100 000 kr per år för VA-ledning skall ligga inom sektion 2. Denna kostnad borde ligga på samkostnader. Enligt ett beslut skall VA och parkeringsplatser inte sammanblandas. I januari 2005 besökte han lantmäteriet och bad om rådgivning. Lantmätaren Rudi Olvenmyr, som han träffade, ansåg att endast de medlemmar som utnyttjade sektionens tjänster skulle ha del av överskottet.

Sven Erik Karlinius: Han är revisor i Galären. Han har även varit suppleant i styrelsen för samfällighetsföreningen. Fram till 2000 redovisades varje sektion i samfällighetsföreningen separat. Nu redovisas samtliga sektioner tillsammans. Han anser inte att det är rätt sätt att bokföra en samfällighet. En inkomst- och utgiftsstat borde göras för varje sektion. Som det är nu blir fördelningen av pengar felaktig. AB Karlskronahem får tillbaka 40 000 kr. Det är de boende i Karlskrona som betalat in parkeringsavgifterna. De pengar som betalats tillbaka kommer AB Karlskronahem till del. AB Karlskronahems del i samkostnaderna subventioneras av de pengar som betalas tillbaka från sektion 2. I sektion 1 har AB Karlskronahem en kostnad om 70 000 kr. Eftersom överskottet från sektion 2 tillgodoräknas AB Karlskronahem blir uttaxeringen för andelarna i till exempel sektion 1 inte så stor som annars vore fallet. I budgetförslaget för 2008 redovisas inte varje sektion för sig. Det verkar som om sektion 2 och 7 har använts för att finansiera samkostnaderna. Vid lantmäteriförrättningen 1994 fick varje sektion andelstal i förhållande till de kostnader som fanns då. Av olika skäl höjdes sedan avgifterna för parkeringsplatserna. Det ger ett överskott som delas ut till medlemmarna. När andelstalen fastställdes 1994 beaktades nog inte att parkeringsplatserna skulle komma att generera ett överskott. Största delen av överskottet går till Statens Fastighetsverk som inte ens använder parkeringsplatserna. De som använder parkeringsplatserna får inte mycket pengar tillbaka. Fördelningen görs enligt en situation som inte fanns 1994. Andelstalen från 1994 kan inte längre användas utan en ny förrättning borde göras så att andelstalen förändras så att de bättre överensstämmer med verkligheten. Självkostnaderna för parkeringsplatserna ligger på ca 70 kr per månad, varvid kostnaden för markunderhåll samt en fiktiv kostnad för anläggningen en gång i tiden räknats in. Anläggningskostnaden för parkeringsplatserna var 3 491 000 kr. Den kostnaden ligger

Gemensamhetsanläggningar för parkering

BLEKINGE TINGSRÄTT
Fastighetsdomstolen

DOM
2008-03-26

Sid 9
F 1062-07

på sektion 2. Det borde således finnas en värdeminskning. Anläggningskostnaderna för sektion 3 - 6, som inte redovisas, är inte avskrivna. Några fonderingar för framtida investeringar i form av asfaltering finns inte.

Sune Persberg: Han är kassör och sekreterare i samfällighetsföreningen sedan 1997. I huvudboken går att utläsa varje sektionens inkomster och utgifter. Varje konto genererar mot den sektion kostnaden respektive intäkten avser. Samfällighetsföreningen har såväl en intern som extern revisor. Han har föredragit för lantmätaren Rudi Olvenmyr hur samfällighetsföreningen redovisning går till och fick godkänt.

Göran Setterby: Han är länslantmätare i Kalmar. Han är inriktad på gemensamhetsanläggningar och föreningar. Hans uppfattning om hur man skall göra med intäkter och kostnader i en förening som har olika sektioner är att FL och SFL skall följas. Det skall framgå av den ekonomiska redogörelsen vilken anläggning som skall vara gemensam och för vilka delägare anläggningen är gemensam. Ett beslut skall innehålla vad fastigheterna har gemensamt. De andelstal som varje fastighet får är ofta kopplat till nyttan. Anläggningen lever inget självständigt liv. Fastigheterna är ägare av anläggningen. Ägarna beslutar om förvaltningen på stämman. Frågor om parkeringsavgifter skall tas upp på stämman. Beslut tas enligt majoritetsprincipen. Det är svårt att nå framgång vid klander av majoritetsbeslut. Som ägare har man rätt att teckna avtal med utomstående angående t.ex. parkeringsplatser. Det finns inga skrivna regler om prissättning. Varje sektion har i sitt ägande rätt att bestämma hur prissättningen görs. Det finns inget hinder mot att sätta marknadsmässiga priser på parkeringsavgifterna. Eventuella överskott betalas tillbaka till andelsägarna. Om ett underpris sätts på bekostnad av delägarna i sektionen är det likväl det priset som gäller, om beslut tagits om det. För att få det ändrat måste stämman rösta om saken. Varje sektion är ägare av sin anläggning och betalar för denna. Överskott i en sektion får inte föras över till en annan sektion. Föreningen bör ha en investeringsfond för utgifter. Utgifts- och inkomststat bör finnas för varje sektion i den utsträckning det är behövligt med hänsyn till verksamheten, men om medlemmarna ställer krav på att det skall finnas skall dessa krav uppfyllas. Det finns varken utgifter eller inkomster bokförda i sektion 3 m.fl. Han tolkar det som att

det inte finns någon verksamhet i dessa sektioner. Samfällighetsföreningens uppställning Budget/sektion för 1999 och 2000 (bilaga 1 till aktbil. 60) är tydlig och alla siffror är med. Uppställningen Prognos 2007 – Budgetförslag 2008 (bilaga 1 till aktbil. 40) uppfyller kraven enligt SFL, men som medlem vill man ha det uppdelat på varje sektion. Uppställningen Totala intäkter – kostnader – netto per sektion (bilaga 2 till aktbil. 40) är acceptabel, men i förenklat skick. I Uttaxering driftskostnader 2008 (bilaga 3 till aktbil. 40) går det inte att följa hur överskottet i sektion 2 har uppkommit. – Samfällighetsföreningen förvaltar kvartersmark på Stumholmen och alla parkeringsplatser inom gemensamhetsanläggningen. Samfällighetsföreningen har således ålagts såväl en privat- som offentligrättslig uppgift. Normalt brukar det vara kommunen som sköter detta. Lösningen på Stumholmen är således unik.

SKÅL

Inledning

Av utredningen samt de uppgifter som lämnats i målet framgår att förutsättningarna för samfällighetsföreningens verksamhet är av speciell karaktär. Den gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar omfattar större delen av Stumholmen och de delägande fastigheternas enskilda tomtmark utgörs i princip bara av den yta som upptas av byggnaderna på respektive fastighet. Alla parkeringsplatser är belägna på kvartersmark och med undantag för några platser inom Stumholmen 2:22 (Marinmuseet) förvaltas alla av samfällighetsföreningen. Varken parkeringsplatsernas antal eller lokalisering har angetts i anläggningsbeslutet. När gemensamhetsanläggningen bildades har således de delägande fastigheterna i sektion 2 inte tilldelats ett visst antal parkeringsplatser eller getts rätt att disponera några platser med viss angiven belägenhet.

Prissättning av parkeringsplatserna

Med de förutsättningar som föreligger i form av detaljplan samt gemensamhetsanläggningens konstruktion har samfällighetsföreningen i praktiken ålagts ansvaret för att förvalta tillgängliga parkeringsplatser och utifrån tillgång så långt möjligt tillgodose behovet av bilparkering på Stumholmen. Behovet är i och för sig knutet till de delägande fastigheterna, men användarna utgörs inte i första hand av fastigheternas ägare

utan av hyresgäster, bostadsrättsinnehavare, anställda vid företag och institutioner på Stumholmen samt besökare till dessa. Det behov som användningen av respektive fastighet skapar är inte heller konstant över tiden. Antalet tillgängliga parkeringsplatser har också varierat och tidvis har efterfrågan överstigit tillgången.

Den samlade tillgången på parkeringsplatser har således utgjort en kollektiv resurs för delägarna, vars disposition överlåtits till samfällighetsföreningen att besluta om. I den situationen har samfällighetsföreningen valt att i mån av tillgång upplåta platser genom hyresavtal med respektive användare efter ansökan till föreningen. Avgiften har bestämts efter marknadsmässiga överväganden utifrån en jämförelse med kostnaden för att förhyra parkeringsplats inom andra delar av Karlskrona.

De tillämpade principerna för fördelning av parkeringsplatserna har som sådana inte ifrågasatts. Mot bakgrund av de speciella förutsättningarna på Stumholmen och anläggningsbeslutets konstruktion framstår systemet som både rättvist och effektivt. Eftersom varje deläggande fastighet inte kunnat garanteras det antal bilplatser som vid varje tidpunkt motsvarar efterfrågan kan det tidvis finnas behov av att förhyra parkeringsplats utanför Stumholmen. Galären har gjort gällande att prissättning skall göras med utgångspunkt från Samfällighetsföreningens självkostnad. Tillämpning av en självkostnadsprincip skulle med angivna förutsättningar emellertid kunna uppfattas som subventionering av dem som tilldelats parkeringsplats på Stumholmen i förhållande till dem som inte förhyr parkeringsplats eller som löst sitt parkeringsbehov på annat sätt. Denna effekt undviks om prissättningen såsom skett görs på grundval av marknadsmässiga överväganden. Under förutsättning att överskottet av parkeringsverksamheten tillgodoräknas de deläggande fastigheterna i förhållande till deras andelstal kan prissättningen inte anses stå i strid med kravet på likabehandling av samfällighetsföreningens medlemmar. Den omständigheten att Galärens andel av överskottet inte svarar mot den andel av parkeringsintäkterna som betalats av Galärens medlemmar beror på att dessa förhyr ett antal parkeringsplatser som överstiger det antal som svarar mot Galärens andelstal i sektion 2. Det kan i och för sig vara önskvärt att varje fastighets andel så väl som möjligt svarar mot den genomsnittliga användning som kan hänföras

till fastigheten. Det får i så fall ske genom att andelstalen omprövas vid ny förrättning eller genom överenskommelse enligt 43 § Anläggningslagen (AL) som godkänns av LM. I båda fallen måste de ekonomiska villkoren för en ändring av andelstalen prövas i enlighet med 37 – 40 §§ AL, dvs. vid höjning av andelstalet skall i princip ersättning utges för det ökade värde som härigenom tillförs fastigheten.

Särredovisning av skilda verksamhetsgrenar

Den av samfällighetsföreningen förvaldade gemensamhetsanläggningen är indelad i sju sektioner med olika delägarkretsar och skilda andelstal. Ett grundläggande krav vid förvaltning av en sektionsindelad gemensamhetsanläggning är att utgifter och inkomster som härrör från verksamhetsgrenar svarande mot de olika sektionerna hålls åtskilda från varandra. Gemensamma utgifter och inkomster skall fördelas på verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt. Av den utgifts- och inkomststat som samfällighetsföreningen lagt fram inför stämman den 23 april 2007 framgår vilka intäkts- och kostnads- slag redovisningen avser, vilka konton kostnaderna och intäkterna belastar respektive tillgodoräknas, hur de olika intäkterna och kostnaderna fördelar sig på de skilda verksamhetsgrenarna/sektionerna samt sektionsvis fördelning av de sammanlagda intäkterna och kostnaderna. Gemensamma kostnader för de olika verksamhetsgrenarna har redovisats som en särskild sektion nr 8 benämnd samkostnad. I det samtidigt framlagda förslaget till uttaxering har de i utgifts- och inkomststaten redovisade intäkterna och kostnaderna sammanräknats till ett sammanlagt nettobelopp för varje sektion. För varje fastighet anges vad som av nettobeloppet för respektive sektion belöper på fastigheten enligt andelstalet. Samkostnader har behandlats på samma sätt som de olika sektionerna och har fördelats i enlighet med särskilt bestämda andelstal. För respektive fastighet har uttaxeringsbehovet redovisats som ett nettobelopp framräknat som summan av fastighetens nettobelopp i de olika sektionerna jämte dess andel i samkostnaderna.

Redovisningen i utgifts- och inkomststaten innebär uppenbarligen inte någon överföring av medel mellan verksamhetsgrenarna och den kan inte heller anses stå i strid med kraven i stadgarna eller SFL. Det förhållandet att uttaxeringsbehovet för varje fastighet anges som summan av de nettobelopp som enligt andelstalet belöper på fastigheten

inom respektive sektion som fastigheten har andel i föranleder ingen annan bedömning. Det måste betraktas som en naturlig och tillåten förenkling av Samfällighetsföreningens uttaxering. Att först utbetala respektive fastighets andel av nettobeloppet i de sektioner där intäkterna överstiger kostnaderna och istället öka uttaxerat belopp med samma summa för att täcka kostnaderna i övriga sektioner kan inte anses meningsfullt.

Utgifts- och inkomststatens redovisning av intäkter och kostnader i övrigt

Till bemötande av Galärens anmärkningar mot att fyra sektioner (nr 3 – 6) saknar redovisning av intäkter och kostnader har samfällighetsföreningen förklarat att föreningen inte har några kostnader för dessa. Med hänsyn till dels att anläggningens beskaffenhet inom sektionerna nr 3, 4 och del av sektion 5 (= 5b), dels att del av sektion nr 5 (= 5a) och sektion 6 består av byggnader som i praktiken förvaltas direkt av ägarna till de delägande fastigheterna framstår redovisningen inte som felaktig eller missvisande. Möjligen kan ifrågasättas om de båda egenförvaltade sektionerna fortsatt bör ingå i Stumholmen ga:1 eller bilda egna gemensamhetsanläggningar. Avskrivningar av anläggningarna sker mot eget kapital och utgör således ingen utgift. Huruvida de bör redovisas som en kostnad i utgifts- och inkomststaten sammanhänger med föreningens skyldighet att göra avsättningar till underhåll och förnyelse av anläggningarna och är närmast en fråga för revisorerna att ta ställning till.

Den kostnad för vatten och avlopp om 100 000 kr som belastar sektion 2 avser ostriktigt ersättning till Karlskrona kommun enligt avtal som träffats i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningens omfattning inom den sektionen. Samfällighetsföreningen har till kommunen överlåtit de VA-anläggningar som utgjorde del av sektion 2 (= 2a) i det ursprungliga anläggningsbeslutet och vid omprövningsförrättningen har beslutats att den delen av sektion 2 inte längre skall ingå i gemensamhetsanläggningen. Enligt avtalet skall samfällighetsföreningen som bidrag till drift och underhåll av ledningarna betala 100 000 kr per år till Karlskrona kommun under tio år. Genom avtalet och omprövningen av gemensamhetsanläggningen har samfällighetsföreningen befriats från ansvaret för VA-anläggningen samtidigt som andelstalen lämnades oförändrade. Det har medfört inbesparing av framtida kostnader som vid fortsatt

Gemensamhetsanläggningar för parkering

BLEKINGE TINGSRÄTT
Fastighetsdomstolen

DOM
2008-03-26

Sid 14
F 1062-07

drift skulle ha belastat sektion 2. Det framstår då som naturligt och rättvist att kostnaden för att åstadkomma den besparingen belastar de delägande fastigheter som får tillgodogöra sig besparingen.

Samlad bedömning

På grund av vad som anförts ovan finner fastighetsdomstolen att redovisningen i utgifts- och inkomststaten inte står i strid med stadgarna eller SFL och att prissättningen vid uthyrning av parkeringsplatser inte innebär verksamhet som är främmande för det ändamål samfällighetsföreningen skall tillgodose. Den innebär inte heller otillbörlig förmån för någon medlem till nackdel för Samfällighetsföreningen eller annan medlem eller att Galärens enskilda intresse inte beaktats i skälig omfattning. Galärens klander-talan skall därför ogillas.

Rättegångskostnad

Med den utgången i målet skall Galären ersätta Samfällighetsföreningen för rättegångskostnader. Yrkat belopp har vitsordats utom såvitt avser ersättning för arbete till Ingemar Lindström. Fastighetsdomstolen anser att den tidsåtgång för vilken Ingemar Lindström yrkat ersättning är skälig med hänsyn till både omständigheterna i målet och att han i egenskap av ordförande i Samfällighetsföreningen biträtt ombudet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se domsbilaga (DV 401)

Överklagande ställt till Hovrätten över Skåne och Blekinge skall ha kommit in till fastighetsdomstolen senast den 16 april 2008.



Roy Lindeberg



Lise-Lotte Bäckström

I avgörandet (enhälligt) har deltagit f.d. rådmannen Roy Lindeberg och rådmannen Lise-Lotte Bäckström, fastighetsrådet Torsten Sojdelius samt nämndemännen Per Bengtsson och Göran Redeén.