

# **Stora gemensamhetsanläggningar**

Joakim Ohlsson

© 2012 Joakim Ohlsson

Fastighetsvetenskap  
Institutionen för Teknik och samhälle  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/12/5241 SE  
Tryckort: Lund

## Stora gemensamhetsanläggningar Large Joint Facilities

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Joakim Ohlsson, civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

**Handledare/Supervisor:**

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Henrik af Klinteberg, förrättningslantmätare, Lantmäteriet

**Examinator/Examiner:**

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Charlotte Gustafsson, civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Anna Konradsson, civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Gemensamhetsanläggning, anläggningslagen, enskild väg, vägförening, vägsamfällighet, samfällighet, samfällighetsförening, storlek, delägarfastighet, delägare, huvudmannskap, ändamål, komplicerad, vindkraftverk

**Keywords:**

Joint facility, Joint Facilities Act, private road, joint property unit, joint property association, size, participating property unit, part-owner, public space, purpose, complex, wind turbines

## Stora gemensamhetsanläggningar

---

## Abstract

Joint facilities are very common and this instrument is the strictest form of regulation of common-pool resources. Still, no clear limitations to the number of property units that can enter into a facility, their total area or the area of the facility, or the purposes that are appropriate for joint facilities exist. This is a conscious decision by the legislators, but can be a cause for problems.

The purpose of this master thesis is to present the largest joint facilities in Sweden and the reason for their size and additionally to analyze what problems they are facing. The distinction between joint and public facilities is expressly discussed. The goal has been to evaluate whether joint facilities can become too large and whether there are facilities that are too complex to be suitable as joint facilities.

Both effective and repealed statutes have been investigated, as well as bills, doctrine and court decisions. The largest joint facilities have been analyzed with the help of the Real Property Register. Ten interesting facilities have been chosen for further scrutinizing in a case study. Lastly, interviews have been performed with cadastral surveyors, land development engineers and representatives of joint property associations.

The largest joint facilities are old and established by application of repealed statutes. Roads are the dominating purposes of joint facilities in general, and particularly of large facilities. Size often leads to a lack of commitment by the part-owners, as well as high administrative costs and complex cadastral procedures. Large joint property associations are highly dependent on competent governing bodies, and lack democratic influence. Because much work is required by the governing body, part-owners are unwilling to participate. In spite of this, large facilities mostly seem to function satisfactorily.

The joint facility is an instrument best suited for a small group of participating property units. Facilities can become too large to function effectively, but there seems to be no clear correlation between size and function in general. The part-owners and their commitment and understanding are the critical points, together with the work and competence of the governing body. Likewise, there are purposes that are too complex to be suitable as joint facilities.

This report does not recommend an absolute statutory limit on size, neither an exhaustive list of suitable purposes. A thorough assessment in the cadastral procedure is needed. The application of the Joint Facilities Act and the Joint Property Units Management Act requires a deep understanding of the purpose of those statutes and their bills. When this is observed, stricter limitations appear.

Many considerations should factor into a thorough assessment. The joint facility association must not become too large in order for part-owners to commit and acquire a feeling of community. Part-owners must understand the need of the facility. Participating property units must be located near each other. The ability of the part-owners to manage the facility without the help of external entrepreneurs should be particularly considered. To make sure that a thorough assessment is performed, these considerations should be legislated.

Municipalities must treat their residents equally. Large joint facilities create an unequal economic situation, and municipalities should therefore adopt guidelines for a consistent treatment of joint facilities. Municipalities also need to specify special reasons if they are not to be in charge of public space within a detailed development plan. The concept of special reasons needs to be clearly defined, either in the Planning and Building Act or in authority guidelines. The public should be in charge of facilities to which the public should have access, as well as the facilities that it finances and those that are technically complex.

## Sammanfattning

Gemensamhetsanläggningar är den mest reglerade typen av fastighetssamverkan och mycket vanligt förekommande. Likväl saknas tydliga begränsningar gällande hur många fastigheter som kan anslutas, över hur stort område anläggningen får breda ut sig eller vilka ändamål som är lämpliga för enskilda att sköta. Detta är medvetet från lagstiftarens sida, men kan medföra problem.

Syftet med detta examensarbete är dels att kartlägga landets största gemensamhetsanläggningar och anledningen till att de blivit så stora, dels att undersöka vilka problem de ger upphov till. Gränsdragningen mellan enskilda och allmänna anläggningar behandlas särskilt. Målsättningen har varit att utreda huruvida en gemensamhetsanläggning kan bli för stor och om det finns ändamål som är för komplicerade för att vara lämpliga som gemensamhetsanläggningar.

Såväl gällande som äldre lagar har studerats, inklusive förarbeten, doktrin och praxis. Inventeringen har utförts med hjälp av fastighetsregistret. Därefter har tio intressanta anläggningar valts ut för ingående undersökning i en fallstudie. Vidare har intervjuer utförts med förrättningslantmätare, kommunala exploateringsingenjörer och föreningsrepresentanter.

Landets största gemensamhetsanläggningar är gamla och inrättade efter äldre lagstiftning. Vägar dominerar stora anläggningar i synnerhet. Storleken medför ofta en brist på engagemang hos delägarna, liksom stora administrativa kostnader och invecklade förrättningsförfaranden. Stora föreningar står och faller med kompetenta styrelser på bekostnad av det demokratiska inflytandet, och styrelseposterna är svåra att tillsätta. Befintliga stora anläggningar verkar dock i hög grad vara funktionella.

Gemensamhetsanläggning passar bäst för en liten grupp fastigheter. En anläggning kan bli för stor för att fungera effektivt, men det finns inget tydligt samband mellan storlek och bristande funktion. Avgörande är förankringen och engagemanget hos delägarna, liksom styrelsens arbete och kompetens. Det finns likaså ändamål som är för komplicerade för att inrätta som gemensamhetsanläggning.

En absolut begränsning av storlek förordas inte, ej heller en uttömmande uppräkningslista av tillåtna ändamål. Det krävs däremot en grundlig prövning vid förrättning. Tillämpningen av anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter kräver därför kunskap och förståelse om lagarnas syften och förarbeten. Med beaktande av dessa framträder fler begränsningar.

Många frågor bör spela in i en helhetsbedömning av lämpligheten. Föreningen får inte bli för stor för att medlemmarna ska kunna känna samhörighet och förstå behovet av anläggningen. Anslutna fastigheter måste ha en viss geografisk närhet till anläggningen för att praktiskt kunna sköta förvaltningen. Särskild hänsyn bör tas till del-

## Stora gemensamhetsanläggningar

---

ägarnas möjlighet till förvaltning utan extern hjälp. För att säkerställa att dessa bedömningar görs bör de införas i lagtext.

Kommuner måste behandla sina invånare lika och rättvist. Stora gemensamhetsanläggningar skapar en ojämlik skattesituation. Kommuner bör därför formulera riktlinjer för en konsekvent behandling av gemensamhetsanläggningar. Kommuner måste även tydligt ange vilka särskilda skäl som åberopas när planer med enskilt huvudmannaskap upprättas. Begreppet särskilda skäl bör därför specificeras, antingen i lagtext eller i råd från myndigheter. Det allmänna bör äga och sköta anläggningar som det finansierar och ställer krav på, liksom de som allmänheten ska ha tillgång till och anläggningar som är tekniskt komplicerade.



## Förord

Detta examensarbete har genomförts vid avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola. Idén uppkom i samtal med universitetsadjunkt Fredrik Warnquist och professor Ulf Jensen. Med detta arbete avslutar jag nu mina studier.

Jag vill härmed tacka alla dem som bidragit till detta arbete med värdefulla tips, synpunkter och kärnfulla svar på mina många frågor. Tack även till Lantmäteriet i Malmö för en alltigenom välkomnande och god arbetsmiljö. Ett särskilt tack riktas till mina handledare, Fredrik Warnquist och Henrik af Klinteberg, för god handledning och stort engagemang i frågan. De har manat på mig och sett till att mitt arbete blivit så bra som möjligt.

Lund den 16 januari 2012

Joakim Ohlsson

## Stora gemensamhetsanläggningar

---

## Författningar och begrepp

1931 års SPL	stadsplanelag (1931:142)
AL	anläggningslag (1973:1149)
ALP	lag (1973:1151) om införande av anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
BL	byggnadslag (1947:385)
BS	byggnadsstadga (1959:612)
delgivningslagen	delgivningslag (2010:1932)
EVL	lag (1939:608) om enskilda vägar
FBL	fastighetsbildningslag (1970:988)
FD	fastighetsdomstol
FR	fastighetsregistret
FTL	fastighetstaxeringslag (1979:1152)
HD	Högsta domstolen
HovR	hovrätt
JB	jordabalk (1970:994)
JDL	lag (1926:326) om delning av jord å landet
LGA	lag (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar
LM	lantmäterimyndighet, såväl Lantmäteriet i egenskap av statlig lantmäterimyndighet som kommunala lantmäterimyndigheter
LMV	Lantmäteriverket, Lantmäteriet
LOU	lag (1992:1528) om offentlig upphandling
LVV	lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet
MB	miljöbalk (1998:808)
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv, avd. I
PBL	plan- och bygglag (2010:900)
prop.	proposition
SFL	lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
va	vatten och avlopp
VA-lagen	lag (2006:412) om allmänna vattentjänster
VL	vattenlag (1918:523)
VägL	väglag (1971:948)
ÄPBL	plan- och bygglag (1987:10)

## Stora gemensamhetsanläggningar

---

## Innehållsförteckning

1	INLEDNING.....	17
1.1	Bakgrund.....	17
1.2	Syfte.....	17
1.3	Frågeställningar.....	18
1.4	Metod.....	18
1.5	Disposition.....	19
1.6	Avgränsningar.....	19
1.7	Felkällor.....	19
2	FORMER AV FASTIGHETSSAMVERKAN.....	21
2.1	Gemensamhetsanläggningar.....	21
2.1.1	Villkor för inrättande.....	22
2.1.2	Förvaltning.....	23
2.1.3	Inträde, utträde och ändrade andelstal.....	24
2.2	Gemensamhetsanläggningar enligt LGA.....	25
2.3	Vägföreningar.....	25
2.3.1	Bildande.....	26
2.3.2	Länsstyrelsens kontroll.....	26
2.3.3	Vägförening och byggnadsplan.....	27
2.4	Vägsamfälligheter.....	28
2.5	Andra former av samverkan.....	28
3	BEGRÄNSNINGAR I GÄLLANDE OCH ÄLDRE RÄTT.....	31
3.1	Otillåtna ändamål.....	31
3.1.1	Anläggningar som regleras av andra författningar.....	31
3.1.2	Kravet på stadigvarande betydelse.....	32
3.1.3	Vindkraftverk.....	32
3.2	Begränsning av gemensamhetsanläggningars storlek.....	33
3.2.1	En eller flera anläggningar.....	33
3.3	Begränsning av fastigheters storlek.....	34
3.3.1	Avgöranden.....	36
4	GRÄNSEN MELLAN ALLMÄN OCH ENSKILD ANLÄGGNING.....	39
4.1	Anläggningar som enligt lag ska skötas av det allmänna.....	39
4.2	Huvudmannaskapet för allmänna platser i detaljplan.....	40
4.3	Reglering av gemensamhetsanläggningar i detaljplan.....	41
4.3.1	gx-områden.....	42
4.3.2	Lantmäteriverkets och Planverkets råd.....	42

## Stora gemensamhetsanläggningar

---

4.4	Kommunala riktlinjer – Lunds kommun.....	44
4.4.1	Förvaltningarnas synpunkter.....	45
4.4.2	Hans de Maré m fl., Lunds kommun.....	47
5	INVENTERING.....	49
5.1	Gemensamhetsanläggningar i allmänhet.....	49
5.2	Storleksbegreppet.....	49
5.3	Stora anläggningar .....	50
5.3.1	Många delägarfastigheter.....	50
5.3.2	Stor utbredning.....	52
5.3.3	Stort värde.....	54
5.4	Tekniskt komplicerade ändamål .....	56
5.4.1	Färjeled.....	58
5.4.2	Vindkraftverk.....	59
5.4.3	Sopsug.....	60
5.4.4	Vattenanläggningar .....	60
5.4.5	Värme.....	61
5.5	Sammanfattning .....	62
6	INTERVJUER .....	63
6.1	Intervjuer med lantmätare .....	63
6.2	Intervjuer med exploateringsingenjörer .....	74
7	FALLSTUDIE .....	81
7.1	Ekerö Närlunda ga:4 .....	83
7.1.1	Hans Rosén, Lantmäteriet.....	84
7.2	Kävlinge Hofterup ga:5.....	86
7.2.1	Arne Ekblad, Hofterups vägförening .....	87
7.3	Haninge Östra Hässelmaras ga:1 .....	90
7.3.1	Laila Höckne, Ornöfärjans samfällighetsförening .....	91
7.3.2	Margareta Stenbock von Rosen, Ornö Sjötrafik AB.....	92
7.3.3	Jämförelse med Trafikverkets färjelinjer .....	93
7.4	Burlöv Karstorp ga:1 .....	94
7.4.1	Åke Skans, Karstorps samfällighetsförening .....	95
7.5	Göteborg Nordstaden ga:5 .....	96
7.5.1	Magnus Zingmark, Nordstans samfällighetsförening .....	97
7.6	Ödeshög Hästholmen ga:2 .....	99
7.6.1	Mattias Karlsson, Hästholmen vind samfällighetsförening .....	100
7.7	Stockholm Mårtensdal ga:1 .....	102
7.7.1	Claes Göthman, Sjöstadens Västra Sopsug samfällighetsförening ...	103
7.8	Malmö Hamnen ga:1.....	105
7.8.1	Jan Johansson, Malmö stad.....	106
7.9	Trosa Sund ga:1 .....	109

## Stora gemensamhetsanläggningar

---

7.9.1	Göran Ohlsson, Sunds samfällighetsförening .....	110
7.10	Örebro Mikael ga:5 .....	111
7.10.1	Sven-Olof Petersson, Lundby södra anläggningssamfällighet för värme .....	112
8	ANALYS .....	115
8.1	Finns det någon storleksbegränsning i gällande rätt?.....	115
8.2	Vad kännetecknar de största gemensamhetsanläggningarna?.....	115
8.2.1	Varför finns det så stora gemensamhetsanläggningar? .....	115
8.3	Vilka problem uppkommer med storlek?.....	118
8.3.1	Problem för delägarna .....	118
8.3.2	Problem för lantmätaren.....	121
8.3.3	Vissa fördelar med storlek .....	122
8.3.4	Kan en gemensamhetsanläggning bli för stor? .....	123
8.3.5	Storleksbegränsning .....	124
8.4	Finns det ändamål som är för komplicerade för att vara lämpliga som gemensamhetsanläggning?.....	125
8.4.1	Ändamålsbegränsning .....	126
8.4.2	Vindkraftverk .....	127
8.4.3	Färjeleder .....	128
8.4.4	Sopsugar.....	129
8.4.5	Vatten och avlopp .....	129
8.4.6	Värme.....	130
8.5	Gemensamhetsanläggningar och allmänna anläggningar .....	130
8.5.1	För- och nackdelar med gemensamhetsanläggningar .....	131
8.5.2	Kommunala riktlinjer .....	131
8.5.3	Gemensamhetsanläggningar i detaljplan.....	132
8.5.4	Var ska gränsen dras? .....	134
9	SLUTSATSER.....	137
	REFERENSER .....	139

## Stora gemensamhetsanläggningar

---



# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Gemensamhetsanläggningar är den mest reglerade typen av fastighetssamverkan. I AL finns mer omfattande villkor för inrättande än för någon annan typ av fastighetssamverkan. Reglerna gör det dessutom till ett mångfacetterat instrument som kan användas till en uppsjö av ändamål. De senaste fem åren har det totala antalet gemensamhetsanläggningar ökat med 18 %, en betydligt snabbare takt än såväl alla rättighetsupplåtelse som samfälligheter i övrigt.<sup>1</sup>

Idén till detta examensarbete föddes när jag hörde talas om att det på flera håll i landet på sistone inrättats gemensamhetsanläggningar för sopsugssystem. Detta är tekniskt komplicerade anläggningar som berör många personer och jag ställde mig till en början tveksam till om det var lämpligt att lägga ansvaret för skötseln av sådana anläggningar på enskilda. Här väcktes intresset för de problem som kan uppstå när många personer är involverade i en gemensamhetsanläggning. Jag reflekterade då över att AL inte har någon tydlig begränsning på hur stora de kan bli. Jag blev därför intresserad av att undersöka landets största gemensamhetsanläggningar; när, hur och för vilka ändamål de har inrättats, samt vilka problem de står inför.

## 1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att kartlägga landets största gemensamhetsanläggningar utifrån en rad storleksdefinitioner. Rapporten beskriver vilka ändamål som dominerar stora gemensamhetsanläggningar och varför vissa anläggningar har kunnat bli så stora. Vidare beskriver rapporten vilka problem som uppkommer när anläggningens delägarskara, utbredning eller värde ökar, samt vilka begränsningar som finns eller har funnits.

Slutligen beskriver rapporten sådana anläggningar som vållar problem för enskilda förvaltare inte främst på grund av storleken, men på grund av anläggningens komplexitet. Rapporten undersöker ett par sådana ändamål samt diskuterar gränsdragningen mellan allmänna och enskilda anläggningar.

---

<sup>1</sup> Lantmäteriet (2011)

### 1.3 Frågeställningar

- Vilka är landets största gemensamhetsanläggningar och vad kännetecknar dem? Varför är de så stora?
- Vilka problem uppkommer när storleken ökar?
- Kan en gemensamhetsanläggning bli för stor?
- Finns det någon storleksbegränsning i gällande rätt?
- Borde det finnas en sådan begränsning?
- Finns det ändamål som är för komplicerade för att vara lämpliga som gemensamhetsanläggning?
- Borde det införas en ändamålsbegränsning i lagen?
- Vilka för- respektive nackdelar uppvisar stora gemensamhetsanläggningar jämfört med allmänna anläggningar?
- Var bör gränsen mellan kommunala och enskilda anläggningar dras?

### 1.4 Metod

#### *Lagar och andra rättskällor*

Relevanta lagar har studerats, såväl gällande som upphävda, för att få en djupare kunskap om ämnet och förståelse för de äldre institut som lever kvar idag. Förarbeten, lagkommentarer och handböcker har också studerats för att förstå syftet bakom lagarna, och utreda hur lagstiftaren resonerat i sitt val av bestämmelser.

#### *Datainsamling*

Den datainsamling som ligger till grund för inventeringen av landets största gemensamhetsanläggningar har till största del utförts med hjälp av fastighetsregistret. En del lantmätare jag talat med har även rekommenderat mig att undersöka enskilda intressanta anläggningar.

#### *Fallstudie*

Ur det material inventeringen levererat har tio anläggningar valts ut för närmare undersökning.

#### *Intervjuer*

Två typer av intervjuer har genomförts. För att få insikt i de problem som stora gemensamhetsanläggningar i allmänhet medför, liksom för att undersöka deras åsikter i ämnet, har lantmätare intervjuats. De har till största del lång erfarenhet av anläggningsförrättningar. Eftersom en del av arbetet behandlar kommuners ställningstaganden har även kommunala exploateringsingenjörer intervjuats.

I anslutning till fallstudien har även representanter för samfällighetsföreningar intervjuats. Dessa intervjuer är i regel korta, men går in på de specifika erfarenheter och problem de haft av de undersökta anläggningarna.

## 1.5 Disposition

*Kapitel 2* innehåller en genomgång av de olika tillgängliga formerna för fastighets-samverkan. Där behandlas reglerna för inrättande och förvaltning av gemensamhets-anläggningar, samt äldre former av sammanslutningar som idag är att betrakta som gemensamhetsanläggningar.

*Kapitel 3* beskriver de begränsningar som lagar, förarbeten och avgöranden ställer upp avseende gemensamhetsanläggningars ändamål och storlek, samt för en diskus-sion om begränsning av fastigheters storlek.

*Kapitel 4* beskriver vilka anläggningar som alltid ska vara allmänna och presenterar möjligheterna att reglera gemensamhetsanläggningar i detaljplan.

*Kapitel 5* presenterar landets största anläggningar med avseende på delägarfastig-heter, area och värde, samt de största anläggningarna med ett urval av komplicerade ändamål.

*Kapitel 6* utgörs av de intervjuer som utförts med lantmätare och exploaterings-ingenjörer.

*Kapitel 7* utgörs av fallstudien och presenterar närmare de tio utvalda anläggningarna, hur de inrättats, samt intervjuer med representanter för anläggningarna.

*Kapitel 8* utgör analysdelen av arbetet och svarar på de uppställda frågeställningarna.

*Kapitel 9* är en sammanfattning av de slutsatser som dragits.

## 1.6 Avgränsningar

Jag har valt att behandla gemensamhetsanläggningar. I det begreppet inräknas såväl gemensamhetsanläggningar enligt AL och LGA som vägföreningar enligt EVL, som idag är att anse som gemensamhetsanläggningar. Övriga typer av samfälligheter undersöks inte. Gemensamhetsanläggningar med lång sträckning har endast behand-lats översiktligt, till följd av bristen på bra undersökningsmaterial och metoder.

## 1.7 Felkällor

Många av de undersökta anläggningarna fungerar bra. Det är tänkbart att äldre, dåligt fungerande anläggningar blir allt ovanligare. Det kan då vara svårt att hitta äldre, dåligt fungerande anläggningar, eftersom de i förekommande fall blivit upphävda och övergått i någon annan förvaltningsform eller till det allmänna.

Gemensamhetsanläggningar helt utan uppgift om delägarfastigheter saknas i mitt material. Anledningen till detta är att antalet delägare är av stor vikt för de frågeställ-ningar jag ställt upp, varför jag har valt att inte ta med anläggningar som saknar denna

uppgift. Jag ser ingen anledning att tro att de anläggningar som uteslutits skulle vara fördelade på ett väsentligen annat sätt än de som undersökts, men det är tänkbart att anläggningar för vissa specifika ändamål i högre grad saknar denna uppgift.

För att vara konsekvent och underlätta arbetet har även tabellerna med uppgift om förekomsten av ändamål skapats ur samma datamaterial, även om antalet delägare inte är av största vikt i dessa fall. Presentationen grundar sig dock på förekomsten av vissa ord. Ändamålsbeskrivningar med främmande ordval eller där ändamål inte specificerats tillräckligt noggrant kan därför saknas. Ett exempel är Norrtälje Högmarsö ga:13 vars ändamål endast är angivet som väg trots att färja ingår.

I fallstudien undersöks i de flesta fall endast en gemensamhetsanläggning per utvalt ändamål. De utgör följaktligen inte något statistiskt underlag för att kunna dra några generella slutsatser om hur förvaltningen av dessa typer av anläggningar sker i stort.

Någon bra metod för att hitta de mest värdefulla gemensamhetsanläggningarna är svår att utforma. Att använda taxeringsvärdet är en osäker metod, eftersom en anläggning bara skall taxeras under vissa förutsättningar. Likaså misstänker jag att många anläggningar som borde vara egna taxeringsobjekt inte är det, pga. bristfällig avisering från LM. Således finns det säkerligen många värdefulla gemensamhetsanläggningar som inte syns i materialet.

Registerkartan är ett osäkert sätt att hitta de gemensamhetsanläggningar som har störst utbredning, eftersom många bara är inlagda i kartan som rättigheter, utan uppgift om längd eller area, och en betydande andel av dessa anläggningar kommer att saknas i urvalet.

Flera av källorna är daterade. Det hör dock till sakens natur när äldre, upphävda författningar undersöks. De ståndpunkter som avges i Lunds kommuns riktlinjer och den PM som LMV och Planverket utkom med år 1985 kan dock ha ändrats eller i viss mån förlorat sin betydelse idag.

## 2 Former av fastighetssamverkan

För att fastigheter ska fungera och vara lämpade för sina ändamål har de vissa fundamentala behov; exempelvis behöver bostadsfastigheter tillgång till vatten-, avlopps-, tele- och elledningar, jordbruksfastigheter behöver diken och annan avvattning och så gott som alla fastighetstyper behöver tillgång till väg. Dessa behov kan lösas antingen individuellt eller gemensamt.

En förutsättning för att uppfylla de här behoven gemensamt är givetvis att det är ekonomiskt lönsamt. Ofta går dessa behov inte att lösa inom den egna fastigheten; exempelvis tillfartsväg där detta ligger i själva begreppets natur, och det är uppenbart lönsamt att flera fastigheter delar på en väg istället för att anlägga varsin. Många anläggningar uppvisar egenskaper som gör att de är lämpliga att ordna gemensamt. Skalfördelar innebär att de initiala fasta kostnaderna är höga men att kostnaden för att ansluta ytterligare en fastighet, marginalkostnaden, är låg. Genomsnittskostnaden sjunker då för varje fastighet som ansluts.

Denna nytta av gemensamma företag har alltid funnits. Det har sedan urminnes tider funnits ett behov av gemensamt ägande och fastighetssamverkan, och regleringen av allmänningar omnämns redan i landskapslagarna.<sup>2</sup> I de delar av 1734 års lag som fortfarande gäller finns regler om hur vägar och avloppsdiken bör läggas av oskift, dvs. samfälld, mark.<sup>3</sup>

### 2.1 Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning enligt AL är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för dem.

***AL 1 § 1 st.***

*Enligt denna lag kan inrättas anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (gemensamhetsanläggning). Fråga om gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning.*

Gemensamhetsanläggningar inrättas av LM vid förrättning genom att ett *anläggningsbeslut* meddelas. Utöver fastigheter kan även gruva, tomträtt eller byggnad på ofri grund anslutas till en gemensamhetsanläggning. Anslutna fastigheter kallas *delägarfastigheter* och ägare av dessa kallas *delägare*.

---

<sup>2</sup> Ekbäck (2007) s. 31

<sup>3</sup> byggningsbalken (1734:1231) 4:1-2

Det finns drygt 85 000 gemensamhetsanläggningar i Sverige och varje år inrättas det i genomsnitt 1 400 st.<sup>4</sup> Gemensamhetsanläggning torde utgöra den vanligaste formen av samfällighet näst samfälld mark, och är därmed i praktiken den vanligaste formen av reglerad samverkan. Det vanligaste ändamålet är väg, och gemensamhetsanläggningar inrättas regelmässigt för vägar, parkeringsplatser, va-ledningar, elledningar, belysning, grönområden, lekplatser etc.

Gemensamhetsanläggningar inrättas med stöd av AL som trädde i kraft den 1 juli 1974. Syftet med AL var att modernisera och föra samman de bestämmelser om fastighetssamverkan som utformats tidigare.<sup>5</sup> Lagen innebar en samordning av gemensamhetsanläggningar enligt LGA, vägföreningar enligt EVL, vissa av reglerna i VL och en uppsjö andra speciallagar under ett enda begrepp, gemensamhetsanläggning. I samma proposition framlades SFL för att skapa enhetliga regler för förvaltning av dessa anläggningar. Möjlighet gavs dessutom för förening att förvalta flera anläggningar med olika ändamål.

### 2.1.1 Villkor för inrättande

Det grundläggande villkoret för inrättande är att anläggningen skall vara av stadigvarande betydelse för de fastigheter för vilka den inrättas. Det är specificerat i AL 1 §. Det innebär att gemensamhetsanläggning inte kan inrättas för tillfälliga ändamål.<sup>6</sup> Att anläggningen är av betydelse torde också innebära att den medför en värdehöjning för anslutna fastigheter, även när betydelsen inte är att anse som väsentlig.

#### *Villkor till skydd för enskilda intressen*

En gemensamhetsanläggning får endast inrättas tvångsvis om den är av väsentlig betydelse för alla ingående fastigheter (väsentlighetsvillkoret, AL 5 §). Då skall det finnas ett påtagligt behov av anläggningen, och det ska vara knutet till fastigheten som sådan, inte endast till nuvarande ägares preferenser. Om de berörda fastigheternas ägare är överens, kan dock avsteg göras från väsentlighetsvillkoret enligt AL 18 §.

Gemensamhetsanläggning får vidare bara inrättas om fördelarna med anläggningen överväger kostnaderna och olägenheterna (båtnadsvillkoret, AL 6 §). Hänsyn skall tas även till förrättningskostnaderna, vilket i praktiken gör båtnadsvillkoret till ett vinstvillkor.

Det krävs även att de ingående fastigheternas ägare inte mera allmänt motsätter sig inrättandet och har beaktansvärda skäl för det (opinionsvillkoret, AL 7 §). Opinionsvillkoret sätts dock ur spel om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget.

Slutligen krävs att anläggningen förläggs och utförs med minsta intrång och olägenhet, så länge inte oskälig kostnad uppstår (lokaliseringsvillkoret, AL 8 §).

---

<sup>4</sup> Lantmäteriet (2011)

<sup>5</sup> Prop. 1973:160 s. 1

<sup>6</sup> Lantmäteriet (2010a) s. 20

*Villkor till skydd för allmänna intressen*

Allmänna intressen bevakas av kommunen och Länsstyrelsen, främst genom planläggning och tillståndsgivning. Villkoren till skydd för allmänna intressen återfinns i AL 9-11 §§. En gemensamhetsanläggning får inte strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser, med mindre än att det är en liten avvikelse som stämmer överens med planens syfte. Inte heller får syftet med naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser, såsom strandskyddet, motverkas. Om plan saknas ska en planmässig bedömning göras; inrättandet får inte motverka lämplig planläggning. Slutligen får inte olägenhet för allmänt intresse uppkomma.

Om det i en detaljplan anges att gemensamhetsanläggning skall inrättas sätts väsentlighets- och båtnadsvillkoret ur spel, eftersom det förutsätts att lämplighetsbedömningen redan gjorts vid planläggningen, enligt AL 6 a §.

## **2.1.2 Förvaltning**

Förvaltningen av gemensamhetsanläggningar regleras i SFL, som infördes i samband med AL. SFL reglerar emellertid även förvaltningen av andra samfälligheter. Lagens tillämpningsområde anges i de inledande bestämmelserna.

***SFL 1 §***

*Vid tillämpningen av denna lag skall som samfällighet anses*

- 1. samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970:988),*
- 2. annan mark som gemensamt tillhör ägarna av de mantalssatta fastigheterna i en socken,*
- 3. servitut eller annan särskild rättighet som tillhör flera fastigheter gemensamt,*
- 4. samfällighet enligt anläggningslagen (1973:1149),*
- 5. samfällighet enligt lagen (1998:812) om särskilda bestämmelser om vattenverksamhet,*
- 6. samfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.*

SFL erbjuder två former av förvaltning, *delägarförvaltning* eller *föreningsförvaltning*.

*Delägarförvaltning*

Delägarförvaltning regleras i SFL 6-16 §§ och är den enklare formen av förvaltning. Delägarna ska besluta gemensamt och absolut majoritet erfordras för att beslut ska kunna tas. Om enighet inte kan nås i en fråga måste delägarna kalla till lantmäterisammanträde för att få frågan avgjord, eller anordna föreningsförvaltning.

Delägarförvaltning bör endast komma ifråga när antalet delägare är mycket lågt, men kan likväl vara en problematisk förvaltningsform. Delägarförvaltning kan också föreligga i äldre typer av samfälligheter där förening aldrig bildats.

*Föreningsförvaltning*

Då omständigheterna kräver det, vilket torde vara de flesta fall där antalet delägare överstiger en handfull, ska *samfällighetsförening* bildas för att sköta förvaltningen av

en samfällighet. Delägarna i en samfällighet som förvaltas av en förening kallas ofta *medlemmar* i föreningen. Föreningen bildas ofta som ett led i en anläggningsförrättning, på sammanträde som leds av lantmätaren, men kan även bildas efter anläggningens inrättande.

Föreningen är en sammanslutning som kan ha både rättigheter och skyldigheter, dvs. en juridisk person. Föreningens ändamål är att förvalta samfälligheten för vilken den bildats och den får inte bedriva annan verksamhet som är främmande för ändamålet. Det är dock möjligt, och inte alls ovanligt, att en förening förvaltar flera samfälligheter.

Föreningen skall vid bildandet anta *stadgar* och utse *styrelse*. Stadgarna blir den primära regleringen av föreningens organisation, och de substitueras av SFL. Stadgarnas obligatoriska innehåll uppräknas i SFL 28 §, men de får utökas med andra bestämmelser så länge dessa inte strider mot lagen. I praktiken används oftast de standardstadgar som Lantmäteriet har framtagit med mindre förändringar.

Föreningens beslutande organ är *föreningsstämman*, som skall hållas årligen. Därvid har varje delägare en röst, utom i ekonomiska frågor där röstetalet sätts efter andelstal i samfälligheten. Stämman har rätt att i viss mån ändra stadgarna, utse ny styrelse och besluta i förvaltningsåtgärder. Styrelsen är föreningens verkställande organ och får teckna föreningens firma och sköta löpande förvaltning. Styrelsen ansvarar inför föreningen.

#### *Syssloman*

Om styrelsen inte är beslutsför eller om en förening helt saknar styrelse kan Länsstyrelsen på ansökan av någon delägare enligt SFL 33 § förordna en *syssloman* att inträda i någon ledamots ställe eller ensam företräda föreningen. Sysslomannens uppdrag varar till dess att det åter finns en beslutsför styrelse.

### **2.1.3 Inträde, utträde och ändrade andelstal**

Inträder ändrade förhållanden kan anläggningsbeslutet *omprövas* enligt AL 35 §. Det kan avse såväl ändring av delägarkretsen, andelstal eller anläggningens ändamål. Frågan avgörs av LM vid en ny förrättning. Det finns dock enligt AL 24 a § en möjlighet att i anläggningsbeslutet låta styrelsen besluta om ändrade andelstal för fastigheter vars användning förändras stadigvarande.

Vanligare än beslut enligt AL 24 a § är att en överenskommelse upprättas, som inges till och godkänns av LM. På så vis kan såväl andelstal ändras som fastigheter inträda och utträda ur föreningen. Sådan överenskommelse är gällande när den godkänts av LM, enligt AL 43 §.

#### **AL 43 §**

*Överenskommelse att fastighet skall inträda i eller utträda ur samfällighet eller att fastighets andelstal skall ändras har samma verkan som beslut vid ny förrättning, om den godkännes av lantmäterimyndigheten.*



*Sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen ej strider mot denna lag.*

Sådana överenskommelser är mycket vanliga, och behandlas ofta som en ren registreringsåtgärd, utan en förrättningslantmätarens prövning av tillåtligheten.

## 2.2 Gemensamhetsanläggningar enligt LGA

Före AL:s ikraftträdande kunde gemensamhetsanläggningar inrättas enligt LGA, som trädde i kraft 1 januari 1967. Lagen tillkom för att skapa en möjlighet att reglera samverkan mellan fastigheter i de fall som inte redan var reglerade i speciallagstiftning. Det som fanns reglerat var i princip vägar och vattenverksamhet. Som exempel på gemensamhetsanläggningar anges i LGA parkeringsanläggningar, förbindelseleder, gårdsutrymmen, lekplatser, anordningar till skydd mot grundvatten, ledningar, värmeanläggningar och tvättstugor.

Villkoren för inrättande var i stort de samma som sedan infördes i AL. Möjlighet fanns till tvångsanslutning, även om huvudregeln var att anläggning skulle inrättas på frivillig väg. Även reglerna i AL om skyldighet att avstå utrymme och ersättning hade sina motsvarigheter i LGA.

Gemensamhetsanläggning enligt LGA inrättades vid förrättning av förrättningsman förordnad av Länsstyrelsen, i praktiken ofta samma lantmätare som handlade fastighetsbildning. Förrättningsgången överensstämde i allt väsentligt med förrättning i fastighetsbildningsärenden.

Fastigheter för vilka gemensamhetsanläggning inrättats utgjorde tillsammans en samfällighet, en s.k. *anläggningssamfällighet*. Samfälligheten förvaltas enligt LGA 22 § ”efter vad fastighetsägarna gemensamt bestämma”, dvs. delägarförvaltning, såvida inte någon av fastighetsägarna begärt att styrelse skulle utses. Styrelse utsågs på stämma, och ägde rätt att företräda samfälligheten och uttaxera bidrag från medlemmarna.

LGA upphävdes i samband med att AL och SFL trädde i kraft den 1 juli 1974. Det finns dock många LGA-anläggningar kvar, och reglerna om samfällighetens förvaltning gäller fortfarande.<sup>7</sup> Notera särskilt att anläggningssamfälligheter enligt LGA inte finns med i SFL 1 §. LGA-anläggningar kan omprövas enligt AL, och skall efter sådan prövning anses vara gemensamhetsanläggningar inrättade enligt AL.<sup>8</sup>

## 2.3 Vägföreningar

Vägförening var ett institut som reglerade gemensam väghållning av enskilda vägar, infört tillsammans med EVL 1939. I föreningens ansvarsområde ingick även mark

---

<sup>7</sup> ALP 17 §

<sup>8</sup> ALP 10-11 §§

som angivits som allmän platsmark i en plan med enskilt huvudmannaskap. Föreningen fick inte bedriva annan verksamhet som var främmande för ändamålet. Den fick dock ombesörja vägbelysning. Förvaltningen skedde i stort sett på samma sätt som i samfällighetsföreningar idag; med stadgar, styrelse och sammanträde.<sup>9</sup>

Huvudregeln var att andelstal skulle sättas efter taxeringsvärde, inte efter faktisk användning. Om någon fastighet ej hade åsatts taxeringsvärde, skulle förrättningsmannen åsätta den ett särskilt värde för beräkningen av andelstal. Andelstalen kunde också jämkas när det ansågs skäligt.

EVL upphörde att gälla 1998. Vägföreningar skall sedan dess anses utgöra gemensamhetsanläggningar, oavsett om omprövning skett eller ej. De vägföreningar som hade taxeringsvärde som grund för andelstalen var tvungna att vid omprövningsförrättning fastställa nya andelstal senast den 1 januari 2005.<sup>10</sup>

### 2.3.1 Bildande

Vägförening kunde bildas för att ta hand om väghållning samt iordningställande av vissa allmänna platser inom område, där tätare bebyggelse uppkommit eller förväntades uppkomma inom nära förestående tid.<sup>11</sup> Denna formulering var densamma som gällde för upprättande av byggnadsplan.

Vägförening bildades i förrättning av förrättningsman förordnad av Länsstyrelsen. Även här innebar det i praktiken ofta lantmätare. Förrättningsgången reglerades i EVL 78-85 §§ och överensstämde väl med förrättningsgången i fastighetsbildningsärenden. Frågan om bildande skulle tas upp till förrättning av Länsstyrelsen när det fanns anledning att anta att förhållandena på viss ort påkallar bildande. Frågan kunde också tas upp på ansökan av fastighetsägare.

När sakägarna beretts tillfälle att yttra sig och förrättningsmannen utrett förutsättningarna framlade denne ett *utlåtande*. Om förrättningsmannen fann att vägförening borde bildas, bilades utlåtandet med kartor och förteckning över delägarna och deras andelstal. Utlåtandet skulle därefter hållas tillgängligt för granskning av sakägare, kungöras i ortstidning och skickas till byggnadsnämnden för samråd innan förrättningen kunde avslutas.

### 2.3.2 Länsstyrelsens kontroll

Länsstyrelsen hade rätt att besluta att utlåtandet skulle underställas deras prövning, liksom förrättningsmannen kunde hänskjuta frågan till dem. Länsstyrelsen hade då att återförvisa eller ändra utlåtandet och ställa ut det på nytt.

Länsstyrelsens möjligheter till kontroll upphörde emellertid inte med förrättningens avslutande. Länsstyrelsen skulle utse en av styrelsens ledamöter, som alltid var tre

---

<sup>9</sup> EVL 88 §

<sup>10</sup> lagen (1997:620) om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar 2 §

<sup>11</sup> EVL 71 §

eller fem till antalet. Denne ledamot skulle arvoderas av föreningen.<sup>12</sup> Länsstyrelsen hade dessutom rätt att förelägga föreningen att inom viss tid bygga eller underhålla vägar där detta inte gjorts ordentligt, eller förordna syssloman att utföra åtgärderna om de inte utfördes inom föreskriven tid.<sup>13</sup>

### 2.3.3 Vägförening och byggnadsplan

Byggnadsplanen var ett institut som infördes i 1931 års SPL för att reglera byggnadsverksamheten på landsbygden.<sup>14</sup> Byggnadsplaner hade inte samma långtgående rättsverkningar som stadsplaner. Den främsta var förbudet mot nybyggnad i strid mot plan. Någon motsvarighet till stadsplanens inlösen- eller ersättningsbestämmelser fanns inte.<sup>15</sup> Pga. den begränsade regleringen blev genomförandet ofta lidande. Bexelius et al skriver om genomförandeproblematiken kring 1931 års SPL

*Byggnadsplanens genomförande ansågs enligt SPL utgöra en fastighetsägarnas angelägenhet. På grund av de begränsade rättsverkningarna och avsaknaden av något för planens genomförande ansvarigt rättssubjekt har det ofta mött svårighet att förverkliga en fastställd byggnadsplan. De viktigaste spörsmål som påkalla reglering inom ett byggnadsplansområde gälla vägar och andra allmänna platser samt vatten och avlopp.<sup>16</sup>*

Det var således praktiskt att låta vägfrågan inom byggnadsplaner lösas genom vägförening. Byggnadsplaneinstitutet förändrades genom BL som ersatte 1931 års SPL, och sedermera även med BS som främst behandlade planprocessen. Institutet gavs då något fler rättsverkningar, men den kanske viktigaste förändringen var tillkomsten av följande bestämmelse.

#### **BS 28 §**

*Vid handläggning av fråga om upprättande eller fastställande av byggnadsplan skall länsstyrelsen tillika taga under övervägande, huruvida vägförening, varom stadgas i lagen om enskilda vägar, bör bildas för planområdet.*

Vägförening var inte ett formellt krav, men gick i praktiken hand i hand med upprättandet av byggnadsplan. Det normala förfarandet förutsattes bli att upprättandet av byggnadsplan och utredning i vägföreningsärendet skulle bedrivas jämsides.<sup>17</sup> Initiativet till bildande förutsattes också tas av länsstyrelsen.<sup>18</sup> Så blev också fallet. De flesta mindre samhällen i landet har eller har haft en vägförening som ansvarat för väghållningen.

---

<sup>12</sup> EVL 88 § 5 st.

<sup>13</sup> EVL 87 §

<sup>14</sup> Bexelius et al (1961) s. 12

<sup>15</sup> Bexelius et al (1961) s. 43f

<sup>16</sup> Bexelius et al (1961) s. 44

<sup>17</sup> Bexelius et al (1965) s. 256

<sup>18</sup> Bexelius et al (1965) s. 19

## 2.4 Vägsamfälligheter

Enligt EVL kunde även vägbyggnad, underhåll och vinterväghållning av enskilda vägar i allmänhet, dvs. även sådana utanför bebyggt område, åläggas flera fastigheter gemensamt. Alternativet var då att fördela väghållningsskyldigheten gemensamt efter andelstal, varvid de väghållningsskyldiga fastigheterna utgjorde en s.k. *vägsamfällighet*; eller efter vägdelen, så att varje fastighet svarade för en viss sträcka (väglott).<sup>19</sup> Vägsamfälligheter hade styrelse och möjlighet att uttaxera bidrag, men skilde sig från vägföreningar genom mer komplicerade regler för fördelning av väghållningsbördan, samt att länsstyrelsen varken hade rätt att ansöka om bildande eller samma möjligheter till tillsyn.<sup>20</sup> Vägsamfälligheter är numera liksom vägföreningar att anse som gemensamhetsanläggningar.<sup>21</sup>

## 2.5 Andra former av samverkan

*Marksamfälligheter*, eller *samfälld mark*, är mark som ägs gemensamt av flera fastigheter. Definitionen finns idag i FBL 1:3. Sådan samfälld mark kan läggas ut enligt FBL 6 kap., och hade äldre motsvarigheter i *lagen (1917:269) om fastighetsbildning i stad*. Samfälld mark kunde också utläggas i laga skifte enligt JDL och andra skiftesformer i äldre lagstiftning. De flesta marksamfälligheter är bildade på detta sätt, och det finns i storleksordningen 100 000 marksamfälligheter i Sverige.<sup>22</sup> Förvaltningen regleras av SFL, men eftersom de flesta marksamfälligheter bildats för mycket länge sedan har delägarna aldrig blivit registrerade, och vem som faktiskt har rätt att använda och skyldighet att underhålla marken kan vara mycket svårt att avgöra efter mer än hundra år av fastighetsbildningsåtgärder. Förvaltningen är då i praktiken oregerad, och är antingen obefintlig eller förlitar sig på frivilliga överenskommelser fastighetsägarna emellan. Före införandet av SFL reglerades förvaltningen av *samfälligheter i lagen (1921:299) om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförbara samfälliga ägor och rättigheter*, även kallad bysamfällighetslagen.

*Tomtägareföreningar* var ett vanligt sätt att reglera gemensamma nyttigheter i fritids- och husområden i mitten på 1900-talet. Tomtägareföreningen är inte en samfällighet utan en ekonomisk förening, och står som ägare till gemensamma fastigheter och anläggningar. Föreningarna lyder under *lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar*, och ska ha styrelse och stadgar, men medlemskapet är personligt och inte knutet till fastigheter. Dessutom är medlemskapet frivilligt, tvångsmedel saknas helt. Tomtägareföreningar bildas inte längre i någon utsträckning, men Ekbäck uppskattar att det sannolikt finns fler än 1 000 levande tomtägareföreningar kvar.<sup>23</sup>

Det förekom att det i ett område fanns vägförening, gemensamhetsanläggning och tomtägareförening. Tomtägareföreningens roll var då att förvalta de nyttigheter som inte

---

<sup>19</sup> EVL 12 §

<sup>20</sup> Bexelius et al (1965) s. 18

<sup>21</sup> lagen (1997:620) om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar 2 §

<sup>22</sup> Ekbäck (2007) s. 24

<sup>23</sup> Ekbäck (2007) s. 22

kunde ingå i någon av samfälligheterna. I praktiken torde detta ofta ha handlagts som om det fanns en enda sammanslutning, i strid mot såväl EVL som LGA resp. AL.

*Häradsallmänningar* är en äldre form av samfälligheter som funnits sedan urminnes tid och uteslutande består av skogsmark. Med häradsallmänning ska förstås av ålder bestående häradsallmänning, och den tillhör de i häradet mantalssatta fastigheterna.<sup>24</sup> Det finns ungefär 60 stycken häradsallmänningar kvar, omfattande ca 120 000 ha.<sup>25</sup> I *lagen (1952:166) om häradsallmänningar* är särskilt stadgat om förvaltningen av häradsallmänningar. Sveriges häradsallmänningsförbund är en intresseorganisation som tar tillvara häradsallmänningarnas intressen.

*Allmänningsskog* är skog som avsatts till besparingsskog vid storskifte i Dalarnas län och Gävleborgs län eller till allmänning vid avvitring i Västerbottens och Norrbottens län.<sup>26</sup> Sådan skog förvaltas enligt *lagen (1952:167) om allmänningsskog i Norrland och Dalarna*.

Två eller flera fastigheter kan sammanföras till ett *viltvårdsområde* enligt *lagen (2000:592) om viltvårdsområden*. Fastighetsägarna ska då bilda en viltvårdsförening. Viltvårdsområden kallades i äldre lagstiftning jaktvårdsområden. Motsvarande är stadgat om *fiskevårdsområden* i *lagen (1981:533) om fiskevårdsområden*. Enligt *lagen (1933:269) om ägofred* kan *stängsel- och betessamfälligheter* bildas. Enligt LVV kan *markavvattnings-, bevattnings- och vattenregleringssamfälligheter* inrättas. Ingen av dessa former av fastighetssamverkan kommer att behandlas mera ingående i detta arbete.

---

<sup>24</sup> lagen (1952:166) om häradsallmänningar 1-2 §§

<sup>25</sup> Ekbäck (2007) s. 31

<sup>26</sup> lagen (1952:167) om allmänningsskog i Norrland och Dalarna 1 §

## Stora gemensamhetsanläggningar

---

### 3 Begränsningar i gällande och äldre rätt

Enligt AL 1 § ska gemensamhetsanläggningar vara av stadigvarande betydelse för de fastigheter för vilka de inrättas. Det innebär att det för fastigheten ska finnas ett permanent behov av anläggningen. Övriga villkor för inrättande av gemensamhetsanläggning är väsentlighetsvillkoret, båtnadsvillkoret, opinionsvillkoret och lokaliseringsvillkoret. En gemensamhetsanläggning får inte strida mot plan, försvåra ändamålsenlig användning av området eller motverka lämplig planläggning, ej heller leda till men för allmänt intresse.

Några ytterligare begränsningar av lagens tillämplighet och anläggningars utformning kan emellertid utläsas; dels i AL, dels med tillämpning av annan lagstiftning. Dessa presenteras nedan, och i viss mån även i kapitel 4.

#### 3.1 Otillåtna ändamål

##### 3.1.1 Anläggningar som regleras av andra författningar

AL är inte tillämplig för anläggningar som kan inrättas gemensamt för flera fastigheter av domstol eller annan myndighet enligt annan författning än FBL, enligt AL 1 § 2 st.

***AL 1 § 2 st.***

*Kan enligt bestämmelser i annan författning än fastighetsbildningslagen (1970:988) fråga om inrättande av anläggning gemensamt för flera fastigheter prövas av domstol eller annan myndighet, gäller inte denna lag. Den gäller inte heller en allmän vatten- och avloppsanläggning.*

Denna skrivning innebär att det är otillåtet att bilda gemensamhetsanläggning bl. a för vattenverksamheterna som regleras i LVV, liksom för skyddsrum, som regleras i *lagen (2006:545) om skyddsrum*. Detta hindrar dock inte att skyddsrum ingår som ett av flera ändamål i en gemensamhetsanläggning. Se även avsnitt 2.5 ovan för en genomgång av andra typer av samfälligheter.

Det sägs också uttryckligen att AL inte gäller för allmänna va-anläggningar. Denna begränsning gällde även LGA, som till en början inte omfattade någon va-anläggning, varken allmän eller enskild. Anledningen var att olika vattenverksamheter redan var noggrant reglerade i VL vid tillkomsten av LGA. Lagens tillämpningsområde utökades dock till att omfatta enskilda sådana anläggningar redan 1970. VL, liksom den *vattenlag (1983:291)* som ersatte den, är numera upphävd och regler om enskild vattenverksamhet finns fortsatt i MB 11 kap. och i LVV. MB 11 kap innehåller främst regler om tillståndsförfarandet. LVV reglerar tillkomsten och förvaltningen av markavvattnings-, bevattnings- och vattenregleringssamfälligheter, men det finns idag inte några hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggning för andra enskilda

anläggningar som har med vatten att göra, såsom va-ledningar. Det är tvärtom mycket vanligt.

Dessutom kan gemensamhetsanläggning inte inrättas för andra anläggningar som ska förvaltas av det allmänna, såsom allmän väg. Gränsdragningen mellan allmänna och enskilda anläggningar görs inte i AL. Denna behandlas ingående i avsnitt 4.1 nedan.

### 3.1.2 Kravet på stadigvarande betydelse

Någon uppräknig av ändamål som generellt anses vara av stadigvarande betydelse görs inte i AL. Detta fanns i LGA.

***LGA 1 § 1 st. 1 men.***

*Efter prövning vid förrättning enligt denna lag kan inrättas för två eller flera fastigheter gemensam anläggning av stadigvarande betydelse för dem, såsom parkeringsanläggning, förbindelseled, gårdsutrymme, lekplats, anordning till skydd mot grundvatten, ledning, värmeanläggning eller tvättstuga (gemensamhetsanläggning).*

Uppräkningen skulle dock ej anses uttömmande.<sup>27</sup> Lagstiftaren ville inte undanta några ändamål förutom va-anläggningar, eftersom det skulle vara svårt att göra en gradering av olika ändamåls angelägenhet, och det snabba tekniska framåtskridandet skulle kunna medföra helt nya typer av anläggningar eller ändra värderingen ifråga om sådana som redan fanns.<sup>28</sup> Att då ha en uttömmande uppräknig skulle föranleda många nödvändiga lagändringar. Departementschefen nämner i prop. även sådana ändamål som lagrings- och torkutrymmen, maskincentraler, elektriska anläggningar, badhus och bryggor som anläggningar som också kan vara av stadigvarande betydelse.<sup>29</sup>

Av samma anledningar som ovan, samt med motiveringen att kravet på stadigvarande betydelse då skulle framträda tydligare, valde lagstiftaren att inte ha någon exemplifiering av ändamål i AL.<sup>30</sup> Prövningen av stadigvarande betydelse ska vara avgörande för tillåtligheten, och ett ändamål kan vara av stadigvarande betydelse i ett fall utan att vara det i ett annat. Något hinder mot komplicerade ändamål finns inte.

### 3.1.3 Vindkraftverk

LMV har i en PM från år 2008, *Markåtkomst för vindkraftsutbyggnad*, särskilt behandlat frågan om vindkraftverk som gemensamhetsanläggning. Författarens inställning är att vindkraftverk kan vara tillåtna om de har till syfte att tillgodose behovet av elektricitet för fastigheter som annars inte skulle ha någon elförsörjning.<sup>31</sup> Däremot är

---

<sup>27</sup> Prop. 1966:128 s. 109

<sup>28</sup> Prop. 1966:128 s. 94f

<sup>29</sup> Prop. 1966:128 s. 93

<sup>30</sup> Prop. 1973:160 s. 178

<sup>31</sup> Lantmäteriet (2008) s. 6



det enligt författarens åsikt inte tillåtet att bilda gemensamhetsanläggning för vindkraft i andra fall.

*För större anläggningar anslutna till det allmänna starkströmsnätet, och där de tilltänkta deltagarna i gemensamhetsanläggningen inte kan sägas få sin strömförsörjning direkt från vindkraftverket, och där fastigheterna dessutom kan ligga på långt avstånd från anläggningen, torde utgångspunkten vara att en gemensamhetsanläggning inte kan inrättas. Syftet med den tilltänkta gemensamhetsanläggningen torde då inte primärt vara att tillgodose fastigheternas behov av elektricitet utan snarare ägarnas intresse av delägarskap i ett eller flera vindkraftverk.<sup>32</sup>*

Inrättandet faller alltså på att vindkraftverket inte är av stadigvarande betydelse för en fastighet om det inte tillgodoser dennas behov av elektricitet.

### 3.2 Begränsning av gemensamhetsanläggningars storlek

Det finns inte någon uttrycklig storleksbegränsning för gemensamhetsanläggningar i AL. Villkoret om stadigvarande betydelse begränsar vilka fastigheter som går att ansluta, men ställer inte upp någon absolut gräns eller några specifika krav på delägarfastigheternas utformning. En bedömning ska göras för varje enskild fastighet. Väsentlighetsvillkoret torde i de flesta fall avgränsa en mer begränsad delägarkrets, men sätts ofta ur spel genom överenskommelse mellan sakägare.

Ej heller LGA hade någon uttalad begränsning. I EVL var vägföreningars storlek dock underställda en begränsning; vägföreningsområde fick inte utläggas så att det skars av länsgräns.<sup>33</sup> Att en vägförening delades av kommungräns var däremot tillåtet.<sup>34</sup> Handbok AL påpekar särskilt att AL gäller utan territoriell begränsning. Gemensamhetsanläggningar kan alltså inrättas såväl inom som utom plan, och utan hinder av gränser mellan registerområden.<sup>35</sup> Att bilda gemensamhetsanläggning över kommun- eller länsgräns är sålunda tillåtet.

#### 3.2.1 En eller flera anläggningar

Frågan om en anläggnings största storlek övergår ofrånkomligt i frågan om när anläggningen ska delas upp på flera. EVL reglerade inte huruvida sammanhängande vägsträckor skulle betraktas som en enda väg eller flera olika. I förarbetena till lagen noterade 1935 års vägsakkunniga att frågan borde avgöras från fall till fall.<sup>36</sup> Om två vägsträckor var till nytta för helt skilda grupper av fastigheter borde de betraktas som två olika vägar, men när en gemensam vägsträcka har en fortsättning som endast har betydelse för vissa av fastigheterna borde den inte obetingat utgöra en särskild väg.

---

<sup>32</sup> Lantmäteriet (2008) s. 6

<sup>33</sup> EVL 78 §

<sup>34</sup> Bexelius et al (1965) s. 256

<sup>35</sup> Lantmäteriet (2010a) s. 12

<sup>36</sup> Prop. 1973:160 s. 76

Frågan fick avgöras från fall till fall, och väghållningsskyldigheten avgöras med andelstal. I förarbetena till AL hänvisas till det ovanstående som ett skäl för att inte reglera frågan med en lagbestämmelse.

*Vad som nu har anförts visar enligt promemorian att det knappast är möjligt att genom en lagbestämmelse fastslå när en enda anläggning eller flera anläggningar skall anses föreligga. Frågan bör därför liksom hittills överlämnas åt rättspraxis. Ledning synes kunna hämtas från de uttalanden i ämnet som gjorts av 1954 års fastighetsbildningskommitté och 1935 års vägsakkunniga. En given utgångspunkt bör vara att man som en anläggning betraktar vad som vid ett funktionellt betraktelsesätt framstår som en enhet. Utrymme bör också finnas för överväganden av ekonomisk natur. Man bör således fästa vikt vid vad som är ägnat att åstadkomma en skälig kostnadsfördelning. Särskilt när det gäller vägar bör hänsyn också tas till att det ofta är ägnat att främja företagens genomförande att kostnaderna kan slås ut på så många delägare som möjligt.<sup>37</sup>*

Det lämnas som synes åt praxis att bedöma när en anläggning nått sin största storlek och bör delas upp i flera. Avgöranden saknas dessvärre ännu. Om olika delar betjänar helt olika grupper av fastigheter kan det alltså göras en uppdelning på flera gemensamhetsanläggningar. Flera gemensamhetsanläggningar kan inrättas vid samma förättning. Möjlighet finns också till *sektionsindelning* av en anläggning, dvs. att det sätts olika andelstal för olika delar av anläggningen.

Värt att notera är anmärkningen att det enligt lagstiftaren är en fördel med många delägarfastigheter för att finansiera just vägbyggnad. Detta argument torde kunna utsträckas att gälla även andra ändamål, speciellt om det är anläggningar som är kostsamma att utföra, men det är främst vägar som har ett stort antal delägarfastigheter.

### 3.3 Begränsning av fastigheters storlek

FBL sätter inte någon absolut begränsning av fastigheters storlek. Avgörande för bedömningen är skrivningen i FBL 3:1, att fastigheter skall vara varaktigt lämpade för sina ändamål, vilket är en lägstanivå. Bestämmelserna i FBL 3:5-7 om jord- och skogsbruk anger att fastigheter inte får bli för små för att vara lämpliga. Det framförs i prop. att storleksfrågan ifråga om jord- och skogsbruksfastigheter främst måste bedömas med hänsyn till lönsamhetssynpunkter.<sup>38</sup>

I JDL 19:11 uppställdes kravet att en fastighets ägor skall vara samlade. Något motsvarande krav finns inte i FBL, men fastighetsbildningskommittén framhöll i prop. att kraven på att en fastighet skall ha sina ägor samlade i allmänhet inte skall sättas lägre

---

<sup>37</sup> Prop. 1973:160 s. 76f

<sup>38</sup> Prop. 1969:128 s. B 113

enligt FBL än enligt JDL.<sup>39</sup> Vad gäller begränsning av storlek yttrade departementschefen

*Reglerna måste ange de yttersta gränserna för vilka fastighetsbildningsåtgärder som kan tillåtas från allmän synpunkt. De bör med andra ord innehålla minimikrav.<sup>40</sup>*

Detta syftar främst till skyddet för jord- och skogsbruket. Någon övre begränsning talas det överhuvudtaget inte om, vilket kan tyckas märkligt. Frågan behandlas summariskt i Handbok FBL, främst ur perspektivet att fastigheter måste vara hanterliga i fastighetssystemet.

*Vid bedömning av lämplig utformning, liksom vid bedömning av lämplig storlek, är det rimligt att ställa krav på att fastigheter ska vara hanterliga i vårt fastighetssystem. Detta för att undvika olägenheter genom extremt splittrade eller extremt stora fastigheter.<sup>41</sup>*

Handboken tar fasta på att överlåtelse och rättighetsupplåtelse kräver hanterliga fastigheter, och att det är viktigt såväl för förrättningar som för marknadens aktörer att fastigheter och rättigheter inte är geografiskt svåridentifierade. Det torde inverka menligt på rättssäkerheten om en fastighets omfattning eller rättsliga belastningar är så svåra att utreda att inte ens en förrättningsman kan känna sig säker. Förekomsten eller omfattningen av sådana problem är mycket svår att bedöma. Även belåning torde kräva enheter som är överblickbara.

Någon gräns ställs inte upp av handbokens författare, utan de nöjer sig med att konstatera att en fastighet med flera områden utspridda över en stor del av en kommuns yta inte uppvisar sådan geografisk omfattning som eftersträvas. Vad detta betyder i praktiken är svårt att säga. Det finns många enskilda fastigheter som är mångfalt större än flera av Sveriges kommuner. Handboken behandlar främst ägosplittringen av fastigheter som ett problem, men även den absoluta storleken omnämns i ett intressant stycke.

*Även extremt stora fastigheter, t.ex. skogsfastigheter på tusentals hektar, kan innebära motsvarande negativa konsekvenser för fastighetssystemet, även om fastigheten består av endast ett område. Även gatufastigheter kan bli ohanterliga om de får för stor omfattning.<sup>42</sup>*

Gatufastigheter är ju inte sällan gemensamhetsanläggningar. Att de då kan bli för stora enligt LMV står klart. Var gränsen går är däremot mycket oklart.

---

<sup>39</sup> Prop. 1969:128 s. B 105

<sup>40</sup> Prop. 1969:128 s. B 101

<sup>41</sup> Lantmäteriet (2010b) s. 87

<sup>42</sup> Lantmäteriet (2010b) s. 88

### 3.3.1 Avgöranden

Det finns mycket få avgöranden på området. Jag har inte kunnat finna några avgöranden från HD eller hovrätterna som behandlar gemensamhetsanläggningars storlek, vare sig gällande antalet delägarfastigheter, geografisk utbredning eller värde. Angående fastigheter i allmänhet finns det däremot ett par avgöranden, om än bara ett fåtal. Handbok FBL poängterar att HD-avgöranden saknas, men tar upp två fall från hovrätterna som i sin tur hänvisar till äldre versioner av handboken.

#### *Ö 445-01 (HovR för Nedre Norrland)*

Målet gällde en fastighetsreglering av en hel skogsfastighet på 79 ha utspritt på fem skiften till en annan skogsfastighet som redan bestod av 30 skiften om sammanlagt 12 089 ha. Mottagande fastighet hade samfällad mark inom åtta trakter, andel i gemensamhetsanläggningar i tio och skattetal i 13. Fastigheten belastades också av sammanlagt 95 rättigheter. LM inställde förrättningen med hänvisning till FBL 3:1 och 3:9.

I FD inhämtades yttrande från LMV. Dess samlade bedömning var att fastigheten skulle bli så stor att den inte längre kunde anses utgöra en rationell enhet i fastighets-systemet, och att lämplighetskravet inte var uppfyllt. FD beslutade i enlighet med verkets yttrande.

LMV tog i sitt yttrande fasta på de markpolitiska krav som uppställs i FBL 3 kap., samt att en ändamålsenlig fastighetsindelning är ett allmänt intresse. Lämplighetsbedömning skall enligt verket ha utgångspunkt i detta. Verket framhåller att det aktuella markinnehavet inte bör tillåtas styra fastighetsbildningen istället för kraven på rationella fastighetsindivider. Verket refererar också ovan behandlade delar ur handbok FBL. Att det bara var den undre och inte övre gränsen för fastigheters storlek som behandlades i lagstiftningen framhåller de som naturligt, mot bakgrund av hur fastighetsindelningen och det politiska läget såg ut vid tillkomsten av FBL.

HovR undanröjde FD:s utslag och återförvisade förrättningen. Som skäl anförde HovR att villkoret i FBL 3:1 är att anse som ett minimikrav, med hänvisning till departementschefens uttalande. Det hindrar inte att en fastighet görs mindre lämplig för sitt ändamål så länge som den även efter förrättningen uppfyller minimikraven för lämplighet.

HovR medger att upprätthållandet av ett rationellt och effektivt fastighetsindelningssystem är ett allmänt intresse, och utesluter inte att det i framtiden kan leda till att en ansökt fastighetsbildningsåtgärd inte bör genomföras. HovR vill däremot inte lägga detta till grund för lämplighetsbedömningen i detta fall, eftersom LMV:s ståndpunkt har ringa stöd i förarbetena till lagstiftningen. Frågan får därför bedömas enligt lönsamhetskravet i FBL 3:5, och enligt HovR råder det inte några tvivel om att fastigheten i fråga medger ett företag av godtagbart ekonomiskt utbyte.

Min tolkning är att fastigheten alltså redan var otymplig eller svårhanterlig men inte olämplig för sitt ändamål. Att tillföra mer mark skulle möjligen göra den mindre

lämplig eftersom den blir ännu svårare att hantera, men inte göra att den inte längre uppfyllde minimikravet. Att fastigheten nu i större mån medger ett lönsamt företag är självklart. Mot denna bakgrund anser jag fallet vara korrekt dömt. Försämringen av lämpligheten är bagatellartad i sammanhanget, och var fastigheten att anse som lämplig tidigare är den det fortfarande. Frågan är om inte fastighetens storlek borde ha stoppats av FBL 3:1 tidigare, innan den blev så splittrad.

I det aktuella fallet hänvisade fastighetsägaren till andra fastigheter, både sina egna och andra stora skogsfastigheter, som i flera fall hade fler skiften och större areal än den som nu var ifråga. Den största fastigheten hade 228 skiften om sammanlagt 41 448 ha och hade varit med om 90 fastighetsbildningsåtgärder. LM:s argument, att fastigheten i målet skulle få ”sådan storlek och geografisk spridning att rättighetsbelastningar skulle vara geografiskt svåridentifierade, det skulle vara svårt att lokalisera vilka områden som hör till fastigheten och fastighetsrättsliga utredningar i samband med fastighetsbildning skulle kompliceras” framstår som svaga i jämförelse med denna avsevärt mer splittrade fastighet, men problematiken är uppenbar.

Såväl de i målet aktuella som övriga av företaget hänvisade fastigheter är mycket splittrade. Det ligger emellertid i deras natur då de är belägna i trakter i Gästrikland och Dalarna som präglas av utbredd ägosplittring.

*Ö 3698-98 (Svea HovR)*

Ett kommunalt bolag ansökte om att bolagets elva skolfastigheter skulle sammanföras till en enda fastighet genom fastighetsreglering. LM inställde förrättningen med hänvisning till FBL 3:1-2. LM anförde som skäl att fastigheterna inte har något funktionsmässigt samband. De fungerar väl självständigt och brukandet av dem förbättras inte om åtgärden genomförs. Att fastigheterna har samma ägare utgör inte skäl för att sammanföra dem, och vid nästa ägarförändring kommer fastigheten troligen delas upp igen. Rättsbelastningar blir också svåridentifierbara. Dessutom ligger fastigheterna i skilda kvarter, inom olika detaljplaner och helt utan plansamband, varför åtgärden skulle strida mot FBL 3:2.

Bolagets främsta skäl är att förenkla förvaltningen. Fastigheterna hör ihop förvaltnings- och funktionsmässigt. De konstaterar också att framtida ägarbyte är osannolikt, att rättigheter i skolfastigheter är sällsynta och att inga pantbrev existerar. Likväl fastställde såväl FD som HovR LM:s beslut utan närmare redogörelse.

Jag håller med LM. Jag anser inte att kvarvarande fastighet blir mer lämpad för sitt ändamål, i praktiken blir det inga ändrade förhållanden eftersom all mark skulle ha använts på samma sätt såväl före som efter regleringen. Möjligen blir fastigheten något sämre eftersom den belastas av fler rättigheter och planer och blir mera oöverskådlig. Att förvaltningen förenklas, något jag ställer mig skeptisk till, är inte ett godtagbart skäl för att sammanföra fastigheterna enligt min åsikt. Eftersom förrättningen inte ger upphov till någon nämnvärd förbättring bör den inte genomföras.

## Stora gemensamhetsanläggningar

---

Detta avgörande kom före fallet med skogsfastigheten, och domstolarna har följaktligen inte tagit del av resonemanget om minimikrav. Fastigheten torde även efter en eventuell reglering uppfylla minimikravet på lämplighet. Däremot bör skiften i olika kvarter inte tillåtas om det inte finns ett funktionellt samband. Skolfastigheterna har inget annat samband än att de har samma ägare, vilket inte är ett tillräckligt starkt skäl att sammanföra dem.<sup>43</sup> Regleringen skulle därför strida mot såväl FBL 3:1 som FBL 3:2.

---

<sup>43</sup> Lantmäteriet (2010b) s. 145

## 4 Gränsen mellan allmän och enskild anläggning

Det finns ingen entydig gräns mellan vilka anläggningar som ska vara allmänna respektive enskilda. En anläggning för ett specifikt ändamål kan ordnas av det allmänna i det ena fallet och inrättas som gemensamhetsanläggning i det andra. Det finns dock bestämmelser som i vissa fall kräver att en anläggning ska vara allmän. Dessa ska jag redogöra för nedan.

### 4.1 Anläggningar som enligt lag ska skötas av det allmänna

Allmän väg ska skötas av det allmänna. Tidigare reglerades allmän väg i *lagen (1943:431) om allmänna vägar* och enskild väg i EVL. Idag regleras allmänna vägar i VägL och särskilda bestämmelser om enskilda vägar finns i AL 46-57 §§. Definitionen av allmän väg finns i VägL 1 §.

#### *VägL 1 § 2 st.*

*Allmän väg är, förutom väg som anläggs enligt denna lag eller enligt lagen förändras till allmän, sådan för allmän samfärdsel upplåten väg som av ålder ansetts som allmän eller enligt äldre bestämmelser anlagts som eller förändrats till allmän och som vid denna lags ikraftträdande hålls av staten eller en kommun.*

En väg kan alltså vara allmän av ålder, anläggas som allmän eller förändras till allmän. Allmän väghållare är i allmänhet staten, om inte regeringen beslutat att en kommun ska vara väghållare inom densamma. För statens räkning svarar Trafikverket för väghållningen. Trafikverket, i samråd med Länsstyrelsen, beslutar även i frågor om byggande av allmän väg.

Fråga om gemensamhetsanläggning uppkommer då allmän väg dras in, eller då enskild väg förändras till allmän. Allmän väg får dras in enligt VägL 25 § om den inte längre behövs för det allmänna. Den blir då enskild varvid AL direkt blir tillämplig. Väghållaren ska då påkalla förrättning enligt AL om det behövs. På motsvarande vis kan enskild väg enligt VägL 21-23 §§ förklaras vara allmän om den behövs för det allmänna, och det kan då bli aktuellt att upphäva en gemensamhetsanläggning.

Allmänna va-anläggningar ska skötas av kommunen för att den ska uppfylla sina skyldigheter enligt VA-lagen. AL gäller inte för sådana anläggningar som tidigare nämnts i avsnitt 3.1.1. Allmän va-anläggning definieras i VA-lagen.

**VA-lagen 2 § (utdrag)**

*allmän va-anläggning: en va-anläggning över vilken en kommun har ett rättsligt bestämmande inflytande och som har ordnats och använts för att uppfylla kommunens skyldigheter enligt denna lag.*

Skyldighet för kommunen att ordna en allmän va-anläggning föreligger om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp för befintlig eller blivande bebyggelse. Då ska kommunen bestämma ett verksamhetsområde, och inom detta se till att behovet tillgodoses genom en allmän va-anläggning.<sup>44</sup> Gränsdragningen mot gemensamhetsanläggning kan bli aktuell då ett sådant behov uppkommer och det redan finns en gemensamhetsanläggning för detta i området.

**VA-lagen 8 §**

*Om verksamhetsområdet behöver omfatta en eller flera fastigheter som ingår i en samfällighet för va-frågor, skall verksamhetsområdet bestämmas så att det omfattar alla fastigheter som ingår i den särskilda samfälligheten.*

*Om det finns synnerliga skäl, får verksamhetsområdet bestämmas med avvikelser från kravet i första stycket.*

Bestämmelsen torde i första hand påverka markavvattningsamfälligheter enligt LVV snarare än gemensamhetsanläggningar, eftersom dagvatten är inberäknat i begreppet avlopp i VA-lagen, men det är inte alls otänkbart att en situation skulle uppkomma där en gemensamhetsanläggning påverkas på detta sätt. Huvudmannen har rätt att lösa in enskilda anläggningar som kan användas i en allmän va-anläggning.<sup>45</sup> Bestämmelsen torde även vara tillämplig på gemensamhetsanläggningar. Värt att notera är även att bestämmelser motsvarande de i VägL om indragande av allmän väg inte återfinns i VA-lagen.

## 4.2 Huvudmannaskapet för allmänna platser i detaljplan

Kommunen ska i detaljplan dela in marken i allmän plats och kvartersmark. För allmänna platser är huvudregeln att kommunen ska vara huvudman.

**PBL 4:7**

*Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser.*

Bestämmelsen har sin motsvarighet i ÄPBL 5:4 och 6:26. Nytt i PBL är dock att det nu är möjligt att ha platser med olika huvudmannaskap i samma plan, *delat huvud-*

---

<sup>44</sup> VA-lagen 6 §

<sup>45</sup> VA-lagen 39 §



*mannaskap*. Tidigare skulle det anges en huvudman för de allmänna platserna i planen. Bestämmelsen hade inte någon motsvarighet i byggnadslagstiftningen före ÄPBL, eftersom det då gällde att stadsplaner alltid hade kommunalt huvudmannaskap och byggnadsplaner alltid enskilt.

Syftet med kravet på särskilda skäl är att kommunen inte utan vidare ska kunna avsäga sig huvudmannaskapet.<sup>46</sup> Departementschefen anförde vid införandet av ÄPBL att syftet var att bibehålla samma ansvarsfördelning som tidigare. Kommunen skulle alltså kunna avsäga sig ansvaret i de fall där den tidigare använt byggnadsplan.<sup>47</sup>

Frågan om huvudmannaskap hindrar dock inte att vägar och andra anläggningar läggs på kvartersmark. Vid s.k. storkvartersplanering läggs alla sådana nyttigheter på kvartersmark och inrättas som gemensamhetsanläggningar. Detta torde vara mera vanligt förekommande.

### 4.3 Reglering av gemensamhetsanläggningar i detaljplan

Utöver särskiljandet av allmän plats och kvartersmark ska kommunen i detaljplan reglera användningen och utformningen av dessa. Kommunen kan utöver markens användning även reglera fastighetsindelningen.

#### **PBL 4:18**

*I en detaljplan får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter, bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar samt, om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande, bestämma*

- 1. hur området ska vara indelat i fastigheter,*
- 2. de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas,*
- 3. de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, och*
- 4. de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna.*

*En detaljplanebestämmelse om markens indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter ska vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).*

*En detaljplanebestämmelse om inrättande av en gemensamhetsanläggning ska vara förenlig med 5 och 6 §§ anläggningslagen (1973:1149). En detaljplanebestämmelse om ledningsrätt ska vara förenlig med 6 § ledningsrättslagen (1973:1144).*

---

<sup>46</sup> Didón et al (2011) 4 kap 7 §

<sup>47</sup> Prop. 1985/86:1 s. 656

Av första stycket framgår att kommunen kan bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar, s.k. *g-område*. Detta görs genom att ett område i planen betecknas med g som innebär att marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Detta kan göras såväl på allmän plats som på kvartersmark.

För att gemensamhetsanläggningar som är helt nödvändiga för att planens intentioner ska uppfyllas ska komma till stånd räcker det kanske inte med markreservat. Möjligheten finns då att i planen bestämma att en anläggning ska vara gemensamhetsanläggning och vilka fastigheter som ska ingå i denna, s.k. *fastighetsindelningsbestämmelser*. Tidigare krävde denna reglering att en fastighetsplan upprättades.<sup>48</sup>

Regleringen av gemensamhetsanläggning förutsätter att kommunen prövar anläggningens tillåtlighet enligt AL 5-6 §§. Lagen föreskriver inte att övriga villkor i AL prövas, vilket inte heller ÄPBL gjorde. Vid en kommande förrättning är LM bunden av kommunens prövning, och AL 5-6 §§ ska då inte prövas ytterligare i förrättningen.<sup>49</sup> LM får dock inte underlåta att pröva resterande villkor i AL, varvid förrättningen kan möta hinder. LM torde också kunna ansluta fler fastigheter till en gemensamhetsanläggning än vad som anges i planen.<sup>50</sup>

### 4.3.1 gx-områden

Beteckningen x i detaljplan markerar markreservat för allmän gång- och cykeltrafik. I en del planer finns beteckningen gx, vilken signalerar att det skall inrättas en gemensamhetsanläggning som allmänheten får nyttja. Typiskt sett återfinns denna reglering på kvartersmark i en plan med kommunalt huvudmannaskap. Detta är ett sätt för kommunen att kringgå sitt ansvar för allmänna platser. Denna reglering har inget lagstöd och ska inte användas; x-områden ska inrättas av planens huvudman.

En anledning till att bruket av gx-områden uppkommit kan ha varit den begränsning att endast en huvudman kunde anges i varje plan. Det ska därför bli intressant att se hur utvecklingen kommer att se ut som en följd av införandet av PBL.

### 4.3.2 Lantmäteriverkets och Planverkets råd

LMV och Planverket lämnade 1974 i brev till kommunstyrelser och byggnadsnämnder synpunkter och råd angående hur kommuner borde handlägga storkvartersplaner, särskilt med avseende på gemensamhetsanläggningar.<sup>51</sup> Råden kompletterades i en skrivelse från nämnda verk 1985, *Gemensamhetsanläggningar i detaljplan*, ställd till kommunstyrelser, byggnadsnämnder, fastighetsbildningsmyndigheter och länsstyrelser. Skrivelsen utkom före ÄPBL:s ikraftträdande och avser alltså den äldre byggnadslagstiftningen. Resonemangen är emellertid fortfarande relevanta och äger en viss tyngd.

---

<sup>48</sup> ÄPBL 6:3-6

<sup>49</sup> AL 6 a §

<sup>50</sup> Didón et al (1987) s. 350

<sup>51</sup> Lantmäteriverket, Planverket (1985) s. 1

*Den föreslagna nya plan- och bygglagen innebär när den träder i kraft en något annorlunda situation. De båda verken bedömer dock att det arbetssätt som rekommenderas i denna skrivelse i hög grad kommer att vara lämpligt även då den nya lagstiftningen är utförd.<sup>52</sup>*

### *Äldre bestämmelser*

Den fortsatta redovisningen kräver en kort förklaring av de bestämmelser som gällde tidigare. Verken ägnar en betydande del av sin skrivelse åt begreppet *förutsatt* i plan. Begreppet förekom i AL 6 § och innebar att en kommun i en plan skulle ange om en föreslagen gemensamhetsanläggning skulle anses förutsatt eller inte. Begreppet återfinns inte längre i AL, meningen ströks vid införandet av ÄPBL.

### *AL 6 § 1 st. [ändrad genom lag (1987:126)]*

*Gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Är anläggningen förutsatt i fastställd generalplan, stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan, gäller nu angivna villkor endast om särskilda skäl föranleder det.*

Att förutsätta anläggningar var den äldre motsvarigheten till g-områden och fastighetsindelningsbestämmelser. Om planförfattaren önskade att gemensamhetsanläggningar skulle inrättas kunde han beskriva dem i planhandlingarna och rita in dem i plankartan. Han var därvid tvungen att ange om varje specifik anläggning skulle förutsättas eller ej. Om anläggningen skulle förutsättas krävdes att båtnads- och väsentlighetsvillkoren var prövade och uppfyllda. Dessa skulle då inte prövas vid kommande förrättning. Möjligheten fanns även att i planen ange att anläggningen var synnerligen angelägen, varvid även opinionsvillkoret sattes ur spel.

### *Bakgrund*

Den huvudsakliga anledningen till verkens råd och riktlinjer var att gemensamhetsanläggningar ofta var bristfälligt redovisade i detaljplaner. Huruvida de ansågs förutsatta eller inte angavs alltför sällan, likaså huruvida prövning av båtnads- och väsentlighetsvillkoren var utförd. Det förekom att prövningen uteblev från såväl planarbetet som förrättningen.<sup>53</sup> Riktlinjer drogs därför upp som klargjorde hur redovisningen i planhandlingarna skulle ske.

### *Riktlinjer*

Det får enligt verken inte råda någon tvekan om vem som avses vara huvudman för en föreslagen anläggning. Avgränsningen mellan kommunal anläggning och gemensamhetsanläggning ska vara tydlig i planen. Dessutom föreslogs att kommunerna skulle anta egna kommunala riktlinjer för ansvarsfördelningen mellan kommunala anläggningar och gemensamhetsanläggningar, samt att det i planen skulle hänvisas till dessa.

---

<sup>52</sup> Lantmäteriverket, Planverket (1985) s. 1

<sup>53</sup> Lantmäteriverket, Planverket (1985) s. 2

Gemensamhetsanläggningar delades in i *nödvändiga* och *önskvärda* anläggningar. En anläggning är nödvändig om den behövs för att bebyggelsen ska fungera, som exempel anger verken vägar och friytor. En anläggning är önskvärd då det anses att den bör finnas utan att den kan hänföras till nödvändiga anläggningar. Önskvärda anläggningar skulle alltid förutsättas i plan. En önskvärd anläggning kunde men behövde inte förutsättas. Bedömningen måste redovisas i planhandlingarna om den inte är självklar.

I planförslaget ska anges om en gemensamhetsanläggning ska förutsättas eller inte. Ändamålet och avgränsningen för en sådan anläggning bör anges. Även standard och tekniskt utförande kan anges. Kostnadskonsekvenserna för berörda fastighetsägare ska bedömas och anges i planförslaget. Vilka fastigheter som förutsätts delta i en gemensamhetsanläggning ska redovisas.

Verken tog sig även tid att resonera kring komplicerade ändamål.

*För att få en väl fungerande gemensamhetsanläggning måste det finnas ett behov av anläggningen, förvaltningsformen måste vara praktisk och kostnaderna rimliga. En anläggning som ska lämpa sig för fastighets-samverkan bör dessutom vara relativt enkel att sköta även för icke fack-män. Komplicerade anläggningar, som kräver teknisk kunskap och speciell utrustning, kan innebära svårigheter för enskilda att sköta, underhålla och reparera. Det kan exempelvis gälla va-ledningar, där det efter en tid kan uppstå skador.<sup>54</sup>*

#### 4.4 Kommunala riktlinjer – Lunds kommun

Med anledning av ovannämnda råd och riktlinjer uppdrog kommunstyrelsen i Lunds kommun 1981 åt Stadsingenjörskontoret att belysa tillämpningen av gemensamhetsanläggningar i kommunen, samt föreslå riktlinjer. I arbetet deltog representanter från de kommunala organen Stadsingenjörskontoret, Energiverken, Fastighetskontoret, Gatukontoret, Parkförvaltningen, Renhållningsverket, Stadsarkitektkontoret och Stadskansliet. Arbetsgruppen drog även nytta av andra kommuners erfarenheter, exempelvis Linköping, Norrköping och Skövde.

Arbetet utmynnade 1990 i rapporten *Riktlinjer för gemensamhetsanläggningar*. Rapporten innefattar en inventering av gemensamhetsanläggningarna i kommunen, en sammanställning av förvaltningserfarenheter från såväl kommunalt som enskilt håll, en ekonomisk jämförelse samt slutligen de kommunala förvaltningarnas synpunkter och förslag. Riktlinjerna presenteras i tabell 1 i slutet av detta avsnitt.

Rapporten behandlar främst s.k. storkvarter, eftersom gemensamhetsanläggningar oftast blir aktuella vid planering av sådana kvarter. Rapporten beskriver dock i de flesta fall både situationen vid traditionell planering som vid storkvarterplanering.

---

<sup>54</sup> Lantmäteriverket, Planverket (1985) s. 3

Storkvarter bör enligt rapporten begränsas till högst 100 hus för att kunna bilda gemensamhetsanläggningar med rimligt antal delägande fastigheter. 30-40 delägande fastigheter är optimalt.<sup>55</sup>

#### 4.4.1 Förvaltningarnas synpunkter

Nedan presenteras en kort redogörelse för respektive förvaltnings synpunkter och resonemang.

##### *VA-ledningar – Gatukontoret*

Gatukontoret skriver att gemensamma ledningar inom storkvarter ibland ges ett enklare utförande än allmänna ledningar för att anläggningskostnaden ska hållas inom de ramar som medger statliga lån. Kontoret framhåller att många äldre va-system har defekter som orsakar driftstörningar med olägenheter för såväl va-verket som de enskilda som följd, och att tekniskt kunnig personal krävs.

*För drift och underhåll av va-ledningssystem erfordras tillgång till personal med tekniskt kunnande och erfarenhet av sådana anläggningar. Samfällighetsföreningarna består av lekmän som inte alltid har tillräckligt kunnande för att omhänderha skötsel av va-ledningssystem, vilket kan medföra problem.<sup>56</sup>*

Deras förslag till lösning innebär att kommunen ska äga och sköta huvudledningar, i enlighet med *lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar*, den äldre motsvarigheten till VA-lagen. Sådana ledningar ska i största möjliga mån läggas i allmän gatu- eller parkmark. Distributionsledningar inom storkvarter ska bekostas och ägas gemensamt av fastigheterna i kvarteret. Kommunen kan dock mot ersättning överta driftansvaret ”i lämplig omfattning”.

##### *Fjärrvärme – Energiverken*

I första hand ska kommunen äga och sköta fjärrvärmeanläggningar. Byggherren utför anläggningen enligt Energiverkens specifikationer, och anläggningen tas sedan över av kommunen.

##### *Gas – Energiverken*

Energiverken har totalansvar för naturgasnätet och installation i respektive fastighet. Någon annan lösning får inte förekomma.

##### *El – Energiverken*

Energiverken har totalansvar för eldistribution. Det omfattar dock ej anläggningar för ytterbelysning eller gemensamhetslokaler som garage och förråd. Verken poängterar att ytterbelysning ofta utförs till lägre standard som medför högre underhållskostnader och högre grad av manuellt arbete om anläggningen ägs gemensamt.

---

<sup>55</sup> Lunds kommun (1990) s. 7

<sup>56</sup> Lunds kommun (1990) Bilaga 1 s. 2

*Erfarenhetsmässigt utformas ofta belysningsanläggningar inom gemensamhetsanläggningar tekniskt otillfredsställande ur energiverkens synpunkt genom t ex val av armaturer av lägre kvalitet. Vidare medger i allmänhet inte utformningen av kommunikationsytorna framkomlighet med energiverkens nuvarande servicefordon.<sup>57</sup>*

Ändå förordas att ytterbelysning utförs som gemensamhetsanläggning. Energiverken erbjuder sig att svara för skötsel och underhåll mot en avgift, så länge en rad förutsättningar är uppfyllda, bl. a att framkomligheten säkras och att Energiverken får besiktiga och godkänna anläggningen före driftsättning.

### *Gator och körvägar – Gatukontoret*

Inom traditionella småhusområden svarar kommunen för alla gator så att varje fastighet har utfart mot allmän gata. Inom storkvarter får de boende själva bekosta de gator som behövs. Även här menar kontoret att anläggningarna utförs till lägre standard än som är önskvärt om de utförs som gemensamhetsanläggningar.

*Omfattningen på gatuunderhållet beror mycket på utformning och standard. För att få ner kostnaderna inom bostadsområdet dimensioneras ofta de körbara gångvägarna och parkeringsytorna i underkant med små bredder, för snäva kurvradier och dålig underbyggnad. Trafiken leder sedan till ökat slitage på vägarna och intilliggande anläggningar.*

[...]

*Erfarenheterna visar att man bör vara försiktig med att låta samfällighetsföreningar svara för skötsel av mer omfattande allmänna gatusystem. Genom genomarbetade avtal med entreprenörer kan dock större områden skötas rationellt.<sup>58</sup>*

Deras förslag innebär att uppsamlings- och lokalgator som krävs för att nå bostadsområdets angöringar ska vara allmänna. Mindre lokalgator kan ingå i gemensamhetsanläggning. Krav ställs på att vägarna utformas enligt kommunal standard. Parkeringsplatser ska också ingå i gemensamhetsanläggningen.

Det förekom i utredningen önskemål om att kommunen skulle överta ansvaret. Enligt samma argument som Energiverken framförde, dvs. att gemensamhetsanläggning medför högre underhållskostnader och högre grad av manuellt arbete, ställer Gatukontoret sig avvisande till detta, men kan tänka sig att åtaga sig vissa delar av föreningarnas gatuunderhåll mot ersättning.

### *Grönområden – Parkförvaltningen*

Med grönområde avses gräsmattor, planteringar, bollplaner, lekplatser och gångvägar. Önskemål att kommunen helt tar över ansvaret avvisas, främst med hänsyn till att

---

<sup>57</sup> Lunds kommun (1990) Bilaga 1 s. 8

<sup>58</sup> Lunds kommun (1990) Bilaga 1 s. 10f

underhållskostnaderna skulle bli höga pga. mycket manuellt arbete. Bollplaner och lekplatser bör däremot anläggas och skötas av kommunen. Gångvägar för allmän gångtrafik bör i planeringen läggas på parkmark. Om gångväg behövs på kvartersmark ska det avse kortare sträckor och tillskapas med x-område i detaljplan. Interna gångvägar bör ingå i gemensamhetsanläggning.

### *Renhållning – Renhållningsverket*

Soppantering bör inrättas som gemensamhetsanläggning. Fördelarna med detta är låga hämtningskostnader och att sopbilen inte behöver trafikera området, vilket också leder till att kraven på vägarna minskar, samt att brandsäkerheten och möjligheten till källsortering ökar.

### **4.4.2 Hans de Maré m fl., Lunds kommun**

*Jag har vid ett möte 2011-12-20 intervjuat Hans de Maré, exploateringschef på Lunds kommun, angående riktlinjerna och gemensamhetsanläggningar i allmänhet. de Maré har jobbat i Lunds kommun i 24 år, och var med i gruppen som tog fram riktlinjerna. Vid mötet närvarade även exploateringsingenjörerna Lena Bengtsson, Urban Linse och Pär Svensson, fastighetsutvecklare Jesper Wirf samt markingenjör Ruxandra Lazar som framförde sina åsikter.*

Riktlinjerna för gemensamhetsanläggningar togs väl emot på tjänstemannanivå, enligt de Maré. De sammanfattade det tänk som fanns i kommunen vid tidpunkten och alla inblandade var nöjda med resultatet. de Maré menar att riktlinjerna har följts och fortfarande följs. Tack vare dem har kommunen inga riktigt stora anläggningar. Riktlinjerna är fortfarande aktuella och det finns ingen anledning att ändra på dem om inte politikerna ändrar inställning. Rapportens rekommendationer om gemensamhetsanläggningar i storleksordningen 30-40 delägarfastigheter är fortfarande optimalt.

De övriga kände inte till riktlinjerna, men ville ta del av dem. de Maré menar att tänket finns i ryggmärgen, i vart fall bland de äldre tjänstemännen, och att det genomsyrar kommunens verksamhet oavsett vilka som läst rapporten. Varken de Maré eller de övriga känner till om andra kommuner har antagit motsvarande riktlinjer. I rapporten hänvisas till riktlinjer från Norrköping. De är eniga om att det vore bra om alla kommuner hade riktlinjer att följa för att få en konsekvent behandling, men även om de inte har ett formellt dokument har nog de flesta kommuner en klar uppfattning om sin inställning i frågan.

I rapporten framförde samfällighetsföreningar och fastighetsköpare klagomål angående att de fått för lite information inför sina fastighetsköp. De förstod inte vad gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen innebar. Vi diskuterade om läget har ändrats sedan dess. De tror inte att köparna är bättre informerade idag. Enskilda fastighetsägare är involverade redan i planprocessen, men de förstår inte. Viss information kommer från kommunen genom broschyrer, men förr eller senare tvingas byggherrarna lansera idén hos sina kunder, fastighetsköparna. Kommunen har inte heller någon speciell kontaktperson för samfällighetsföreningar.

Stora gemensamhetsanläggningar

**Tabell 1. Lunds kommuns schema över fördelning av huvudmannaskap<sup>59</sup>**

Anläggningar	Huvudmannaskap			Anm.
	Kommunalt	Enskilt		
		ga	enskilda fastighetsägare	
Distributionsledningar för VA på gemensamhetstomt		X		Om standard och utförande uppfyller vissa krav kan avtal träffas med kommunen om skötsel och underhåll
Dränerings och regnvatten VA på enskild tomt		X	X	
Fjärrvärme	X	(X)		
Elförsörjning	X			Alt. Skånska Elverk eller Sydkraft
Ytterbelysning för interna kommunikationsytor, garage mm		X		Om standard och utförande uppfyller vissa krav kan avtal träffas med kommunen om skötsel och underhåll
Lokalgata, uppsamlingsgata	X			Dvs gata fram till gemensamt garage eller parkering
Lokalgata inom storkvarter		X		Krav på kommunal standard
Interna körbara gångvägar		X		
Garage och P-platser		X	X	
Huvudgångstråk	X			I första hand på parkmark
Interna gångstråk		X		
Bollplan o närlekplatser	X			Förläggs på parkmark
Småbarnslekplatser		X		
Grönytor inom storkvarter		X		
Sopphantering		X	X	
Centralantennor		X		
Gas	X			

<sup>59</sup> Lunds kommun (1990) s. 25



## 5 Inventering

Jag har valt att huvudsakligen genomföra denna undersökning med hjälp av fastighetsregistret (FR). Anders Larsen på Lantmäteriet har försett mig med en lista över samtliga gemensamhetsanläggningar som finns inlagda i FR med uppgifter om ändamål och antal delägarfastigheter.

### 5.1 Gemensamhetsanläggningar i allmänhet

I landet fanns 85 261 levande gemensamhetsanläggningar den 30 juni 2011.<sup>60</sup> Antalet ökar stadigt, varje år inrättas ca 1 400 st. Störst antal gemensamhetsanläggningar finns i Göteborgs kommun (3 339 st.) och minst antal i Malå kommun (17 st.).<sup>61</sup> Vid tidpunkten för inhämtandet av mitt underlag, den 3 november 2011, fanns det 79 361 levande gemensamhetsanläggningar med uppgift om antal delägarfastigheter. Skillnaden består i att många anläggningar har ofullständigt redovisade delägarfastigheter. Sammanlagt 12 130 gemensamhetsanläggningar har denna anteckning. Drygt hälften av dem har angivna delägarfastigheter, men uppräkningsen är ofullständig; knappt hälften av dem saknar registrerade delägarfastigheter överhuvudtaget. De senare saknas sålunda i mitt urval. Eftersom en stor del av mitt arbete bygger på antalet delägarfastigheter kommer jag att bortse från dessa anläggningar i fortsatta resonemang.

### 5.2 Storleksbegreppet

Storlek kan ifråga om gemensamhetsanläggningar innebära många saker. Den aspekt som ligger nära till hands för de flesta är antalet delägarfastigheter, men en gemensamhetsanläggning kan också vara stor i fråga om geografisk utbredning. Stor utbredning kan i sin tur delas in i lång sträckning, när anläggningen avser vägar eller ledningar, eller stor areal.

Ett intressant begrepp som uppkommer i detta sammanhang är *båtnadsområde*. Båtnadsområdet utgörs av de fastigheter, för vilka det är av väsentlig betydelse att vara anslutna till anläggningen, och angavs alltid för vägföreningar och vägsamfälligheter. Begreppet lever kvar, trots att det inte omnämns i AL. Båtnadsområdet behöver dock inte vara detsamma som delägarfastigheternas areal, eftersom fastigheter i båtnadsområdet kan undantas och fastigheter utanför det anslutas på frivillig väg.

Anläggningens värde är också en storleksfaktor. Därutöver är givetvis ändamålet intressant, även om det inte intuitivt handlar om storlek. En anläggning med ett ändamål som kräver stort tekniskt kunnande skulle kunna leda till samma typ av förvaltningsproblem som de övriga grupperna. Jag har därför valt att vidare undersöka fyra grupper av gemensamhetsanläggningar; nämligen sådana som uppvisar

---

<sup>60</sup> Lantmäteriet (2011)

<sup>61</sup> Lantmäteriet (2011)

## Stora gemensamhetsanläggningar

---

- många delägarfastigheter
- stor utbredning
- stort värde
- tekniskt komplicerade ändamål

### 5.3 Stora anläggningar

#### 5.3.1 Många delägarfastigheter

Denna grupp har uteslutande undersökts med hjälp av underlaget beskrivet ovan. Nedan presenteras i tabell 2 fördelningen av antalet gemensamhetsanläggningar i olika intervall. Observera att delägarfastigheter här endast avser fastigheter. Det verkliga antalet kan vara något större eftersom tomträtt, gruva och byggnad på ofri grund jämföras med fastighet enligt AL, men dessa saknas tyvärr i materialet. Dessutom har vissa av anläggningarna en ofullständig redovisning. Av samma anledningar finns det i materialet ett antal anläggningar med endast en registrerad delägarfastighet, trots att detta inte är praktiskt möjligt. Detta gäller fortsättningsvis i detta kapitel.

**Tabell 2. Fördelning av delägarfastigheter**

Delägarfastigheter	Frekvens
2000-	2
1001-2000	20
501-1000	98
101-500	2 474
51-100	4 020
11-50	18 117
6-10	10 256
1-5	44 373
Summa	79 360

Det finns som synes 22 gemensamhetsanläggningar med fler än 1 000, 120 st. med fler än 500 och 2 594 st. med fler än 100 delägande fastigheter. I tabell 3 redovisas de 25 gemensamhetsanläggningar som har flest registrerade delägarfastigheter. Observera att jag i vissa fall ändrat ändamålsbeskrivningen från väg eller vägförening till vägar, samt att jag uteslutit tillbehör till väg såsom slänt, dike, vändplan etc. när dessa varit specificerade; detta för att ge en bättre överblick i tabellen och för att enklare kunna jämföra ändamålen.

Stora gemensamhetsanläggningar

**Tabell 3. De 25 gemensamhetsanläggningar som har flest delägarfastigheter**

Kommun	Registerenhet	Delägarf.	Ändamål
Ekerö	Närlunda ga:4	2950	vägar, parkering, grönområden, gång- och cykelvägar
Lerum	Floda ga:26	2359	vägar
Nacka	Älta ga:24	1918	vägar
Norrköping	Åby ga:3	1884	vägar
Laholm	Mellby ga:5	1875	vägar
Österåker	Tuna ga:4	1473	vägar, grönområden, gång- och cykelvägar
Borås	Rydboholm ga:3	1427	vägar
Tyresö	Tyresö ga:3	1391	vägar, parkering, regnvattenbrunnar, dagvattenledningar
Norrköping	Kolmården ga:7	1351	vägar, grönområden, gång- och cykelvägar
Tjörn	Tubberöd ga:1	1206	vägar, parkering, gångbana
Karlskrona	Hasslö ga:3	1198	vägar
Tyresö	Alby ga:3	1190	vägar, ledningar för VA, el och dagvatten, hobbyrum, lekplatser, bollplaner
Österåker	Åkerstorp ga:1	1171	vägar, grönområde
Norrköping	Kullerstads-Åby ga:2	1166	vägar
Tyresö	Alby ga:11	1133	ledningar, förstärkanordningar, centralantenn
Ale	Surte ga:13	1124	vägar, grönområden, gångvägar
Kungsbacka	Åsa ga:8	1122	vägar, allmän platsmark, lekplatser
Karlskrona	Mo ga:2	1094	vägar
Vaxholm	Ytterby ga:2	1068	vägar
Karlskrona	Nättraby ga:6	1034	vägar
Gagnef	Nordanholen ga:2	1022	vägar, grönområden
Kävlinge	Hofterup ga:5	1017	vägar
Båstad	Hemmeslöv ga:20	999	vägar
Mölnadal	Annestorp ga:8	992	vägar
Ale	Nol ga:15	976	vägar

## Stora gemensamhetsanläggningar

Vägar är det dominerande ändamålet, antingen ensamt eller i kombination med andra ändamål. Vägar dominerar alltså inte bara gemensamhetsanläggningar i allmänhet, utan i synnerhet gemensamhetsanläggningar med många delägarfastigheter. Bland de största är majoriteten vägföreningar bildade enligt EVL, och de avser ofta mindre samhällen i närheten av större städer, i enlighet med vad som är att förvänta med tanke på tidigare byggnadslagstiftning. Förekomsten av vägar presenteras i tabell 4.

**Tabell 4. Förekomsten av vägar bland ändamål**

Delägarfastigheter	Frekvens	Vägar	Andel
Fler än 2000	2	2	100 %
Fler än 1000	22	21	95 %
Fler än 500	120	114	95 %
Fler än 100	2 594	1 984	76 %
Alla anläggningar	79 360	42 703	54 %

Bland de 120 gemensamhetsanläggningar som har mer än 500 delägare är det alltså endast sex stycken som inte är bildade för vägändamål. Dessa presenteras nedan i tabell 5.

**Tabell 5. Stora gemensamhetsanläggningar utan vägar**

Kommun	Registerenhet	Delägarf.	Ändamål
Tyresö	Alby ga:11	1133	ledningar, förstärkanordningar, centralantenn
Burlöv	Karstorp ga:1	655	centralantenn, parabolantenn, förstärkare, ledningar
Torsby	Branäs ga:7	586	skidspår
Göteborg	Torslanda ga:26	558	diken med tillflöden, dagvattenledning, brunnar
Mellerud	Grinstads-Hede ga:1	556	vattenledningar, tryckstationer, reservoarer, vattenmätare m.m.
Haninge	Östra Hässelmaras ga:1	534	färjeförbindelse mellan Dalarö och Ornö

### 5.3.2 Stor utbredning

Dessa anläggningar har visat sig svårare att undersöka med hjälp av FR. Gemensamhetsanläggningar i FR innehåller inte någon uppgift om areal likt fastigheter. I vissa fall är de utlagda ovanpå nybildade eller gamla samfälligheter, i vissa fall direkt ovanpå de fastigheter som ska avstå utrymme. Oavsett så går deras utbredning inte att utläsa direkt.

En metod är att gå via registerkartan. Detta är dock belagt med stora osäkerheter, eftersom gemensamhetsanläggningar redovisas på olika sätt. Ibland är de utlagda som egna polygoner, ibland som linjer och ibland ingetdera. Oavsett går varken båtnadsområdet eller delägarfastigheternas areal att beräkna på något enkelt sätt.

## Stora gemensamhetsanläggningar

Jag har från Anders Larsen fått en sammanställning över de fem gemensamhetsanläggningar som har störst area respektive längst sträckning enligt redovisningen i registerkartan. Dessa redovisas i tabell 6 respektive 7. Arean avser dock det område som anläggningen själv upptar, vilket inte sammanfaller med vare sig båtnadsområdet eller delägarfastigheternas areal.

**Tabell 6. De gemensamhetsanläggningarna med störst area**

Kommun	Registerenhet	Delägarf.	Ändamål	Area (ha)
Borås	Rydboholm ga:3	1427	vägar	912,9
Vaxholm	Ytterby ga:2	1068	vägar	861,4
Ludvika	Ludvika Gård ga:1	*	vägar	669,3
Lerum	Floda ga:26	2359	vägar	632,4
Mark	Fritsla ga:11	*	vägar	627,7

Som synes är tre av dessa redan representerade bland de gemensamhetsanläggningar som har flest delägarfastigheter. Ludvika Gård ga:1 och Fritsla ga:11 saknar helt uppgifter om delägarfastigheter, men båda är vägföreningar och hade flera hundra vardera vid inrättandet, enligt ursprungsakterna.<sup>62</sup>

Det verkar rimligt att anta, att eftersom vägföreningar ofta omfattar hela samhällen och många delägande fastigheter, de även skulle vara överrepresenterade bland de gemensamhetsanläggningar som har störst area. Detta i kombination med det faktum att redovisningen i registerkartan med säkerhet är ofullständig medför att jag inte kommer att redogöra för gemensamhetsanläggningar med stor area separat i resten av rapporten. Det vore önskvärt med en bättre metod att hitta dessa anläggningar, men det är min förhoppning att de representeras väl av vägföreningarna med ett stort antal delägarfastigheter, då dessa grupper tycks överlappa varandra.

**Tabell 7. De gemensamhetsanläggningarna med längst sträckning**

Kommun	Registerenhet	Delägarf.	Ändamål	Längd (km)
Linköping	Rystad ga:2	33	vattenledningar	352,3
Gällivare	Gällivare Kronoöverloppsmark ga:4	3	vägar	31,0
Jokkmokk	Granudden ga:2	20	vägar	24,0
Åre	Beljom ga:1	3	vägar	20,3
Pajala	Allmänningsskogen ga:2	35	vägar	19,7

Dessa anläggningar skiljer sig emellertid avsevärt från de tidigare undersökta. De är också, bortsett från Linköping Rystad ga:2, vägföreningar men de har få delägarfastigheter och är belägna i glesbygdsområden i Norrland. Materialet har dock stora brister. Anläggningarna i tabell 6 hade i Anders Larsens material även uppgift om längd, och Borås Rydboholm ga:3 borde med sina 26 629 m ha kvalificerat sig in även i tabell 7. Det faktum att Rystad ga:2 har mer än tio gånger så lång sträckning

<sup>62</sup> 15-FRT-588, 20-LUJ-973

som nästa anläggning på listan ger också vid handen att materialet har alldeles för dålig tillförlitlighet, då denna anläggning inte är unik i sitt slag. Jag kommer därför inte heller att undersöka denna grupp närmare.

### 5.3.3 Stort värde

Det är ovanligt att gemensamhetsanläggningar värderas. Vilken metod som skulle tillämpas är inte givet, och det finns sällan en anledning att göra det. Gemensamhetsanläggningar kommer inte ut till försäljning, de är för evigt knutna till de delägande fastigheterna. Det finns alltså inget ortsprismaterial att tillgå. En kassaflödesanalys är knappast meningsfull. Återanskaffningskostnaderna eller alternativkostnaden, dvs. värdet av alternativ markanvändning, är ett bättre alternativ, eller att använda båtnadsvärderingen om någon sådan utförts. Det är därför svårt att få ett tillförlitligt material över dyrbara anläggningar. Ett sätt är emellertid att undersöka taxeringsvärden. Gemensamhetsanläggningar ska nämligen taxeras i vissa fall.

***FTL 4:10 1 st.***

*Marksamfällighet eller anläggningssamfällighet ska utgöra en taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Detta gäller dock inte om fastigheterna, som har del i samfälligheten, uteslutande eller så gott som uteslutande är småhusfastigheter eller ägarlägenhetsfastigheter. Detta gäller inte heller samfällighet, som avser enskild väg eller dike eller som har ett ringa ekonomiskt värde.*

En gemensamhetsanläggning skall alltså

- förvaltas av en samfällighetsförening,
- vara inrättad även för andra fastigheter än småhus och ägarlägenheter,
- inte vara inrättad för vägändamål, och
- inte vara av ringa värde

för att bli föremål för taxering. Med så gott som uteslutande ska förstås att omkring 90 % av fastigheterna utgörs av en- eller tvåfamiljslägenheter. Om värdet av anläggningen inte uppgår till 50 000 kronor ska den anses vara av ringa värde.<sup>63</sup>

Detta torde ge helt andra typer av anläggningar än i grupperna ovan, kanske främst sådana som förvaltas av företag och bostadsrättsföreningar. Taxeringsinformation är tillgänglig via FR. Jag har därför valt att för denna kategori undersöka de högst taxerade gemensamhetsanläggningarna.

Ansvar för att gemensamhetsanläggningar läggs upp som egna taxeringsenheter ligger ytterst på LM. Vid förrättning ska LM avisera Skatteverket om en nyinrättad eller omprövad gemensamhetsanläggning uppfyller kraven i FTL 4:10. Vid inhämtandet av mitt material, den 3 oktober 2011, fanns det 101 stycken taxerade gemensamhetsanläggningar, varav 32 stycken hade åsatts ett taxeringsvärde som inte var 0 kronor. Dessa presenteras i tabell 8.

---

<sup>63</sup> Björne et al (2011) 4 kap 10 §

Stora gemensamhetsanläggningar

**Tabell 8. Gemensamhetsanläggningar med taxeringsvärde**

Kommun	Registerenhet	Delägarf.	Typkod	Taxeringsvärde
Göteborg	Nordstaden ga:5	10	324	633 490 000
Stockholm	Minneberg ga:1	16	324	24 188 000
Göteborg	Sannegården ga:8	5	324	23 500 000
Stockholm	Lönnen ga:1	4	324	22 200 000
Stockholm	Svea Artilleri ga:1	11	324	20 200 000
Helsingborg	Gamla Staden ga:1	3	324	19 200 000
Solna	Filmstaden ga:1	6	324	15 915 000
Stockholm	Snöflingan ga:3	3	324	15 800 000
Stockholm	Grynnan ga:2	3	324	14 781 000
Göteborg	Annedal ga:2	12	324	13 800 000
Stockholm	Älven ga:1	2	324	12 000 000
Stockholm	Tjärnen ga:1	2	324	9 600 000
Nacka	Sicklaön ga:92	3	324	8 000 000
Helsingborg	Rådhuset ga:1	5	324	8 000 000
Göteborg	Sannegården ga:28	2	324	7 404 000
Solna	Ametisten ga:1	7	324	7 400 000
Sundbyberg	Skvadronen ga:1	8	324	6 707 000
Göteborg	Masthugget ga:6	3	324	6 600 000
Kungälv	Chauffören ga:1	3	324	6 398 000
Sollentuna	Norrviken ga:8	3	324	5 800 000
Göteborg	Järnbrott ga:40	3	324	4 829 000
Göteborg	Järnbrott ga:32	5	324	4 493 000
Göteborg	Sannegården ga:26	2	324	4 480 000
Huddinge	Värnet ga:3	2	324	3 359 000
Göteborg	Olivedal ga:2	2	324	3 170 000
Stockholm	Fredsfors ga:1	3	324	3 066 000
Göteborg	Tynnered ga:34	6	324	2 785 000
Sollentuna	Ruletten ga:1	2	324	2 536 000
Örebro	Bageriet ga:1	9	324	2 437 000
Ödeshög	Hästholmen ga:2	92	734	2 117 000
Örebro	Törsjö ga:4	2	433	1 322 000
Göteborg	Tynnered ga:33	4	324	636 000

Kommentar till typkoderna:

324 Hyreshusenhet, parkering/garage

433 Industrienhet, annan övrig byggnad

734 Elproduktionsenhet, vindkraftverk

Taxeringsvärdet anges i kronor. Istället för de ofta mycket långa ändamålsmeningarna har jag tagit med taxeringens typkoder. Samtliga anläggningar utom två är inrättade för parkering eller garage, ofta i kombination med många andra ändamål. Örebro

Törsjö ga:4 är en vattenreservoar, Ödeshög Hästholmen ga:2 ett vindkraftverk. Som synes ligger de till största del i storstäderna. Vindkraftverket i Ödeshög är det enda som ligger på landsbygden. Antalet delägande fastigheter är i allmänhet lågt.

#### 5.4 Tekniskt komplicerade ändamål

Den sista gruppen jag vill undersöka är gemensamhetsanläggningar med tekniskt komplicerade ändamål. Vilka ändamål ska då anses vara tekniskt komplicerade? Frågan är inte helt lätt att besvara. Hur väl underhållet fungerar beror helt på förvaltarens kompetens, men rimligen bör sådana anläggningar som kräver mer än lekman-kunskap för den löpande förvaltningen betraktas som komplicerade. Vilka ändamål som kräver det är inte heller självklart. Grönområden borde exempelvis enligt min uppfattning knappast räknas dit, däremot ett fjärrvärmenät. Det senare är en anläggning som kräver kontinuerlig tillsyn, vilken försvåras av att den är dold under mark. Vidare kan eftersatt underhåll få allvarliga konsekvenser och anläggningen är omgärdad av säkerhetsföreskrifter. Var gränsen mellan dessa två ytterligheter går är långt ifrån självklar. Personerna jag intervjuat har här varit av skilda uppfattningar, se kapitel 6. De ändamål som de särskilt framförde som komplicerade var

- energi- och värmeproducerande anläggningar
- panncentraler
- broar
- vattenverk
- reningsverk
- va-nät
- trädgårdsanläggningar, dammar, dagvattensystem
- sopsugssystem

För egen del skulle jag vilja tillägga

- fjärrvärmenät
- färjeleder

Förekomsten av dessa ändamål, såväl som några andra både vanliga och ovanliga, presenteras i tabell 9. Tabellen är konstruerad ur samma material som tabellerna ovan. Observera att tabellen visar förekomsten av specifika ord. Alla de ändamålsbeskrivningar som innehåller det angivna ordet är representerade. I förekommande fall har jag tagit hänsyn till olika böjningsformer på orden. Således representerar exempelvis posten brygga alla ändamålsbeskrivningar som innehåller orden 'brygg', 'brygga' eller 'bryggor'. Tabellen visar såväl de vanligast förekommande som de mest sällsynta ändamål, och är inte någon uttömmande uppräkningslista utan ett urval av ändamål jag finner intressanta.



## Stora gemensamhetsanläggningar

**Tabell 9. Förekomsten av olika ord bland gemensamhetsanläggningars ändamål**

väg	42703	kabel-tv	565
ledning	26425	hamn	482
vatten	24877	reningsverk	393
avlopp	15028	bro	245
brunn	11451	vattenverk	211
pump	6571	bredband	203
parkering	6091	panncentral	164
dagvatten	5801	skyddsrum	130
grön	5288	sjöbod	125
belysning	4707	damm	86
vattentäkt	4501	sopsug	86
garage	3719	fiber	72
lekplats	3651	tennisbana	51
infiltration	3337	bergvärme	41
sop	2512	allé	40
antenn	2459	idrott	40
centralantenn	2091	industri	37
värme	1867	kraftverk	14
gata	1584	färja	14
brygga	1375	vindkraft	14
bad	813	skid	13
park	708	swimmingpool	13
fjärrvärme	680	värmeproduktion	3
biluppställningsplats	585	linbana	1

Nedan presenteras en inventering av några av de ändamål som anses tekniskt komplicerade. Notera att jag i många fall exkluderat irrelevanta ändamål ur tabellerna för att göra materialet mer lättöverskådligt. Om anläggningarna i tabellerna har fler ändamål än de som redovisas markeras detta med ”mm”.

Vatten- och avloppsledningar är dock ett alldeles för frekvent förekommande ändamål för att presentera en lista, liksom dagvatten. Broar torde ofta ingå i anläggningar för vägändamål och kommer heller inte att presenteras separat. Gällande energiproduktion torde vindkraft i princip vara det enda ändamål som kan komma ifråga för undersökning. Det finns tre gemensamhetsanläggningar som innehåller solfångare, men dessa är av mycket liten omfattning, inrättade för högst 31 fastigheter, och torde vara avsevärt mindre komplicerade än vindkraftverk. Det finns inga anläggningar med ändamål solkraft, solceller eller vattenkraft, heller inga med ändamålet kraftverk som inte är vindkraftverk. Kärnkraft kan givetvis inte komma ifråga.

### 5.4.1 Färjeled

Färja utgör väganordning och ingår därmed i begreppet väg. Denna definition återfinns i EVL 2 §, VägL 2 § samt AL 46 §.

**AL 46 §**

*Till väg hör vägbana och övriga väganordningar.*

*Anordning, som behövs för vägens bestånd, drift eller brukande är väganordning. Väganordning är också till väg ansluten brygga eller färja med färjeläge.*

Det innebär att färjeled inklusive färja kunde inrättas som vägförening eller vägsamfällighet enligt EVL, såväl som gemensamhetsanläggning enligt AL idag. Som anläggningar skiljer de sig däremot avsevärt åt från vägar och torde kräva en helt annan typ av drift och underhåll. Gemensamhetsanläggning för färja är ovanligt, samtliga presenteras i tabell 10.

**Tabell 10. Gemensamhetsanläggningar inrättade för färja**

Kommun	Registerenhet	Delägarf.	Ändamål
Haninge	Östra Hässelmaras ga:1	534	färjeförbindelse, färjelägesanordningar
Karlskrona	Ytterön ga:2	160	väg, färjeförbindelse
Södertälje	Oaxen ga:4	73	färjelägesanordningar, fartyg, parkering
Tjörn	Risö ga:3	53	brygga för färja mm
Karlstad	Åsunda ga:1	31	färja, färjeläge, körramper, väg, vajrar, annan teknisk utrustning
Hedemora	Brunna ga:12	25	väg, parkeringsplats, färja, färjelägesanordningar
Arboga	Järnäs ga:3	16	hamnanläggning, färled, väg, biluppställningsplatser, färjeförbindelse, färja, färjelägen, isväg, hydrokopter
Orust	Lavön ga:2	9	gångväg, bryggor, tilläggsplats för färja
Flen	Navesta ga:1	4	väg, parkeringsplats, brygga, färja, tillhörande anordningar, badplats
Nynäshamn	Malhuvud ga:1	2	väg, färjeläge, bilfärja, parkering

Som synes är många av dem små. Det är endast Haninge Östra Hässelmaras ga:1 som är av betydande storlek, likaså är det den enda anläggningen som är inrättad enligt EVL, en vägsamfällighet från 1969. Övriga är inrättade som gemensamhetsanläggningar mellan 1986 och 2010, vissa för befintliga anläggningar, vissa för att tillfredställa nyuppkomna behov.

### 5.4.2 Vindkraftverk

Vindkraftverk är speciella ur det hänseendet att de är komplicerade anläggningar som oftast anordnas på frivillig väg. När enskilda sköter vägar, vatten och avlopp är det ofta för att kommunen har påfört dem ansvaret, och de skulle helst slippa. När det gäller vindkraft är delaktighet önskvärd från de enskilda fastighetsägarnas sida, eftersom det medför en stor besparing eller t o m vinst för dem och förmodligen en betydande värdeökning på deras fastigheter.

Lantmäteriet avråder från att inrätta gemensamhetsanläggning för vindkraft såvida inte delägarna saknar elförsörjning, se avsnitt 3.1.3 ovan. Trots detta finns det som synes 14 gemensamhetsanläggningar där vindkraftverk ingår. Dessa presenteras i tabell 11.

**Tabell 11. Alla gemensamhetsanläggningar för vindkraft**

Kommun	Registerenhet	Delägarf.	Inrättad år
Vadstena	Häckenäs ga:1	206	1995
Gotland	Näs ga:4	156	1991
Mönsterås	Hedersrum ga:1	126	1992
Gotland	När ga:5	118	1993
Trelleborg	Gislöv ga:5	118	1995
Gotland	Grötlingbo ga:2	93	1991
Ödeshög	Hästholmen ga:2	92	1998
Landskrona	Annelöv ga:11	88	1998
Höganäs	Smedstorp ga:4	86	2002
Ödeshög	Hästholmen ga:1	59	1993
Lund	Arendala ga:4	41	1993
Höganäs	Glimminge ga:2	20	1994
Uddevalla	Kavlanda ga:6	2	2000
Malung-Sälen	Skålmo ga:3	2	2008

Samtliga har inrättats innan Lantmäteriets PM utkom i juni 2008. Det har således inte inrättats några gemensamhetsanläggningar för vindkraft i strid mot rekommendationerna i denna. Frågan är om det överhuvudtaget avvisats eller ställts in några sådana ärenden; eftersom bara en anläggning inrättats sedan år 2002 verkar inte efterfrågan på denna lösning längre vara speciellt stor.

### 5.4.3 Sopsug

Anläggningarna för sopsug är för många för att presentera samtliga här, men två av dem kommer att undersökas närmare i kapitel 7 nedan. Fördelningen av gemensamhetsanläggningar för sopsug mellan de svenska kommunerna presenteras i tabell 12.

**Tabell 12. Gemensamhetsanläggningar för sopsug**

Kommun	Antal
Göteborg	31
Stockholm	27
Malmö	10
Övriga	18

Posten Övriga innefattar kommuner med färre än fem anläggningar vardera, dessa är Danderyd, Halmstad, Huddinge, Järfälla, Linköping, Nacka, Sundbyberg, Södertälje och Upplands-Bro.

### 5.4.4 Vattenanläggningar

Vatten- och reningsverk var anläggningar som flera av de intervjuade hävdade var för komplicerade för lekmän att sköta. Skillnaden är inte uppenbar. Vanligen görs distinktionen att med vattenverk menas en anläggning som producerar dricksvatten genom att rena råvatten, och med reningsverk en anläggning som renar avloppsvatten före utsläpp i en recipient. I ändamålsbeskrivningar återfinns dock begrepp som vattenreningsverk och avloppsreningsverk. I tabellerna 13 respektive 14 presenteras de fem anläggningar med flest delägarfastigheter som innehåller ordet vattenverk respektive reningsverk.

**Tabell 13. De största gemensamhetsanläggningarna för vattenverk**

Kommun	Registerenhet	Delägarf.	Ändamål
Hudiksvall	Långvind ga:4	440	vattenverk
Norrtälje	Bergshamra ga.2	430	vattentäkt, vattenverk, ledningar
Ängelholm	Lerbäckshult ga:4	351	va-ledningar, swimmingpool, plaskdamm, vattenverk, vattentäkt, råvattenledning mm
Finspång	Bränntorp ga:1	307	vattenförsörjningsanläggning (brunn, pumpar, hydrofor, pump-hus, vattenverk, ledningar) mm
Ystad	Löderup ga:18	289	vattenverk med två djupborror, pumpar, ledningar, elektriska installationer

## Stora gemensamhetsanläggningar

**Tabell 14. De största gemensamhetsanläggningarna för reningsverk**

Kommun	Registerenhet	Delägarf.	Ändamål
Nynäshamn	Skärlinge ga:2	275	renvattenanläggning, reningsverk, vakuumsystem för toalett mm
Nyköping	Uttervik ga:2	272	tre vattentäcker, pumpar, vattenreningsverk, ledningar
Nyköping	Uttervik ga: 3	263	avloppsledningsverk, ledningar
Trosa	Sund ga:1	197	vattentäkt, vattenverk, avloppsledningar, reningsverk, swimmingpool mm
Norrtälje	Häverö-Bergby ga:1	163	vatten- och avloppssystem, avloppsreningsverk

### 5.4.5 Värme

De fem anläggningarna med flest delägarfastigheter inrättade för fjärrvärmeändamål presenteras i tabell 15.

**Tabell 15. De största gemensamhetsanläggningarna för fjärrvärme**

Kommun	Registerenhet	Delägarf.	Ändamål
Örebro	Mikael ga:5	331	undercentral för fjärrvärme, kulvertar och ledningar för värme och varmvatten
Västerås	Spikverket ga:1	266	kallvatten-, varmvatten-, och fjärrvärmeledningar mm
Haninge	Kalvsvik ga:6	239	fjärrvärmväxlare med huvudvattenmätare mm
Haninge	Kalvsvik ga:3	228	sekundärnät och huvudcentral (fjärrvärme) mm
Göteborg	Skogome ga:1	188	anordningar för fjärrvärme, vatten och avlopp mm

Som synes varierar anläggningarnas typ liksom sättet att beskriva dem. Tabellen visar att det finns relativt stora sådana anläggningar, men ingen av dem är i närheten av den storlek som exempelvis vägföreningar, centralantennar och andra typer av ledningsnät uppvisar.

Det kan noteras, vilket också stöds av återstoden av mitt material, att det är vanligast att endast ledningar och eventuellt undercentralen i fjärrvärmenätet är inrättade som gemensamhetsanläggning; i ett av fallen ovan är det bara värmväxlaren och vattenmätaren. Värmen levereras i en anslutningspunkt där undercentralen tar vid och fördelar den på ett sekundärnät; gemensamhetsanläggningen ansvarar därmed endast för distribution inom ett begränsat område, vanligen ett storkvarter.

Att den värmeproducerande anläggningen är en del i gemensamhetsanläggningen är såvitt jag kan se mycket ovanligt. Det finns 41 anläggningar för bergvärme och 27 för

## Stora gemensamhetsanläggningar

jordvärme. Dessa är dock av mindre omfattning, som mest inrättade för 49 respektive 44 fastigheter. Utöver dessa har jag endast funnit de fall som presenteras i tabell 16.

**Tabell 16. Värmeproducerande gemensamhetsanläggningar**

Kommun	Registerenhet	Delägarf.	Ändamål
Härryda	Landvetter ga:13	167	panncentral, värme- och varmvattenproducerande anläggning, distributionsnät för värme och varmvatten
Halmstad	Halmstad ga:17	82	pannrum, värmeproduktionsanläggning mm
Göteborg	Älvsborg ga:8	75	fjärrvärmecentral i vilken ingår bl. a värmeväxlare för värme och varmvatten, kallvattenledning för varmvattenproduktionen, expansionskärl mm
Perstorp	Gösen ga:1	5	undercentral, värmeproduktionsanläggning med solfångare mm
Ystad	Qvist ga:2	2	värmecentral innefattande fjärrvärme för produktion av värmeledningsvatten och varmvatten
Åmål	Borgen ga:1	2	gemensam värmeproduktionsanläggning

### 5.5 Sammanfattning

Den främsta ledning som kan dras ur materialet är att de undersökta grupperna inte är homogena, de överlappar varandra. I den vidare undersökningen verkar det inte vara värt att följa min initiala uppdelning i fyra grupper. Jag har därför valt ut en grupp anläggningar för närmare undersökning som tillsammans ska spegla alla dessa egenskaper.

De taxerade gemensamhetsanläggningarna har alla få delägarfastigheter, men eftersom de i första hand ej är bildade för småhus- eller ägarlägenhetsfastigheter, utan för kommersiella fastigheter ägda av bolag och bostadsrättsföreningar, döljer sig många fler personer bakom det låga antalet. Många av dem uppvisar dessutom komplexa ändamål.

## 6 Intervjuer

Intervjuer har utförts för att få en uppfattning om de problem gemensamhetsanläggningar i allmänhet står inför. Därför har som intervjuobjekt valts erfarna lantmätare. Jag är också intresserad av deras åsikter angående begränsningar. En av lantmäterna arbetar som syssloman och har valts för att ge en särskild inblick i sysslomännens arbete. Eftersom arbetet även behandlar gränsen mellan kommunala anläggningar och gemensamhetsanläggningar har kommunala exploateringsingenjörer intervjuats.

Intervjuerna i detta kapitel är av övergripande karaktär och behandlar gemensamhetsanläggningar i allmänhet. Frågorna är allmänt hållna och samma frågor har ställts till samtliga, dock att förrättningslantmäterna fått några frågor specifikt om förrättningshandläggning och exploateringsingenjörerna frågor om kommunens inställning till enskilt huvudmannaskap. Sysslomannen har fått några frågor specifikt om sitt arbete som syssloman. Intervjuerna har i de flesta fall utförts genom korrespondens med e-post, eftersom de flesta har önskat det, men intervjuer har även utförts vid möten och per telefon. Svaren presenteras i referatform under respektive fråga. Mera djuplodade intervjuer om enskilda fall återfinns i kapitel 7.

### 6.1 Intervjuer med lantmätare

*Jag har intervjuat förrättningslantmäterna Ingemar Arvidsson, Bengt Kjäll, Krister Lindgren, Hans Rosén, Sten-Olof Schärdin och Henrik af Klinteberg från Lantmäteriet, samt Magnus Bäckström, förrättningslantmätare i Göteborgs kommun. Jag har dessutom intervjuat Ralf Stenroth som sedan han gick i pension varit syssloman förordnad av Länsstyrelsen. Hans uppdrag har enbart avsett föreningar som förvaltar enskilda vägar, varför intervjun med honom i princip uteslutande behandlat vägar.*

***Hur länge har du arbetat som förrättningslantmätare och ungefär hur många anläggningsförrättningar har du handlagt?***

De flesta har arbetat länge som förrättningslantmätare, ca 30 år. Bäckström har arbetat som lantmätare sedan 1999. Stenroth arbetade som lantmätare i drygt 30 år och har sedan 1998 varit syssloman för 23 föreningar. af Klinteberg har en bakgrund från tingsrätt och Inskrivningsmyndigheten, och har idag en rådgivande funktion som fastighetsrättslig expert på Lantmäteriet. Han har därmed endast inrättat en handfull gemensamhetsanläggningar i egna ärenden.

Ingen av dem har någon exakt siffra på antal förrättningar men de är alla erfarna, det varierar från ett trettiotal till över hundra stycken. Schärdin uppger att han även har handlagt förrättningar före införandet av AL och Lindgren nämner särskilt att han inrättat ett antal vägföreningar som förrättningsman förordnad av Länsstyrelsen.

***Har du i ditt arbete stött på gemensamhetsanläggningar som du tycker är för stora? Vilka typer av anläggningar var det?***

De flesta svarar ja på frågan, och anför i samtliga fall att det är anläggningar för vägar och allmän plats som är för stora, i synnerhet vägföreningar. af Klinteberg menar att det kan vara anläggningar såväl på landet med stor area som i tätort med många delägarfastigheter med mindre area. Han framhåller också specifikt vindkraftverk med stor spridning av delägarfastigheter. Rosén talar utöver vägar om storkvarter där gemensamhetsanläggningarna präglas av många delägare, olika upplåtelseformer och krångliga tekniska lösningar. Bäckström kan främst tänka sig att problem uppstår när det är fråga om delägarförvaltning.

Schärdin poängterar dock att det finns fördelar med stora anläggningar också. Arvidsson har inte upplevt anläggningar som är för stora, och framhåller en stor vägförening som exempel på en anläggning som fungerar utmärkt.

***Har du upplevt att handläggningen av en anläggningsförrättning blivit ohanterlig pga. delägarnas antal eller anläggningens geografiska utbredning?***

Rosén har upplevt detta. Han tar upp vägföreningar där medlemsantalet är 300-400 fastigheter eller fler. Han talar om tätortsproblematik och att kommunen ofta har synpunkter på genomförandet utan att vilja bidra med något. af Klinteberg säger att förrättningar med många sakägare blir tunga och att brister uppstår i delgivningsförfarandet och informationsutbytet, exempelvis underrättelser om beslut.

Lindgren har stött på problemet både i sina egna och i kollegors förrättningar, förrättningar som blivit så stora att varken lantmätaren eller sakägarna kunnat greppa sammanhang och detaljer. Förrättningsbesluten behöver vara detaljerade, mer så än enligt EVL, och bristerna i besluten uppdagas inte förrän i efterhand. Det kan bli fråga om tolkning var gränsen för upplåtet område går eller hur anläggningen ska utföras. LM har i vissa fall även fått avregistrera gemensamhetsanläggningar som inte utförts.

Arvidsson, Bäckström och Kjäll svarar nej. Sammanträdena tar lång tid, men det är inga större problem. Schärdin påpekar att det var jobbigt på den tiden då LM inte hade datorstöd i handläggningen, men idag är det inga problem. Alla kommer ändå inte på sammanträdena, menar han.

***Har du i sådana fall delat upp förrättningen i flera eller inrättat flera gemensamhetsanläggningar för att lösa problemet?***

Lindgren har gjort detta. Det var i anslutning till en stor omvandlingsplan med enskilt huvudmannaskap. Redan under planskedet framfördes önskemål om att dela upp förvaltningen i mindre enheter, dels pga. den delområdesförankring som fanns i området, dels på Lindgrens inrådan.



Rosén uppger att det har hänt, men att det måste finnas en tydlig geografisk och funktionell anledning. af Klinteberg har inte gjort det, men resonerat kring det vid flera tillfällen, främst när det varit fråga om olika typer av anläggningar och delade intressen. Ingen av de övriga anger att de gjort denna uppdelning pga. storleken, däremot använder de uppdelning av andra orsaker.

***Har du någon gång ställt in en anläggningsförrättning pga. delägarnas antal eller anläggningens geografiska utbredning?***

Ingen av de tillfrågade har gjort detta. Schärdin poängterar att storleken som sådan inte är att skäl att inställa, så det borde inte låta sig göras med mindre än att villkoren i AL inte är uppfyllda.

***Har du någon uppfattning om hur väl väghållningen allmänt fungerar i stora vägföreningar? Är det någon skillnad om de har 50, 100, 500 eller 1000 delägare?***

Arvidsson menar att det är lättare för enstaka trubbelmakare att slå sönder funktionen i en mindre förening. Det hänger alltid på att inte få in fel personer. Lindgren skriver att EVL hade en annan grundkonstruktion och filosofi än AL, men gemensamt är att de stora föreningarna brottas med brist på gemensamhetskänsla hos medlemmarna.

Kjäll ser inget tydligt samband mellan antal delägare och hur förvaltningen fungerar. Schärdin kan inte heller se någon väsentlig skillnad i väghållningen beroende på storleken. Han menar att hur väl förvaltningen fungerar beror på styrelsen och vilket stöd den har från stämman. En större förening har kanske möjlighet att anställa en ”vägfogde” eller köpa in professionell hantering av administrationen. Dessutom är det svårt att få tag i styrelsefunktionärer. En större urvalsgrund underlättar väsentligt.

Stenroth ser inte heller något samband mellan storlek och dålig funktion i en förening. För tillfället är han syssloman för en förening med endast sju delägare; dessa talar endast med varandra genom advokater, uppger han. Han tillägger att han tycker att det är fel att syssla med vägansvar utan att få någon ersättning för det. Styrelser bör arvoderas, åtminstone med några tusen kronor årligen. Då har dessutom föreningen en hållhake på styrelsen, menar han.

af Klinteberg har ingen generell uppfattning; de föreningar han har erfarenhet av verkar fungera. Däremot spekulerar han kring att styrelsen vid nivåer om 500-1 000 delägare ofta har lämnat tanken på en lokal förankring.

Rosén menar att de större föreningarna i större utsträckning har styrelser som är mer kompetenta och pålästa. Engagemanget från delägarna är dock större i de mindre föreningarna, dvs. de har fler synpunkter på förvaltningen. Bäckström anför i princip samma sak. Ju större delägarantal desto mindre personlighet inom fastighetsägarkretsen, då kan vissa glida med på andras bekostnad. I väldigt stora delägarkretsar kan det vara bra med och finnas ekonomiskt utrymme för en professionell styrelse istället för att engagera fastighetsägarna.

Lindgren tror att en bra förvaltning är en funktion av att föreningen får rätt start och har en bra styrelse som håller ut i många år. De större föreningarna har mer resurser och naturligtvis ett större krav på att vägarna ska klara samhällets trafik. En del sådana fungerar hyfsat men det finns exempel på motsatsen. Det är den administrativa och formella delen som haltar mest, den som Lindgren menar att lagstiftaren trott och ansett ska hanteras av glada fastighetsägare och amatörer. Om det ska snöröjas, grävas eller asfalteras så köper föreningen in entreprenörer. Däremot köper de sällan in administrativa tjänster eftersom den delen ”inte är så noga”.

Lindgren menar vidare att förutom de rent lokala och faktiska förutsättningarna, så är det kommunens och Lantmäteriets sätt att ta sig an berörda frågor vid planläggningen och bildandet av gemensamhetsanläggningen som ger grunden för framtiden. Samfällighetsföreningen är som en kommun i kommunen och när deras storlekar närmar sig varandra uppstår fråga om båda verkligen ska behövas.

### ***Kan en gemensamhetsanläggning teoretiskt sett bli för stor enligt dig? Var går då gränsen?***

af Klinteberg talar här främst om den geografiska spridningen, som om den är för stor gör att fastigheter inte har någon nytta av anläggningen, men även att föreningsförvaltningen blir problematisk. Han anser att en anläggning blir för stor när det blir för stora ytor eller avstånd mellan delägarfastigheter och anläggningen. Ibland finns det en naturlig geografisk avgränsning vilken är viktigare än antalet fastigheter. Det skall finnas en närhet eller klart samband till den deltagande fastigheten för att anläggningen skall vara aktuell för en deltagande fastighet. Det måste också finnas praktiska möjligheter att kunna bedriva förvaltning, vilket underlättas om avstånden inte blir för stora. En gemensamhetsanläggning för vindkraft där andelarna är utspridda över halva Sverige borde inte få finnas, i sådant fall finns andra ägandeformer att tillgå.

Rosén menar att anläggningens komplexitet sätter en gräns. Denna är dock svår att definiera. Bäckström säger att en gemensamhetsanläggning praktiskt sett kan bli för stor. Som exempel tar han upp hur stor lokal som kan komma att behövas vid årsmötet om alla delägarna kommer. Schärdin menar att en anläggning kan bli ohanterlig, men att det då finns hjälp av olika slag att köpa. Kjäll hänvisar till AL 1, 5 och 6 §§ för begränsning.

Den optimala storleken på en samfällighetsförening är enligt Stenroth 20 stycken delägare. Överstiger antalet 30 eller 40 så känner delägarna inte varandra, tror han. Gemensamhetsanläggning är enligt hans åsikt bra så länge delägarna känner gemenskap.

Arvidsson svarar bestämt nej på frågan. Lindgren säger också nej, men utvecklar sitt resonemang. Det är inte storleken i sig utan ändamålet och förankringen hos delägarna som är det mest känsliga. Lämpligheten beror av vilka fastigheter som är anslutna. Han tar upp Nordstaden i Göteborg som exempel, där det inrättats ett

centrumkomplex som en serie gemensamhetsanläggningar. Där är delägarna idel kommersiella fastigheter, med bolag med vd och marknadschefer i ryggen.

***Vilka problem uppkommer när antalet delägare och/eller områdets storlek ökar?***

Arvidsson säger att föreningen blir som en stat i staten. Det pågår översyn i flera kommuner om det rättvisa i att till synes likadana villaområden har olika huvudmän. Bl a Bromölla och Höganäs utreder frågan. Sölvesborg och Karlshamn har eller har haft egna vägvärdningar och skött alla vägar på landet, även utom plan. Samma kommunalskatt och dessutom ansvar för egna gator är inte rättvist.

Kjäll menar att fördelen med närdemokrati i förvaltningen minskar med storleken. Schärdin säger att det kan bli "kulturkrockar" i förening som plötsligt växer, men att detta är av övergående natur.

Rosén säger att stora organisationer ställer stora krav på styrelsen som hela tiden skall ajourhålla medlemmar, andelstal etc. Den skall dessutom vara kunnig inom många områden som rör det den skall förvalta, exempelvis vägteknik, fastighetsjuridik, ekonomi och upphandling. Det sker ständiga förändringar av olika slag i stora förvaltningar. Den måste också bevaka kommunens planläggning som kan beröra anläggningen med olika följder för föreningen.

Lindgren anför i princip detsamma som ovan under frågan om vägföreningar. Avståndet mellan styrelsen och enskilda fastighetsägare, liksom mellan olika delar i anläggningen ökar. Utrymmet för petimätrare att agera liksom konsekvenserna av detta blir större i stora föreningar.

Bäckström ser frågan ur ett förrättningsperspektiv. Förfarandet med kallelser och utskick kan bli ohållbart. Kontrollen att rätt personer skriver på kan ta på tok för mycket tid. Ju fler delägare, desto fler synpunkter och åsikter kan inkomma till förrättningslantmätaren. Även af Klinteberg har förrättningsperspektivet. Förrättningarna blir dyrare, även vid mindre och lokala ändringar. Dessutom uppstår praktiska problem i föreningsförvaltningen. Även Stenroth uppger att det tar lång tid att kalla många delägare.

***Vilka fördelar ser du med att lägga anläggningar på enskilda fastighetsägare jämfört med kommunen?***

Både Arvidsson och Kjäll framför att beslutsvägarna blir snabbare i en förening. Arvidsson tillägger att det skapas en "vi-känsla", åtminstone i de föreningar där det fungerar. Även af Klinteberg tror att det kan skapa lokalt engagemang.

De enskilda får bättre möjligheter att påverka till vilken standard anläggningen ska utföras. Det menar både Kjäll och Rosén. Även underhållet och kostnaderna kan de påverka i högre grad säger Rosén, men tillägger att detta förhållande i första hand ska vara aktuellt på kvartersmark och när det gäller vägar i homogena områden med

huvudsakligen fritidsbebyggelse eller rena landsbygdsområden. I tätorter skall enligt Roséns uppfattning inte allmän platsmark hanteras av enskilda förvaltare av många skäl.

Arvidsson framför dessutom att upphandling blir billigare utan lagen om offentlig upphandling, men det blir inte rättvist inför kommunalskattelagen. Schärdin hävdar att det är påvisat att enskilt huvudmannaskap är betydligt billigare än kommunalt, åtminstone när det gäller vägar. Då bortser dock även han ifrån problemet att andra fastighetsägare får sin väg skött via skattsedeln.

*Anmärkning:* HD slog i NJA 2003 s. 683 fast att en samfällighetsförening som åtnjuter statsbidrag motsvarande mer än hälften av föreningens intäkter tillgodoser ett behov i det allmännas intresse, och därmed lyder under LOU. Fallet avsåg en enskild väg och färjeled.

Lindgren utgår återigen från att det beror på vad det handlar om för sorts anläggning. Det handlar mycket om att de anslutna ska kunna känna eller inse att anläggningen är av intresse för dem. Fördelarna kommer om man kan skapa ett lagom stort engagemang och ansvarskomplex där man känner att gemenskapen ger något, säger han.

En annan fördel Lindgren framför är att vissa åtgärder kommer till stånd om fastighetsägarna kan stå för genomförandet. Även om man skulle kunna anse att det är kommunens ansvar, så kanske det tar 15 år innan kommunens investeringsplan når fram till aktuellt område. Detta menar han är en vanlig företeelse när det gäller vassanering eller bredbandsutbyggnad som nu pågår för fullt i landet.

Bäckström skriver att när det gäller små anläggningar har kommunen inget intresse, men vid stora ser han ingen egentlig fördel med att kommunen inte tar ansvaret.

***Vilka nackdelar ser du med att lägga anläggningar på enskilda fastighetsägare jämfört med kommunen?***

Rättviseargumentet är det som framförs av de flesta. Arvidsson skriver att det är orättvist att kommuninvånare hamnar i olika skatte- och kostnadssits. Det tar av den ens privata tid medan den andre kan vila på kommunen. Kjäll poängterar också risken för ekonomiska orättvisor om kommunen är inkonsekvent och i vissa områden tar ansvaret som huvudman men avstår i andra områden. Även Bäckström och Rosén för ett resonemang om rättvisa, att deltagarna i en anläggning blir dubbelbeskattade. af Klinteberg anser att det borde finnas en skattelättnad för de som sköter vägar som gemensamhetsanläggning.

Rosén anför dessutom det faktum att kommunen tappar inflytande över genomförandefrågor, vägstandard, trafikföring, tillgänglighet mm när allmän platsmark läggs på enskilda som en nackdel.

Arvidsson menar att föreningarna är för svaga mot större entreprenörer och svaga i upphandling.

Kjäll menar att anläggningar som är tekniskt avancerade kan vara svåra att förvalta av lekmän. Rosén skriver att det råder brist på såväl teknisk som juridisk kompetens, och det blir problem att få folk att ställa upp som funktionärer. Även Schärdin skriver om tekniskt komplicerade anläggningar, och tar vatten- och reningsverk som exempel. Dessa är omgärdade av föreskrifter och kontroller och därmed ansvarskrävande. Han poängterar dock att kompetens finns att köpa. Bäckström anför särskilt att kommunen har större kompetens i svåra tekniska frågor.

Den främsta nackdel som Lindgren framför, är att en gemensamhetsanläggning ”kan vara en veritabel pesthärd i ett område”. Planförfattare kan enligt honom bemöda sig mycket om att skapa områden med rent fysisk trivsel, men tappar lätt bort människans begränsade förmåga att samarbeta. Det gäller alltså att balansera planinnehåll, genomförandefrågor och själva förrättningsförfarandet.

Lindgren skriver också om rent tekniska problem och beredskapsproblem gentemot delägarna. Han menar att alla kanske inte tecknar avtal med servicefirmor eller liknande. Firmorna kanske måste prioritera stora områden vid t.ex. strömavbrott.

Lindgren tar särskilt upp ansvarsfrågan mot tredje man. Som exempel tar han upp en lokal lekplats som förvaltas av en liten grupp bostäder. Han säger att det dels finns stränga krav på hur lekredskap ska se ut, dels att om det skulle hända olyckor, så kan förvaltaren bli skadeståndsskyldig. Trots den lokala kopplingen kan det alltså ändå finnas skäl att kommunen har detta ansvar. Lindgren har handlagt och sett förrättningar där sakägare yrkat på att lekutrymmet i planen enbart ska anges som en gräsyta för fri lek i anläggningsbeslutet, eftersom de är rädda för ansvaret.

Kostnader för dåligt fungerande anläggningar och föreningar landar enligt honom tyvärr inte bara på delägarna, utan även på offentlig sektor i form av föreningarnas frågor, behov av hjälp, överklaganden etc.

Lindgren passar också på att ondgöra sig över s.k. gx-områden, där de privata ska hålla väg för allmänheten och ha ansvar gentemot den. Han tycker inte att kommunerna ska kunna ha kakan och äta den samtidigt. Dessa frågor måste upp i planprocessen för prövning och bedömning.

af Klinteberg anför förutom rättviseargumentet att det finns en uppenbar risk att det blir ett lapptäcke av lösningar utan en övergripande samordning. Det ställer högre krav på kommunen i andra sammanhang, exempelvis avvattning. Hans uppfattning är att det är relativt normalt att det finns flera olika föreningslösningar i ett område och ett rättsligt krav på flera organisationer eftersom SFL begränsar vad en förening får sköta. Det leder till röriga rättsförhållanden eftersom dessa typer av föreningar smälter ihop på ett icke önskvärt sätt.

***Anser du att någon av reglerna i AL sätter en begränsning på storleken av en gemensamhetsanläggning?***

Samtliga svarar nej på frågan. Kjäll poängterar att han kan tänka sig situationer där en gemensamhetsanläggning inte skulle uppfylla kraven i AL 1, 5 eller 6 §§ pga. storleken.

af Klinteberg framhåller att förrättningslantmätaren måste känna till lagens syfte för att tolka AL 1 § och kunna bedöma det stadigvarande syftet av just fastighetens behov av anläggningen. Även avståndet mellan fastigheten och anläggningen ska prövas angående båtnadsområdet.

***Borde det finnas en tydlig storleksbegränsning i lagen? Hur tycker du då att den bör utformas?***

Ingen av de intervjuade önskar en sådan begränsning. Schärdin hävdar att den förmodligen skulle vara omöjlig att utforma. Arvidsson anser att AL är mycket smidig utan större begränsningar än de som båtnads- och opinionsvillkoret medför. Stenroth säger att förrättningsmännen bäst avgör hur stor en anläggning ska vara och att en gräns skulle orsaka svårigheter.

af Klinteberg säger att det är bra att det saknas en uttrycklig lagregel, för annars skulle det bli väldigt svårt att anpassa till lokala förutsättningar. Hans uppfattning är dock att det finns en otillräcklig kunskap bland beslutsfattare om syftet med lagen. Detta resulterar i alltför få redovisade prövningar av frågan. Eftersom lagparagraferna ej är begränsande behöver förrättningslantmätare kunskap om förarbeten och praxis. De ska göra bedömningar, vilket kommer leda till bättre praxis.

Lindgren vill inte se en begränsning i absoluta tal, men kan tänka sig en avgränsning mot vad kommunen eller allmänna distributörer ska svara för. Framförallt avser han väghållning, men även ex bredband är intressant. Det talas om samhällsintresse men enskilda får ändå genomföra det.

***Kan värdet på en anläggning göra att den är olämplig som gemensamhetsanläggning?***

Rosén och Lindgren svarar ja med hänvisning till sina tidigare svar.

af Klinteberg säger att en anläggning som betingar ett värde som vida överskrider den deltagande fastigheten ställer enorma krav på förvaltningen och medvetenheten hos den boende om vilket ansvar och ekonomiska förutsättningar som krävs. Det blir en obalans i förutsättningarna för pantsättning. Det blir även lätt ett mentalt avstånd mellan en gemensamhetsanläggning och själva fastigheten när syftet egentligen är att en gemensamhetsanläggning skall vara ett komplement till en fastighet

Arvidsson resonerar kring att en anläggning skulle kunna utgöra det huvudsakliga värdet av en delägarfastighet. Detta väcker frågor om hur den värderas och belånas, vilka säkerheter och nyttor finns på själva fastigheten? Situationen skulle kunna falla på båtnadsvillkoret eller rentav FBL 3:1, att fastigheten i så fall inte är lämplig som en fristående enhet.

De övriga hänvisar till båtnadsvillkoret. Om båtnadsvillkoret är uppfyllt påverkar inte anläggningens värde lämpligheten, enligt Schärdin. En värdefull anläggning skulle kunna ge upphov till så höga kostnader att båtnad inte kan uppnås, resonerar Kjäll.

***Finns det ändamål som är för tekniskt komplicerade för att vara lämpliga som gemensamhetsanläggningar?***

De flesta svarar ja på frågan och specificerar vilka ändamål de tycker är olämpliga. Kjäll tycker att energi- och värmeproducerande anläggningar är olämpliga. Rosén tar upp panncentraler och broar. Schärdin tar upp vattenverk och reningsverk. Stenroth anför att broar möjligen kan vara komplicerade att underhålla. Han har dock stort förtroende för Trafikverkets avdelning för enskilda vägar som han säger erbjuder vägföreningarna bra hjälp och är mycket service-minded.

Stenroth tog även upp ett planområde med vattenverk och avlopp inrättade som gemensamhetsanläggning. Han säger att det fungerar och det ska mycket till för att det allmänna ska ta över. Kommunen gör ju bedömningen om vilket som ska vara enskilt och allmänt i detaljplanen menar han. Att föra över anläggningar på kommunen för att enskilda ska slippa ta ansvar för sådant de kan ta ansvar för tycker han inte är en bra lösning.

af Klinteberg resonerar mera övergripande. Ett lämpligt ändamål för en gemensamhetsanläggning borde i huvudsak kunna förvaltas av lekmän, vilket det oftast är frågan om i bostadskvarter. Att skapa för avancerade anläggningar motverkar hela modellen enligt AL. Möjligtvis kan något mer avancerade anläggningar inrättas i områden med industrifastigheter. För vissa ändamål såsom vindkraft och bredband, som ligger på gränsen för vad som kan inrättas som gemensamhetsanläggning, finns det klart bättre associationsrättsliga former att tillgå.

Arvidsson svarar här ensamt nej. Föreningen får skaffa den kompetens som behövs för driften, anser han. Bäckström skriver att rent teoretiskt borde väl allt kunna drivas privat, men troligen är kompetensen då lägre och föreningen behöver köpa in (dyra) externa experter. Lindgren föreslår en möjlighet att föreskriva experthjälp i anläggningsbeslut.

***Finns det andra ändamål som du tycker att LM inte ska inrätta som gemensamhetsanläggning? Finns det ändamål som det allmänna alltid bör sköta?***

Här gäller det mestadels gator och vägar, som diskuterats i flera frågor ovan. Arvidsson tar upp vad han kallar för ”planliknande förhållanden”. Rosén skriver ”det offentliga rummet”, med vilket han avser allmän plats som han anser ska skötas av kommunen. Han skriver att det finns hemska exempel där stora torg, kaj- och brygganläggningar, tunnlar, broar m.m. överlåtits på enskilda men i planer angetts som att de skall vara tillgängliga för allmänheten.

Bäckström tycker att kommunerna bör se över vägnäten, vilka vägar som inte är kommunala och kanske borde vara det. Lindgren anser också att vägar, naturmark och va i högre grad ska handhas av kommunerna, som ju ändå har en organisation för detta. Kommuner ska då också få ta betalt för detta. Arvidsson ställer frågan på sin spets och frågar sig om vi kan låta ”Svensson” sköta va överhuvudtaget, och hänvisar till EU:s vattendirektiv.

Stenroth är däremot helt emot ett kommunalt övertagande av enskilda vägar. Föreningarna är ett sätt att utbilda folk i demokrati och att ta ansvar, menar han. Många kommuner har tagit över vägföreningar. Detta tycker Stenroth inte om. Kommuner ska inte ta över sådant som fungerar, anser han. Det finns gott om hjälp att få; REV utbildar föreningsrepresentanter, Trafikverket har sysslomän som erbjuder bra hjälp och det finns gott om entreprenörer. Vaghållning av enskilda vägar behöver inte kommunernas tekniska kontor belastas med.

Kjäll anser att anläggningar som används för affärsdrivande verksamhet inte bör godtas eftersom de knappast uppfyller kraven i AL 1 §. Frågan om vad det allmänna alltid ska sköta är inte heller enkel. Han påpekar att det finns många områden där avreglering har skett, bl. a el och tele.

Schärdin tycker inte att det finns någon begränsning så länge de grundläggande villkoren i AL är uppfyllda.

af Klinteberg säger att förrättningslantmätare alltid bör pröva frågan. Löses fastighetens basbehov – dvs. lämplighetsprövningen av den deltagande fastigheten – borde det alltid finnas förutsättningar, exempelvis lokalgata, va, plats för utevistelse m.m. Det är en politisk fråga huruvida det allmänna exempelvis skall sköta lokalgator. I Lantmäteriets samrådssvar i detaljplanering anmärks i princip alltid på att det inte finns någon motivering till varför planen anger enskilt huvudmannaskap vilket ju är ett lagkrav. I områden där kommunen vill ha enskilt huvudmannaskap men där allmänheten skall få tillträde blir det ofta problem, inte bara skattemässigt utan även rättsligt där ett mycket stort ansvar läggs på enskilda, bland annat i ansvarsfrågor.

Lindgren vänder sedan på frågan och anför att han tycker att stängselfrågor, som nu ligger i ägofredslagen, borde lyftas in i AL eftersom det just nu inte finns något bra



sätt att lösa sådana tvister. Givetvis ska också frågor om markavvattning, vägdiken och dylikt få hanteras samtidigt i en och samma anläggningsförrättning, anser han.

Lindgren menar också att SFL ställer till det för samverkande fastighetsägare. Lagen är alldeles för djup och krånglig för enskilda att hantera. Den bygger på LEF men en del reglering som står där har inte direkt förts över till SFL. Ibland måste man också snegla mot aktiebolagslagen för att kunna förstå vad som avses i SFL, menar han. Han går så långt som att påstå att ingen inom Lantmäteriet idag kan SFL ordentligt. Lindgrens slutsats är att det är kombinationen av knepiga regler i SFL och knepig tillämpning av AL och PBL som tillsammans skapar problemen.

***Hur vanligt är det att sysslomän förordnas för samfällighetsföreningar?***

Stenroth vet inte hur vanligt det är med förordnande av sysslomän generellt, men han uppger att det finns en eller två sysslomän per län och att han själv blir förordnad ungefär två gånger om året.

***I vilka lägen behövs sysslomän och hur ser uppdraget som syssloman ut?***

Stenroth har endast varit syssloman i fall där en samfällighetsförening saknat styrelse. Ofta har det tidigare funnits en styrelse, men denna har avgått eftersom den inte tyckt att arbetet var värt besväret. Stenroth uppger att det brukar finnas någon olägenhet eller orosmoment hos delägarna som ligger bakom. Olämpliga andelstal är oftast problemet men Stenroth uppger att det även har förekommit att någon haft en odemokratisk syn på det hela; någon med stor andel styr och ställer i föreningen eller så försummar styrelsen sitt arbete och kallar inte till möten. Dåligt skött underhåll kan även vara en orsak. Till slut blir irritationen så stor att medlemmarna får nog. Ansökan om syssloman kommer ofta efter att föreningen har haft möte och styrelsen avgått. Länsstyrelsen kallar då alla medlemmar och underrättar om ansökan. Ibland räcker detta för att få folk att hitta en lösning, det händer att ansökan återkallas innan förordnande skett.

Stenroth uppger att han brukar komma med förslag för att ändra anläggningen. Det kan avse nya andelstal eller att slå ihop eller dela upp föreningar. Han säger att det inte är så stor skillnad på hans och LM:s lösningar. Målet är att lösa problemet så att folk blir villiga att ställa upp som styrelseledamöter igen.

Stenroth brukar ta 500 kronor per timme för sitt arbete. Uppdragen är av olika omfattning, vanligtvis rör det sig om ca 100 timmars arbete, dvs. en kostnad på 50 000 kr. Stenroth har dock utfört uppdrag som kostat mellan 20 000 och 100 000 kronor. Länsstyrelsen beslutar om arvodet efter yrkande från sysslomannen, sedan betalar föreningen räkningen. Det ingår i Stenroths arbete att göra en budget för verksamheten och han ser då till att det finns pengar för arvodet. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet över sysslomannen och föreningen kan klaga på dennes arbete till Länsstyrelsen.

Sysslomannen är inte behörig att begära en omprövningsförrättning. Sysslomannens uppgift blir då att försöka lösa intressekonflikterna genom att en överenskommelse skrivs mellan delägarna. Det är sedan upp till dem att begära en omprövningsförrättning med överenskommelsen som grund, eller leva vidare med överenskommelsen som rättesnöre för verksamheten. Stenroth tycker att LM är förhållandevis dyra när det gäller omprövningsförrättningar. En omprövning kan motsvara många års väghållningskostnader. Hans uppdrag brukar sluta med att ny styrelse väljs och att stämoprotokoll med information om ny styrelse lämnas till Länsstyrelsen. Den nya styrelsen informeras om betydelsen av att styrelsemöten protokollförs, årsmöten hålls och att revisorerna inte bara granskar verifikationer utan även att beslutade åtgärder genomförs.

Stenroth uppger att det är en stor tillgång att han har utfört anläggningsförrättningar. Sysslomännen är till största del advokater eller lantmätare. Den förstnämnda yrkesgruppen kan dock ibland ha begränsad erfarenhet av AL:s och SFL:s tillämpningar.

### 6.2 Intervjuer med exploateringsingenjörer

*Anders Lind är exploateringschef i Tyresö kommun och har besvarat mina frågor per e-post. Jan Johansson är exploateringsingenjör i Malmö stad och har svarat på frågorna vid ett möte då jag även intervjuade honom om Malmö Hamnen ga:1, se avsnitt 7.8. Dessutom har representanter för Mark- och exploateringskontoret i Lunds kommun svarat på frågorna i samband med den intervju om kommunala riktlinjer som återgetts i avsnitt 4.4.2. Närvarande var exploateringschef Hans de Maré, exploateringsingenjörerna Lena Bengtsson, Urban Linse och Pär Svensson, fastighetsutvecklare Jesper Wirf samt markingenjör Ruxandra Lazar.*

#### ***Hur kommer du i kontakt med gemensamhetsanläggningar i ditt arbete?***

Lind kommer i kontakt såväl med befintliga gemensamhetsanläggningar som nyinrättade vid exploateringsprojekt. Johansson kommer främst i kontakt med gemensamhetsanläggningar i överlämningskedet, när exploatören överlämnar ansvaret för anläggningen till samfällighetsföreningen. Han håller då syn av anläggningen. Han har även representerat kommunen vid förrättningar, även om detta traditionellt sköts av jurister.

Mark- och exploateringskontoret i Lund kommer dels i kontakt med befintliga gemensamhetsanläggningar, dels som en del i planeringsskedet. Samfällighetsföreningar kontaktar Mark- och exploateringskontoret i markfrågor, och det blir även aktuellt när kommunen behöver mark som förvaltas av en samfällighetsförening. Mark- och exploateringskontoret yttrar sig över planbeskrivning och är dessutom med vid framtagandet av genomförandebeskrivning för nya detaljplaner.

***Har du i ditt arbete stött på gemensamhetsanläggningar som du tycker är för stora? Vilka typer av anläggningar var det?***

Lind tar upp ett mycket stort radhusområde som exempel. Det har flera delanläggningar under en större paraplyförvaltning, inrättad enligt tidigare lagstiftning. De handhar skötsel av vägar och parkeringar men även paraboler, pool, garage mm.

Johansson har jobbat mycket med Bo01-området i Västra Hamnen i Malmö och tar upp gemensamhetsanläggningarna där som problematiska. Det är främst komplicerade dagvattensystem med pumpar, som samfällighetsföreningen inte klarar av att sköta.

Det inrättas inte stora gemensamhetsanläggningar i Lund sedan många år, enligt de Maré. Linse tar upp en gammal vägförening och säger att det uppstår komplikationer när många delägare ska fatta beslut. I denna förening råder oenighet. Vi diskuterade även en anläggning för kabel-tv i Staffanstorp som de haft egna erfarenheter av. Denna anläggning hade 300-400 delägare och lantmätaren hade stora problem med att hålla sammanträde i förrättningen.

***I vilken grad använder din kommun detaljplaner med enskilt huvudmannaskap? Är det vanligt eller ovanligt? Tvingar kommunen då fram gemensamhetsanläggning med planbestämmelserna? Ansöker kommunen själv om bildande?***

Tyresö använder alltid kommunalt huvudmannaskap enligt Lind; vid tätare exploatering kan gemensamhetsanläggningar anordnas på kvartersmark. Johansson vet inte om enskilt huvudmannaskap används i Malmö, men han kan inte erinra sig att kommunen använt fastighetsplan för att styra inrättandet av gemensamhetsanläggningar.

de Maré kan endast påminna sig två exempel från sina 24 år i Lund. Det ena är Dalbacka, ett sommarstugeområde. När det området planlades valdes enskilt huvudmannaskap. Politiken styrde. Anledningarna var att det var sommarstugor, att området låg utanför Ringvägen och att det var svårt att få kommunal standard på anläggningarna. Det andra fallet är Torna-Hällestad där nya vägar ansluts till en befintlig vägförening. Annars är enskilt huvudmannaskap mycket ovanligt. Det kommer sällan förslag på enskilt huvudmannaskap i planprocessen och det finns inget politiskt tryck efter det. Enligt de Maré finns det en fin tradition i Lund att kommunen är beredd att ta på sig allmänna platser.

Wirf har tidigare jobbat i Helsingborg och påpekar att läget är värre där; bl. a tar han upp ett exempel där kommunen planlade ett torg med enskilt huvudmannaskap i Rydebäck. Detta har kommunen senare ångrat och nu fått planlägga med kommunalt huvudmannaskap.

***Hur strängt tolkar du särskilda skäl? Vad krävs för att kommunen ska få använda enskilt huvudmannaskap?***

Lind anser inte att det finns mycket utrymme för tolkning, även om han känner till att andra arbetar på det sättet. Tyresö tolkar kravet strängt. de Maré har varit av uppfattningen att kommunen inte kan överlåta gator på enskilda om de enskilda inte önskar det. Han tillägger att Lund har en respektiveringande skattesats. Det skulle i praktiken inte gå att lägga över anläggningar på enskilda när de redan har så hög skatt. Han känner till att Vellinge med sin välkända låga skatt har flera stora gemensamhetsanläggningar, och tror att det går att hitta samma mönster även i kommuner med låg skatt i Stockholmsområdet.<sup>64</sup>

Bengtsson motiverar enskilt huvudmannaskap i sommarstugeområden med att kommunen inte får några skatteintäkter från dessa. Trots detta är det som sagt ovanligt i kommunen. Det diskuteras om samma resonemang skulle kunna motivera enskilt huvudmannaskap för industriområden. Företag skulle möjligen ha större möjligheter att klara skötseln av allmänna platser än vanliga boende. de Maré avfärdar detta. Det är en näringslivspolitisk fråga, menar han. I nuläget upplåter kommunen och regionen mark till exempelvis Max IV och ESS mot en symbolisk ersättning för att stödja viktiga nationella och internationella forskningssatsningar. Kommunen vill inte försvåra för företag. Han reserverar sig dock för det fall att något företag helt dominerar ett område. Då drar kommunen inte gärna in allmänna vägar dit, säger han och tar TetraPak som exempel. De får givetvis ordna interna vägar och liknande själva, men i de fallen blir gemensamhetsanläggning ofta inte aktuellt eftersom företaget äger all eller merparten av marken.

***Flera kommuner utreder idag möjligheten att överta underhållet av vägar och allmänna platser från vägföreningar. Hur ställer sig din kommun till detta?***

Tyresö har gjort detta för 10-20 år sedan, enligt Lind. Nu tar de över när planer med kommunalt huvudmannaskap läggs, och gemensamhetsanläggningarna i sådana planområden upphävs. Johansson är inte involverad i den frågan och vet inte vilken ställning Malmö stad har. Vägföreningar förekommer i Malmö på landsbygden, men det är främst kommunens lantbruksenhet som kommer i kontakt med dem.

Lunds kommun har inga riktigt stora vägföreningar. Min inventering visar att kommunen endast har sju stycken gemensamhetsanläggningar med fler än 100 delägare, den största är en vägförening i Veberöd med 298 delägande fastigheter. Där sköter kommunen de gemensamma gatorna. Den har till och med tagit på sig olycksansvaret. Kommunsammanslagningen på 70-talet gav upphov till ett antal vägföreningar. Det är ett sammelsurium, enligt de Maré. Kommunen jobbar inte aktivt med att ta över vägar. När det är lite att göra på LM är det någon som tar tag i det och rensar upp lite, men det läggs i malpåse när det kommer in ärenden igen.

---

<sup>64</sup> Lunds kommunalskatt 2012 är 31,23 %, Vellinges 28,89 %. (SCB 2011)

***Kan en gemensamhetsanläggning teoretiskt sett bli för stor enligt dig? Var går då gränsen?***

Lind har inte upplevt några problem som är kopplade till den geografiska utbredningen. Han anser att det är större problem med funktioner och tekniska anläggningar.

Det beror på vad det gäller, anser Johansson. Komplexa anläggningar ska inte vara för stora. Bo01-området har delats upp på två anläggningar, annars hade det blivit för stort anser han. Vad gäller enklare anläggningar har Johansson ingen uppfattning, men han flikar in att ju enklare anläggning desto färre kommer nog på mötena.

Flera av exploateringsingenjörerna i Lund anser att det behövs en begränsning uppåt för att få effektivitet i en förening. Det har flera av dem erfarenheter av, även privat. Begränsningen kanske bör sättas under hundra delägare.

***Vilka problem uppkommer när antalet delägare och/eller områdets storlek ökar?***

En större förening blir möjligen svårare att kontrollera och hålla ordning på, enligt Lind, men han poängterar också att det ger större möjligheter till professionell styrning.

Johansson menar att det blir svårt att hålla möten, såväl förrättningssammanträden som föreningsstämma, och att kalla alla berörda. Framförallt blir det svårt att på mötena förklara så att alla förstår. Alla behöver få tid att förstå och möjlighet att komma till tals.

Exploateringsingenjörerna i Lund framhåller att det blir svårare att fatta beslut. Folk känner inte heller delaktighet med övriga delägare. Det är dock lättare att få ekonomi i anläggningen när fler delar på kostnaden. Blir anläggningen tillräckligt stor kan den ha en professionell, avlönad styrelse. Kommer den upp i den storleken uppkommer å andra sidan problem med likställighetsprincipen, enligt de Maré. Om anläggningen är så stor att en professionell styrelse krävs blir det orättvist. Då borde kommunen sköta anläggningen. Han reserverar sig dock för kabel-tv, som han menar ger upphov till speciella anläggningar.

***Vilka för- respektive nackdelar ser du med att lägga anläggningar på enskilda fastighetsägare jämfört med kommunen?***

Kommunen ser givetvis en ekonomisk fördel, men det kan även ge upphov till något större engagemang, anser Lind. Han framhåller även rättviseargumentet, liksom flera av lantmätarna. Det finns en kompetensbrist, och det kan påverka områdets utveckling. Det kan även vara lagstridigt.

Att kommunen slipper kostnader är den uppenbara fördelen även enligt Johansson. Dessutom kan det vara socialt positivt att ha en gemensamhetsanläggning att förvalta tillsammans. Det kan skapa sammanhållning i ett område. Han påpekar att det blir

problem om anläggningen inte sköts som den ska, men framförallt ligger svårigheten i att få folk att förstå vad gemensamhetsanläggningen innebär och varför den behövs.

de Maré hänvisar till rapporten Riktlinjer för gemensamhetsanläggningar, den är fortfarande aktuell.

***Anser du att någon av reglerna i AL sätter en begränsning på storleken av en gemensamhetsanläggning?***

Lind anser sig inte vara tillräckligt insatt för att svara på frågan. Johansson svarar nej.

***Borde det finnas en tydlig storleksbegränsning i lagen? Hur tycker du då att den bör utformas?***

Lind tycker inte en sådan begränsning behövs, däremot en diskussion om hur anläggningarna fungerar i praktiken. Hos LM och i teorin ser det bra ut men i verkligheten är det mycket strul. Det räcker med någon eller några problematiska delägare. Johansson säger att om det fanns en begränsning skulle den kunna utnyttjas negativt också. En absolut gräns skulle kunna hindra lämpliga anläggningar. Man måste tänka ett steg längre. de Maré m fl. resonerade kring en begränsning ovan, men hade inga förslag på en regelutformning.

***Kan värdet på en anläggning göra att den är olämplig som gemensamhetsanläggning?***

Lind vet ej. Johansson svarar ja efter ett förtydligande. En anläggning som är dyr att bygga är också dyr att underhålla, och gäller det en komplicerad anläggning kastas pengarna i sjön om anläggningen skulle förfalla.

***Finns det ändamål som är för tekniskt komplicerade för att vara lämpliga som gemensamhetsanläggningar?***

Lind menar att det beror på delägarnas kompetens. Detta är något som noggrant måste övervägas inom ramen för beslutet. Vissa typer av fastigheter och verksamheter kommer alltid av naturliga orsaker att ha en professionell aktör som ägare, enligt honom. Däremot blir det lätt problem om professionella och amatörer blandas.

Johansson menar att speciellt vattenanläggningar är komplexa. Inte de som gäller vattenförsörjning, men trädgårdsanläggningar som han kallar det; dammar och dagvattenanläggningar, speciellt om pumpar behövs. Utöver vattenanläggningar talar Johansson om speciell belysning. Vanlig vägbelysning kan skötas av enskilda, men på Bo01 finns komplexa armaturer som kräver att tjänster köps in för att underhållas.

Svensson framhåller va-hät och reningsverk. Han tror inte att lekmän klarar av att sköta det. Det är inte alla fackmän som klarar det heller, menar han. Vi resonerade kring att anläggningar där det syns att det uppstår fel skulle vara okej att inrätta som

gemensamhetsanläggning, exempelvis vägar. I en vattenledning är det betydligt svårare. När det gäller exempelvis fjärrvärme och dricksvatten blir det katastrof om anläggningen inte fungerar.

Jag påpekade för de Maré m fl. att riktlinjerna innehåller förslag från de kommunala bolagen att ta över drift och underhåll mot en avgift. De svarade att Lunds Energi gör så än idag. Lunds Energi [ansvariga för näten för el, bredband, fjärrvärme och gas inom Lunds kommun] erbjuder tjänster ända in i radiatorn. Det borde även VA-SYD [ansvariga för va] göra, tycker de. Frågan uppkommer då vilka vinster som egentligen finns med gemensamhetsanläggningen, om det bara formellt är äganderätten som ligger hos de enskilda.

Det diskuteras nya sopsugsanläggningar i Lund, bl. a på Sockerbruksområdet och i Brunshög. Kommunen har aktivt valt att inte ha dem som gemensamhetsanläggningar. Det skulle inte fungera, enligt de Maré. Renhållningsverket är tänkt som huvudman för dessa anläggningar. de Maré anser för övrigt att mobila sopsugssystem vållar problem. Sopsugar ska dimensioneras ordentligt i en fast anläggning.

Slutligen kom vi fram till att ändamålets lämplighet beror av vilka typer av fastigheter som ansluts. Det fungerar ofta bra med ett litet antal bostadsrättsföreningar, men ”fribyggare” är ett elände att ansluta till gemensamhetsanläggningar, enligt de Maré. Bengtsson påpekar att folk i egna hem och bostadsrätter behandlas olika i planeringen. Det är vanligt att många flerbostadshus ligger på en och samma fastighet, och då får fastighetsägarna givetvis bekosta interna vägar och anläggningar själva.

***Finns det andra ändamål som du tycker att LM inte ska inrätta som gemensamhetsanläggning? Finns det ändamål som det allmänna alltid bör sköta?***

Lind menar att det beror på avgränsningen mot omgivningen och hur nyttjandet från allmänheten ser ut utöver delägarna. Lind framhåller att det är naturligt att kommunen förespråkar lösningar med gemensamhetsanläggningar i många fall, eftersom de har ont om pengar. Det råder en brist på alternativ.

de Maré är skeptisk till om dagvattenavledning ska inrättas som gemensamhetsanläggningar. Han tar upp ett exempel från Lund där dagvattenavledningen sker på samfällad mark mellan bostadstomter och sedan leds ut från området mellan tomterna till en uppsamlingspunkt där kommunala ledningar tar över vattnet. Felsökning är svårt och det är svårt med kostnadsfördelningen. Avledningen borde enligt honom ha lagts på parkmark.

Både med Lind och Johansson diskuterade jag möjligheten att ansluta kommunen till en gemensamhetsanläggning i egenskap av kommun, och inte som fastighetsägare. Båda anser att det vore fördelaktigt om detta vore möjligt. de Maré anser däremot inte att detta skulle vara en bra lösning. Det skulle bädda för konflikter och förväntningar som ingen är betjänt av, menar han.

## Stora gemensamhetsanläggningar

---



## 7 Fallstudie

I detta kapitel har jag valt ut tio gemensamhetsanläggningar för närmare undersökning. Jag har valt anläggningar med skilda ändamål och olika egenskaper för att få bra spridning även om urvalet är litet, så att många olika aspekter och problem ska komma till uttryck.

Varje anläggning presenteras närmare med sådan information som kan utläsas från respektive förrättningsakter, såsom när och hur anläggningen inrättades, vilka förutsättningar som förelåg vid inrättandet, vad som anfördes under förrättningsens gång samt hur delägarkretsen och förvaltningen ser ut idag. I anslutning till varje beskrivning har placerats intervjuer med personer som varit inblandade i det specifika fallet, eller som speciellt kunnat kommentera problematiken för att belysa vilka problem anläggningen står inför. En översikt av de undersökta anläggningarna och vilka egenskaper de uppvisar presenteras i tabell 17 nedan.

**Tabell 17. Översikt över de undersökta anläggningarna**

Kommun	Registerenhet	Ändamål	D	A	T	K
Ekerö	Närlunda ga:4	vägförening	X	X		
Kävlinge	Hofterup ga:5	vägförening	X	X		
Haninge	Östra Hässelmara ga:1	färjeled	X	X		X
Burlöv	Karstorp ga:1	centralantenn mm	X			X
Göteborg	Nordstaden ga:5	parkering, handel mm			X	X
Ödeshög	Hästholmen ga:2	vindkraft		X	X	X
Stockholm	Mårtensdal ga:1	sopsug				X
Malmö	Hamnen ga:1	dagvatten, sopsug mm				X
Trosa	Sund ga:1	vattentäkt, vattenverk, avlopp, reningsverk mm	X			X
Örebro	Mikael ga:5	panncentral, värme- och varmvattenproduktion	X			X

D, många delägarfastigheter; A, stor area; T, taxerad; K, komplicerad anläggning

Som representanter för de stora vägföreningarna, den grupp som uppvisar såväl störst area som störst antal delägarfastigheter, har jag valt två anläggningar; *Ekerö Närlunda ga:4*, med flest delägarfastigheter i landet, och *Kävlinge Hofterup ga:5*, med flest delägarfastigheter i Skåne. Jag har även valt att undersöka *Haninge Östra Hässelmara ga:1* som är ett riktigt specialfall. Det var en vägsamfällighet och uppvisar därför många delägarfastigheter och stor area, men den är inte inrättad för vägar utan för färjeled, ett ovanligt och förmodat komplicerat ändamål. Utöver dessa har jag bland gemensamhetsanläggningar med många ägare valt att undersöka *Burlöv Karstorp ga:1*, den gemensamhetsanläggning i Skåne med flest delägarfastigheter som inte är inrättad för vägändamål.

## Stora gemensamhetsanläggningar

---

De mest värdefulla anläggningarna representeras av *Göteborg Nordstaden ga:5*, den gemensamhetsanläggning som är högst taxerad. Ägarstrukturen i denna gemensamhetsanläggning skiljer sig dessutom från alla övriga anläggningar. *Ödeshög Hästholmen ga:2*, en av få vindkraftsanläggningar, tillika den enda som är taxerad, är en anläggning som är både värdefull och komplicerad, dessutom uppvisar delägar-skaran en enorm spridning.

Sopsugsanläggningarna var en av anledningarna till att jag valde detta ämne, och *Stockholm Mårtensdal ga:1* var en av de första jag stötte på när jag hörde Björn Hedlund tala om den. Den betjänar tusentals boende i det nyexploaterade området Hammarby sjöstad. På inrådan av Julia Berglund på Lantmäteriet i Malmö har jag även valt att undersöka *Malmö Hamnen ga:1*, som också består av en sopsugsanläggning. Till skillnad från Mårtensdal är detta dock ett mobilt system. Anläggningen innehåller även komplicerade dagvattenanläggningar.

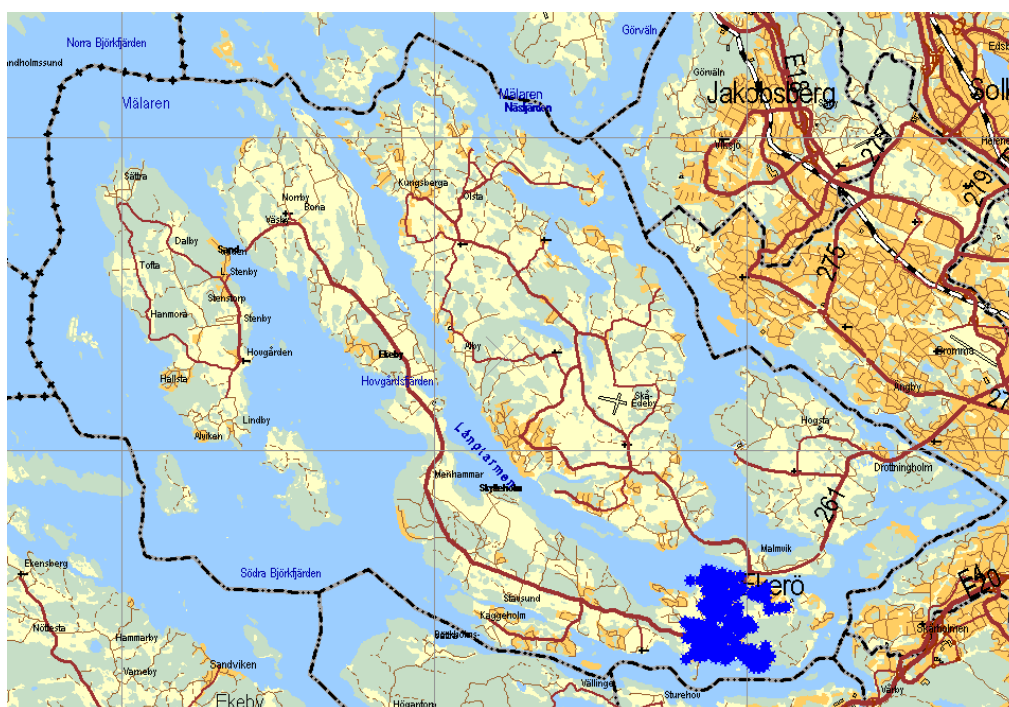
Vattenverk, reningsverk och va-nät hänger intimt ihop och kommer att undersökas gemensamt i *Trosa Sund ga:1*, den gemensamhetsanläggning med flest delägarfastigheter som innehåller alla dessa ändamål.

Värmeproducerande anläggningar, panncentraler och fjärrvärmenät är besläktade anläggningar och torde ofta hänga ihop. Det var därför min avsikt att undersöka *Härryda Landvetter ga:13*, den anläggning med flest delägarfastigheter som innefattar såväl en anläggning som producerar varmvatten som ledningsnätet som distribuerar det. Representanter för samfälligheten hade dessvärre inte tid att svara på mina frågor. I dess ställe har jag valt att undersöka *Örebro Mikael ga:5*, den gemensamhetsanläggning för fjärrvärme som har flest delägarfastigheter.

## 7.1 Ekerö Närlunda ga:4

Anläggningstyp:	Vägförening, omprövad enligt AL	
Ändamål:	Vägar med tillhörande slänter, diken och dagvattenbrunnar, mötesplatser, vägbelysning, parkeringsplatser, grönområden, gång- och cykelvägar, gångbanor	
Inrättad:	1946-06-20	(akt 01-EKE-764)
Omprövad:	1974-08-15	(akt 01-EKE-1314)
	2005-11-18	(akt 0125-01/55)
Delägarfastigheter:	2 950 st.	
Förvaltning:	Närlunda vägförening	

Samhället Ekerö är centralort i kommunen med samma namn och beläget i kommunens sydöstra del. Ekerö Närlunda ga:4 omfattar i princip hela samhället och har idag 2 950 deläggande fastigheter. Båtnadsområdet sammanfaller i stort med trakterna Asknäs, Brygga, Ekebyhov, Ekerö-Väsby, Närlunda, Tappström, Tappsund, Tranholmen och Träkvista och uppskattas utgöra drygt 900 ha. En översikt över vägarnas belägenhet inom Ekerö kommun presenteras i figur 1.



**Figur 1. Ekerö kommun, med vägarna i Närlunda ga:4 markerade (fastighetsregisterkartan återgiven i kartprogrammet AutoKa-Vy).**

Närlunda vägförening bildades genom beslut av länsstyrelsen i juni 1946. Fråga om utökning av vägföreningens område väcktes redan 1963, och vägföreningen ansökte om förrättning. Det inkom under sextioalet totalt sex ansökningar om bildande eller utökning av vägförening; från en villaägareförening, Närlunda vägförening, Ekerö

kommun, ett bolag och en privat fastighetsägare. Dessa sammanfördes i en omfattande omprövningsförrättning som vann laga kraft i augusti 1974. Därefter utökade länsstyrelsen upprepade gånger föreningens område genom beslut enligt EVL 85 §.

Med anledning av EVL:s upphörande 1998 ansökte Närlunda vägförening om omprövning enligt AL. I förrättningen uppkom frågan om föreningens vägar skulle rustas upp så att alla vägar skulle hålla en jämn och hög standard. Beslut i förrättningen meddelades 2001, varvid LM beslöt att inte behandla denna fråga. Beslutet överklagades, dels avseende vissa andelstal, dels avseende LM:s beslut att utelämna upprustningen.

Svea HovR beslutade om ändrade andelstal för en del av de fastigheter som yrkat detta, samt återförvisade förrättningen till LM för prövning av frågan om upprustning. Förrättningen vann laga kraft 2005, efter att denna fråga brutits ut till en egen förrättning. HovR:s utslag blev f ö prejudicerande för hur andelstal för lägenheter ska beräknas.

### 7.1.1 Hans Rosén, Lantmäteriet

*Hans Rosén arbetar som förrättningslantmätare på Lantmäteriet i Stockholm, där han är en av dem som ofta handlägger sådana stora förrättningar. Han var den som handlade den senaste omprövningen av Närlunda ga:4.*

Rosén uppger att föreningen liksom många andra ansökte om förrättning 1998 pga. EVL:s upphävande. Alla vägföreningar var tvungna att ansöka om omprövning före 2004 för att ha en giltig kostnadsfördelningsgrund. I Stockholm innebar det ca 120 föreningar. De flesta har omprövats idag, men fortfarande dyker det upp sådana här ärenden.

Rosén menar att denna förrättning var den jobbigaste han handlagt eftersom det var så mycket material att hantera. Han anser dock inte att arbetsbördan blev för stor, och han handlade många andra förrättningar under tiden, varav flera liknande ärenden med många sakägare. Han har fortsatt att handlägga denna typ av ärenden sedan dess.

Handläggningstiden var två och ett halvt år. Det hölls tre sammanträden. Kallelse skedde genom annonsering i tidning och via vägföreningen. Handlingarna hölls tillgängliga på biblioteket. Att sköta kallelsen med brev hade enligt Rosén varit omöjligt. När antalet delägare överstiger ett hundratal blir det för omständigt att vänta på delgivningskvitton enligt honom. Rosén anmärker att delgivningslagen ändrats nyligen för att medge enklare delgivning. På de två första sammanträdena kom flera hundra personer, det första fick avbrytas eftersom lokalen inte kunde rymma alla. På det tredje kom endast 35 personer. Överlag var det inte ett stort engagemang från sakägarna. De flesta var villaägare som inte brydde sig och fann sig i sina andelstal.

*Anmärkning: Delgivningslagen (1970:428) ersattes den 1 april 2011 av en ny delgivningslag. Begreppet ordinär delgivning har ersatts av vanlig delgivning. Vanlig delgivning får användas för all delgivning och numera*

tillåts myndigheter att skicka handlingar digitalt, exempelvis genom fax eller e-post.<sup>65</sup> Detta skulle kunna innebära en förenkling, men kravet på att delgivningen kommer till rätt person ställs högt. Myndigheten ska välja ett delgivningssätt som är ändamålsenligt, och för delgivning med e-post krävs generellt att adressen har uppgetts av delgivningsmottagaren i målet.<sup>66</sup>

När ett stort antal personer ska delges får *kungörelsedelgivning* ske, liksom tidigare. Kungörelse ska numera alltid införas i Post- och Inrikes Tidningar. Om kungörelse rör en person som på goda grunder kan antas uppehålla sig på viss ort eller riktar sig uteslutande till personer på viss ort ska kungörelse även införas i ortstidning.<sup>67</sup>

Bestämmelserna om delgivning med samfällighet har ändrats. Styrelsen eller den som sammankallar beslutsfattarna är delgivningsmottagare<sup>68</sup>, och om sådan delgivningsmottagare saknas får kungörelsedelgivning användas.<sup>69</sup> Tidigare krävdes att styrelsen begärt att få vara delgivningsmottagare.

Jag frågade om Rosén inte övervägt att dela upp föreningen i flera. Eftersom inget yrkande om detta inkommit behandlades inte frågan, men även om det gjort det hade han inte velat dela upp föreningen. I andra områden har det inkommit sådana yrkanden, men de har inte beviljats. Rosén ser ingen vinst i att göra så. Det är svårt nog att få folk att sitta i styrelser, och i detta fall hade de en gammal och fungerande förening samt ett tydligt sammanhållet vägnät. Dessutom skulle uppdelning leda till svårigheter när föreningen anlitar entreprenörer. Det är bättre att kunna anlita en entreprenör och betala en räkning.

Kommunen har del i anläggningen genom att den äger skola, dagis och vårdhem i området. Rosén uppskattar att kommunen har ca tio procent av andelstalen i föreningen. Fråga om huruvida kommunen kan ta över väghållningen har uppkommit och är under utredning. Kommunen överväger att ta över ansvaret, men i så fall under villkor att den diskuterade upprustningen sker först. Denna fråga har ännu inte avgjorts. Föreningen omfattas av flera pågående förrättningar.

Rosén uppskattar att förrättningskostnaderna var ca 300 000 kr. Föreningen fick statsbidrag för hälften av kostnaden, resten debiterades efter de gamla andelstalen. Föreningen hade varit förutseende och förberett sig genom att samla in pengar från medlemmarna innan förrättningen genomförts, och tog på sig att betala förrättningskostnaderna. Detta sparade LM mycket tid, eftersom det annars kunde ha blivit up emot 3 500 räkningar som skulle ha skickats ut.

---

<sup>65</sup> delgivningslagen 17 §

<sup>66</sup> Prop. 2009/10:237 s. 121

<sup>67</sup> Prop. 2009/10:237 s. 198

<sup>68</sup> delgivningslagen 14 §

<sup>69</sup> delgivningslagen 49 §

Vi kom fram till att detta är ett potentiellt problem. Om inte föreningen tagit på sig förrättningskostnaderna hade LM fått skicka ut räkningar till alla sakägare eftersom det inte går att tvinga föreningen att ta på sig ett sådant ansvar. När det inrättas stora gemensamhetsanläggningar i nyexploaterade områden finns ingen förening med undansparade pengar, vilket leder till mycket administration.

Rosén har ingen åsikt om hur denna vägförening sköter väghållningen, men tycker att företeelsen i sig är fel. Det strider mot huvudregeln i PBL att kommunen ska vara huvudman för enskilda platser, och är inte rättvist. Dessutom blir andelstalen snabbt inaktuella i en sådan förening där fastigheternas användning ändras.

## 7.2 Kävlinge Hofterup ga:5

---

Anläggningstyp:	Vägförening, omprövad enligt AL	
Ändamål:	Vägförening	
Inrättad:	1990-04-02	(akt 12-HOF-332)
Omprövad:	2005-07-11	(akt 1261-941)
Delägarfastigheter:	1 017 st.	
Förvaltning:	Hofterups vägförening	

---

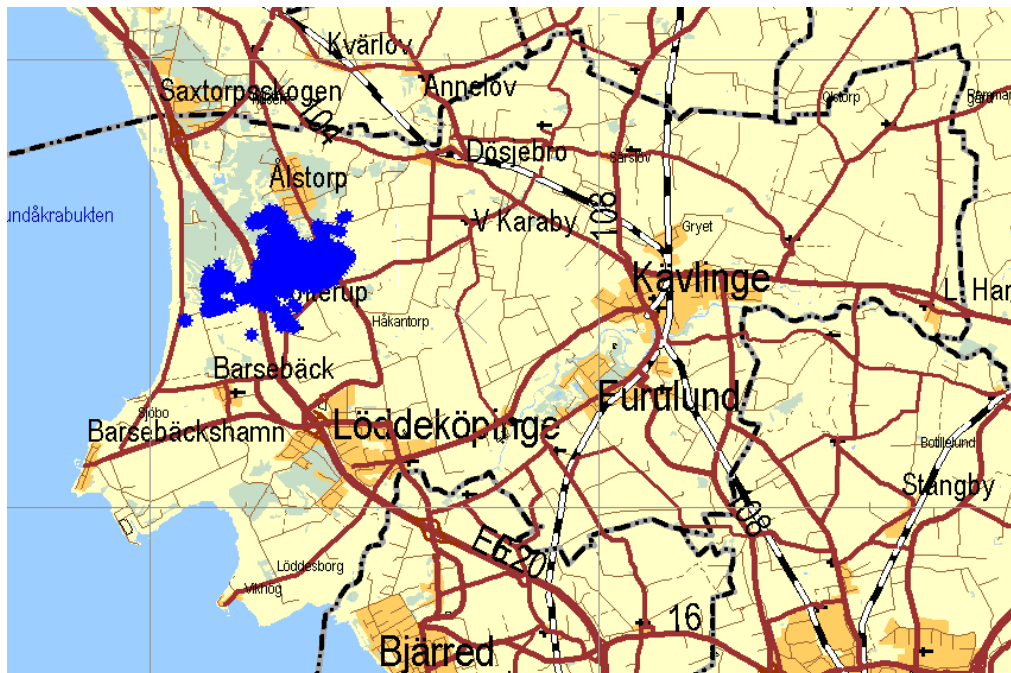
Hofterup är ett samhälle i Kävlinge kommun, se figur 2. En vägsamfällighet bildades i Hofterup 1953. Denna svarade främst för underhåll av matarleder. Fram till 1960-talet utvecklades en betydande fritidsbebyggelse. Byggnadsplan antogs för delar av denna 1968. Bebyggelsen omvandlades också gradvis till helårsbostäder. I exploaterade områden hade exploatörerna byggt vägar i enlighet med exploateringsavtal, men underhållet var inte ordnat och kommunen hade ingen avsikt att handha väghållningen i området. Förrättning enligt EVL påkallades därför och förrättningsmannen lade fram ett utlåtande 1974, där vägförening bildades för de nya vägarna. Föreningen övertog dessutom ansvaret för vägsamfällighetens samtliga vägar utom en.

Flera av sakägarna framförde besvär mot utlåtandet. Länsstyrelsen beviljade ändring avseende kostnadsskyldigheten för några enstaka fastigheter, men lämnade andra besvär utan bifall. Länsstyrelsen gjorde bedömningen att utlåtandet var planenligt. Två personer hade motsatt sig att mark på deras fastigheter, som i planen skulle utgöra gångstråk, hade tagits med som allmän plats. Dessa fullföljde sin talan till regeringen, som dock lämnade besvären utan bifall.

Förrättningen registrerades dock inte förrän 1990, i samband med en utökning av vägföreningens område.<sup>70</sup> Avstyckade fastigheter har sedan dess regelmässigt anslutits till vägföreningen. Denna omprövades 2005, varvid anläggningen utökades genom att överta tre andra gemensamhetsanläggningar och alla deläggande fastigheter fick nya andelstal.

---

<sup>70</sup> 1261-313



Figur 2. Kävlinge kommun, med deläggande fastigheter i Hosterup ga:5 markerade (AutoKa-Vy).

### 7.2.1 Arne Ekblad, Hosterups vägförening

*Arne Ekblad är kassör i Hosterups vägförening sedan 1980 och boende i området sedan 1972*

#### *Drift och underhåll*

Ekblad uppger att föreningen har avtal med kommunen för underhållet. Kommunen sköter underhåll, belysning och vinterväghållningen. Föreningen har ansvar för gräsmattor och andra grönområden samt nyanläggning, t ex att lägga ny asfalt på vägarna. Detta uppdrar föreningen åt andra efter upphandling. Ekblad uppger att föreningen såvitt han vet inte lyder under LOU. Två av föreningens vägar får statsbidrag. Det är kommunen som söker och får bidraget eftersom de sköter underhållet. En tredje väg är enligt Ekblad berättigad bidrag, och den har de uppmanat kommunen att söka bidrag för.

Ekblad uppger att drift och underhåll av anläggningen fungerar bra. Eftersom de inte har några mekaniska anläggningar är det inga svårigheter. Kommunen gör dock mindre och mindre. Vägren och diken hör enligt kommunen inte till vägarna, varför kommunen inte tar hand om dem. Det har varit en del diskussioner kring detta. Trenden på sistone har varit att kommunen lägger mer och mer på vägföreningen. T ex sköter vägföreningen nu gräsmattor själva, vilket kommunen gjort tidigare.

På min fråga om det framkommit önskemål om att kommunen tar över anläggningen svarar Ekblad att det vill de allihop. De hade gärna sett att kommunen tog över, men

lagen är som den är, och kommunen vill inte. Ekblad säger att om vägföreningen fungerar är det praktiskt för kommunen, och det fungerar trots allt ganska bra i Hofterup.

### *Förvaltning*

Kommunen är inte delägare i föreningen och inte representerad i styrelsen längre. Fram tills för några år sedan var kommunens driftschef för gator och parker ledamot, men sedan han slutade har det inte valts in någon ny kommunrepresentant. Styrelsen består enbart av boende i området, den har inte någon inhyrd kompetens. Hela styrelsen är arvoderad.

Styrelseledamöterna har inte någon speciell teknisk kompetens, bortsett från ordföranden som jobbat med entreprenad och enligt Ekblad hållit på med vägar och gator i hela sitt liv. Både Ekblad och ordföranden är pensionärer, men de har ännu inte några planer på att avsluta sina uppdrag och har inte letat efter några ersättare.

Förvaltningen är enklare nu när flera av styrelsemedlemmarna är pensionärer. Ekblad säger att de har diskuterat att säga upp avtalet med kommunen och sköta allt själva. Det kräver upphandling av tjänster, men Ekblad ser inte det som några större problem, dels tack vare ordförandens kunskaper, dels för att de har ett stort kontaktnät av folk som har utrustning och skulle kunna sköta vägunderhållet. Hade han och ordföranden arbetat hade detta dock blivit för omständligt.

Kostnaden för de boende är låg. Ekblad uppger att kostnaden de senaste åren har varit 150 kronor per andel och år, och att varje permanentboende har fyra, sommarboende två och obebyggda tomter en andel. Kostnaden är liten och inte betungande. Därför har de valt att ha samma avgift länge, även när pengarna inte behövts för stunden. Det är alltid bra att ha pengar i kassan, säger han. De senaste åren har de lagt asfalt på vägarna för tre miljoner kronor, så kassan börjar nu bli tom. En gata återstår att asfaltera. Han uppskattar kostnaden till 600 000 kronor, men det får föreningen in på ett år så det ska inte leda till några problem.

### *Problem*

De många delägarna orsakar inte några större problem, men det är alltid några som inte vill betala. Dessa ärenden går till Kronofogden. Ekblad uppger att Kronofogden har blivit petigare; förr kom pengarna ganska omgående, men nu behöver Kronofogden betydligt mer papper i ansökan om betalningsföreläggande. Problem har uppkommit eftersom Ekblad inte alltid har haft en färdig utdebiteringslängd på årsmötet. Det ser han numera till att ha. Han säger att föreningen har ca 15 ärenden kvar hos Kronofogden från 2011.

För tre-fyra år sedan var det väldiga diskussioner om hastigheten i området. En del av de boende ville anlägga farthinder. Ekblad säger att många ungdomar och barnfamiljer flyttat in i området på sistone. Lekplatsernas utformning har också varit föremål för debatt. De hyr nu in en konsult som inspekterar lekplatserna, och föreningen gör förbättringar enligt hans anvisningar.



## Stora gemensamhetsanläggningar

---

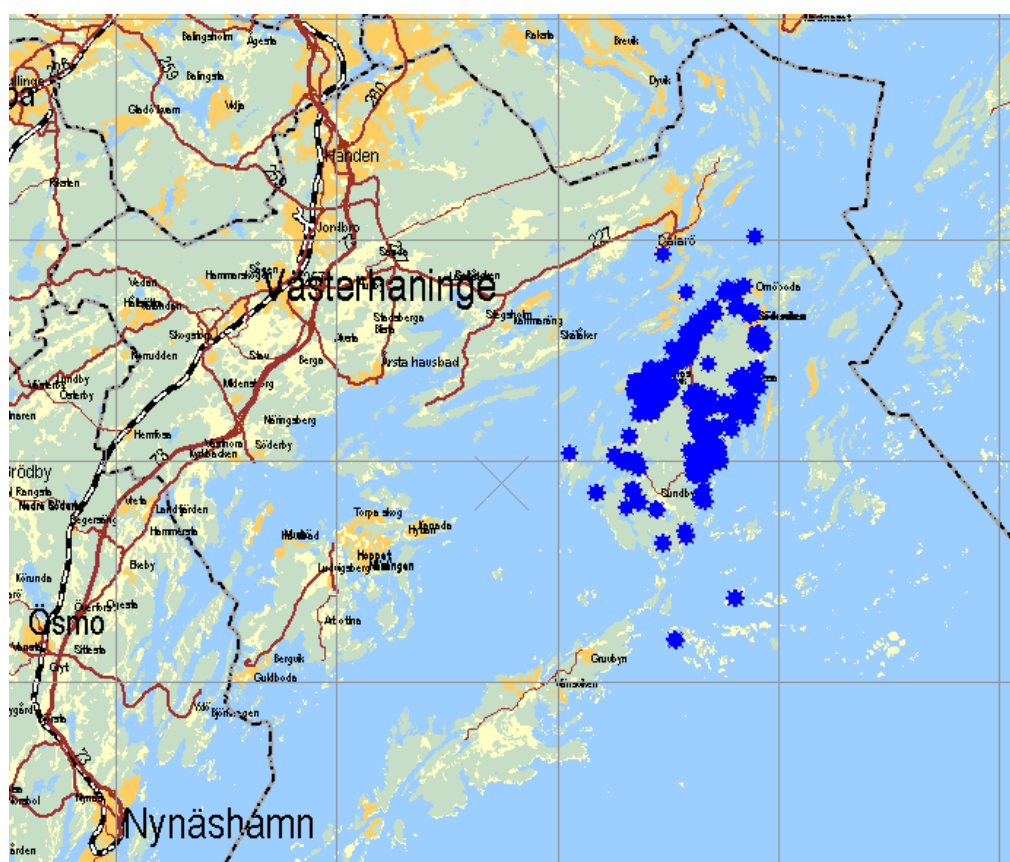
På 1 017 fastigheter finns det ca 980 delägare. Av dessa kommer 20-30 på årsmötena. Ekblad ser inga problem i att uppslutningen är dålig. Tre veckor innan varje möte får alla kallelse med verksamhetsberättelse, bokslut och budget. Ekblad tolkar den dåliga uppslutningen som att folk är nöjda med hur föreningen sköts. Hade de debiterat 2 000 kronor årligen hade nog fler kommit på mötena, tror han.

Ekblad var delaktig i omprövningsförrättningen 2005. Han säger att förrättningen som sådan gick ganska smidigt, men att lantmätaren satte griller i huvudet på folk. Han menar att folk leddes att tro att föreningen kunde besluta om vad som helst och att medlemmarna kunde begära vad som helst på mötena, och poängterar att styrelsen har lagen, stadgarna och en budget att rätta sig efter. Det förekom en del bråk i föreningen kort efter förrättningen, men det har lagt sig nu.

Ekblad ville särskilt poängtera att det finns många mindre gemensamhetsanläggningar i Hofterup, vars medlemmar också är med i vägföreningen. Dessa avser ofta utfartsvägar och är inrättade för grupper om ett fåtal fastigheter. Föreningen sköter inte dessa vägbitar, men folk lever i tron att föreningen ska göra det. Detta kan leda till problem. Ekblad säger att flera av dessa vägar, som ofta ligger låglänt, i somras drabbades av översvämningar, varpå boende ringde till föreningen och klagade, trots att de själva har ansvaret. Detta förstår inte folk.

### 7.3 Haninge Östra Hässelmara ga:1

Anläggningstyp:	Vägsamfällighet, omprövad enligt AL	
Ändamål:	Färjeförbindelse mellan Dalarö och Ornö med tillhörande färjelägesanordningar och konstruktioner vid landförbindelserna	
Inrättad:	1969-09-26	(akt 01-ORN-246)
Omprövad:	2005-09-19	(akt 0136-05/49)
Delägarfastigheter:	534 st.	
Förvaltning:	Ornöfärjans samfällighetsförening	



Figur 3. Haninge kommun, med delägarfastigheter i Östra Hässelmara ga:1 och färjeläget i Dalarö markerade (AutoKa-Vy).

Ornö är en ö i Stockholms skärgård, belägen i Haninge (tidigare Österhaninge) kommun, se figur 3. Ornö färjeleds vägsamfällighet, som samfälligheten ursprungligen hette, bildades vid förrättning enligt EVL år 1969. Färjetrafiken hade tidigare bedrivits av två konkurrenter, helt efter kommersiella principer. En av dem hade dock meddelat att denne inte skulle kunna fortsätta. Inga statsbidrag hade utgått för trafiken. Allmänna vägar fanns på Ornö, men staten hade ej för avsikt att inrätta någon statlig färja eftersom trafikunderlaget var ringa. Österhaninge kommun förklarade sig

ovilliga att bli huvudman för trafiken eftersom den till stor del skulle betjäna andra än kommuninvånare. Kommunen var dock välvillig till att bidra med pengar till trafiken, såvida vägsamfällighet kom till stånd.

Vägsamfällighet inrättades därför enligt EVL 2 kap. Såsom väghållningsskyldiga ingick i princip samtliga fastigheter på Ornö. Ornö är en stor ö, den omfattar 4 899 ha, och det båtnadsområde som ingick i Länsstyrelsens utlåtande inbegriper även flera av de små öar som omger Ornö liksom betydande vattenområden. Områdets area överstiger vida båtnadsområdet för Ekerö Närlunda ga:2, liksom samtliga gemensamhetsanläggningar upptagna i Anders Larsens material.

Anläggningen omprövades enligt AL år 2005, med anledning av EVL:s upphävande (även denna av Hans Rosén, se avsnitt 7.1 ovan). Då anslöts de fastigheter som av någon anledning ej blivit anslutna tidigare, och de fastigheter som inte hade bilväg till färjan och därmed inte ansågs ha nytta av den undantogs. Dessutom omfördelades andelstalen på moderna grunder.

### **7.3.1 Laila Höckne, Ornöfärjans samfällighetsförening**

*Laila Höckne är styrelseledamot och kontaktperson för Ornöfärjans samfällighetsförening.*

Höckne berättar att föreningen hyr in ett bolag, Ornö Sjötrafik AB, för färjetrafiken. Föreningen svarar varken för driften eller för färjorna. Styrelsen upphandlar färjetrafiken. Styrelsen består av vanliga medlemmar, utan någon speciell kompetens. Kommunen är inte heller representerad i styrelsen. I upphandlingen används därför konsulter, så att det går rätt till och så att de inte får backning. Vid den senaste upphandlingen fick de bara in ett anbud, det är nog inte så många som vill ha den här turen. Avtalet gäller på fem år, med möjlighet att förlänga i tre år.

Föreningen sätter dock turlistan, vilket kan skapa problem bland medlemmarna. Vissa vill ha hur många turer som helst. Några ur styrelsen förhandlar varje år med Trafikverket angående antalet turer. För närvarande har föreningen 3 250 turer årligen till sitt förfogande, dessa får de disponera hur de vill. Överfarten tar ca 30 min och det kan vara många bilar på sommaren. Passagerare ska ringa i förväg och boka plats för att vara garanterade överfart.

Enligt Höckne får föreningen bidrag för driften från Trafikverket motsvarande ca 80 % av dess kostnader. Medlemmarna betalar 250 kr per fastighet och år. De som bor längre bort än en km från allmän väg betalar inget. Detta torde åsyfta de fastigheter som undantogs i omprövningsbeslutet, de är alltså inte delägare. Enligt Höckne kan dessa lösa ”passivt medlemskap” för halva priset, en konstruktion som ger medlemmen rätt att komma på stämman och tycka, men utan rösträtt.

Det har diskuterats huruvida kommunen eller Trafikverket skulle ta över färjetrafiken. Ingen av dem har förklarat sig intresserad av detta, och inga förhandlingar har förekommit. Höckne vet inte hur medlemmarna ställer sig till detta, men kommunen har

skickat ut en enkät för just detta ändamål. Enligt Höckne spelar det inte så stor roll vem som sköter färjan. Hur de skulle ställa sig till att det allmänna tar över beror på hur det sker, om det blir bättre eller sämre. Idag fungerar det bra.

### 7.3.2 Margareta Stenbock von Rosen, Ornö Sjötrafik AB

*Margareta Stenbock von Rosen är anställd på Ornö Sjötrafik AB som sköter färjetrafiken till Ornö.*

Stenbock von Rosen berättar att färjetrafiken sköttes av två personer på ön innan samfällighetens tillkomst. Den ena var hennes far som ägde en gård på ön. När han började sälja tomter startade han färjetrafik för att få dit de boende. Trafiken sköttes helt utan statliga bidrag och det var svårt att få ekonomi i det. När samfälligheten bildades sökte den entreprenörer, varför hennes far bildade Ornö Sjötrafik AB.

Företaget har idag två färjor som tar 25 resp. 35 bilar och 144 resp. 192 passagerare. Varje år färjar företaget 68 000 bilar och 145 000 passagerare. På Ornö bor ca 300 personer året runt, men på sommaren tiodubblas den siffran. Färjeleden är 8 km lång, förmodligen den längsta enskilda färjelinjen enligt Stenbock von Rosen. Företaget bedriver ingen annan verksamhet än driften av Ornöfärjan och verksamheten omsätter ca 17 miljoner kronor. Bolagets främsta bekymmer är avtalstiderna på fem år. Dessa är lagstadgade och gör det utomordentligt svårt för ett litet företag. De kan inte investera i nytt tonnage för en femårsperiod.

Enligt Stenbock von Rosen finns det 55 bilfärjelinjer i landet, varav fem är samfälligheter; färjorna till Ornö, Tynningö och Högmarsö i Stockholms skärgård, samt Oaxen i Södertälje och Visingsö i Vättern. Visingsö ska bli statlig 2012 och skötas av Trafikverket tillsammans med Jönköpings kommun. Tynningö ska bli statlig 2013 men hur den ska förvaltas är ännu inte avgjort.

*Anmärkning: Högmarsöfärjan är en gemensamhetsanläggning (Norrtälje Högmarsö ga:13) som inte dykt upp i mitt material. Ändamålet anges i FR endast som väg, men anläggningen omfattar även en lindriven färja.<sup>71</sup> Tynningöfärjan är däremot en ekonomisk förening. Tynningö trafikeras även av Waxholmsbolaget.*

Stenbock von Rosen säger att det gäller att få en kompetent styrelse. Styrelsen i Ornöfärjans samfällighetsförening är mycket duktig och lägger ner otroligt mycket tid. Det är krävande och för mycket begärt av dem. Det största problemet med en samfällighet som hon ser det är att få folk att sitta i styrelsen, för det krävs mycket tid och engagemang.

Stenbock von Rosen anser att hon är fel person att fråga om huruvida staten bör överta trafiken. Färjetrafiken är deras levebröd. Hon är dock av uppfattningen att trafiken sköts billigare av ett privat bolag. Här är de dessutom måna om att skapa jobb

---

<sup>71</sup> 0188-86/195

på Ornö. Företaget har 14 anställda och har sitt kontor på Ornö. Hade färjan skötts statligt hade hemmahamnen knappast legat på ön, tror hon. Hon säger dock att det är både intressant och märkligt att ansvaret för sådana anläggningar läggs på enskilda.

### 7.3.3 Jämförelse med Trafikverkets färjelinjer

Trafikverket ansvarar för de 38 st. färjeleder som staten är väghållare för. Samtliga trafikerar av Trafikverket Färjerederiet, som även trafikerar Ekeröleden på uppdrag av Ekerö kommun.<sup>72</sup> Statistik över några av dessa leder presenteras i tabell 18, som även inkluderar uppgifter om Ornöfärjan.

**Tabell 18. Statistik över några färjeleder<sup>73</sup>**

Färjeled	Kommun	Färjor och kapacitet	Turer	Bilar
Hönöleden	Göteborg, Öckerö	4 st. (75 bilar, 397 p.)	28 010	2 003 316
Vaxholmsleden	Vaxholm	2 st. (50 bilar, 398 p.)	23 536	71 935
Ornöfärjan	Haninge	2 st. (35 bilar, 192 p.)	3 300	68 000
Holmöleden	Umeå	2 st. (1 bil, 60 p.)	843	612
Aspöleden <sup>74</sup>	Karlskrona	2 st. (30 bilar, 200 p.)	180	130 436

Hönöleden är den som går flest turer och färjar flest bilar. Vaxholmsleden är den som bäst motsvarar Ornöfärjans bilmängd. Holmöleden och Aspöleden är de leder som färjat lägst antal bilar respektive gått lägst antal turer. Trafikverket Färjerederiets statistik är uppdelad på olika trafikslag med fotgängare som en post för sig. Denna varierade för lederna ovan mellan 0 för Hönöleden till 193 823 för Vaxholmsleden. Ornöfärjans totala passagerarantal uppgick enligt Stenbock von Rosen till 145 000. Detta torde avse såväl fotgängare som passagerare med fordon. Av statistiken framgår att det finns allmänna färjeleder med såväl fler som färre antal turer, bilar och passagerare, och att Ornöfärjan mycket väl skulle kunna drivas som en statlig färja.

<sup>72</sup> Trafikverket Färjerederiet (2011)

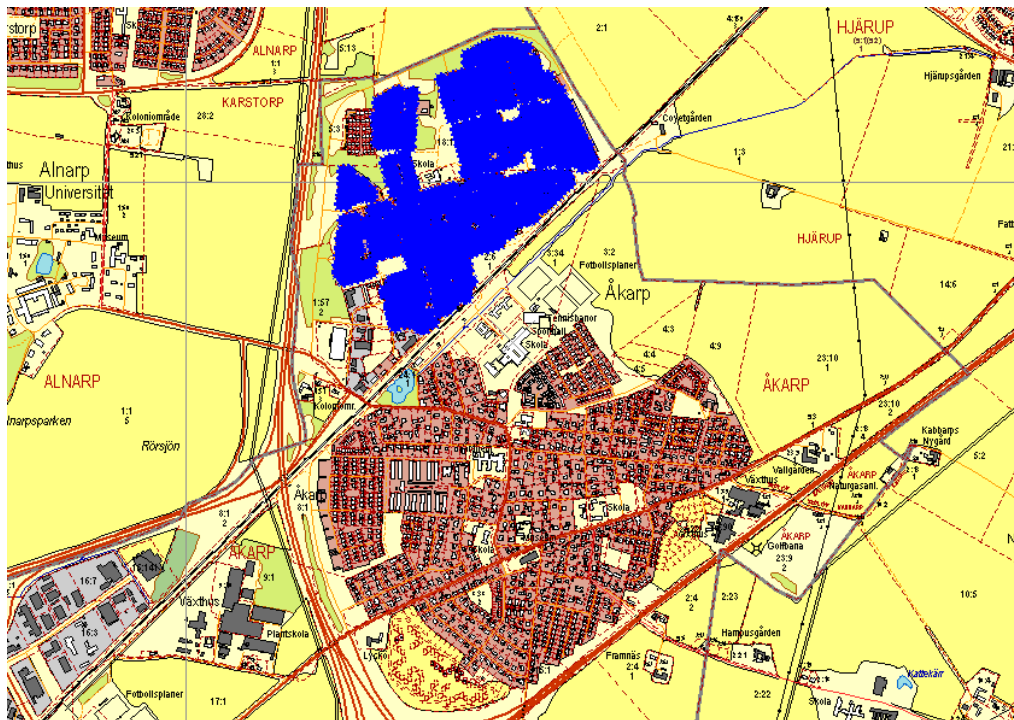
<sup>73</sup> Margareta Stenbock von Rosen avseende Ornöfärjan,

Trafikverket Färjerederiet (2011) avseende övriga färjeleder

<sup>74</sup> Siffrorna för Aspöleden är orimliga och skulle innebära att fler än 700 bilar färjades per tur. Jag har kontaktat Trafikverket Färjerederiet angående detta, men inte fått svar.

## 7.4 Burlöv Karstorp ga:1

Anläggningstyp:	LGA-anläggning, omprövad enligt AL	
Ändamål:	Centralantenn, parabolantenn, förstärkare jämte ledningar fram till överlämningspunkten	
Inrättad:	1975-01-23	(akt 12-BUR-703)
Omprövad:	1990-04-26	(akt 1231-195)
	1992-01-29	(akt 1231-228)
Delägarfastigheter:	655 st.	
Förvaltning:	Karstorps samfällighetsförening	



Figur 4. Åkarp, med delägende fastigheter i Karstorp ga:1 markerade (AutoKa-Vy).

Byggnads AB L.E. Lundberg lät uppföra en anläggning omfattande centralantenn för radio och tv och tillhörande förstärkare och ledningar i området Karstorp i Burlövs kommun. På ansökan av bolaget inrättades 1975 en gemensamhetsanläggning för anläggningen, till vilken 83 bostadsfastigheter anslöts.

Anläggningen utökades 1990 till att avse även parabolantenn, och det specificerades att anläggningen fick anslutas till kabel-tv-nät. Delägarkretsen utökades samtidigt till att avse mer än dubbelt så många fastigheter som tidigare.<sup>75</sup> Anläggningen utökades återigen 1992 då 347 fastigheter och två befintliga gemensamhetsanläggningar (hela Åkarp ga:3 och vissa anläggningar ur Åkarp ga:12) inlemrades i Karstorp ga:1.

<sup>75</sup> 1231-195

Förrättningen genomfördes efter överenskommelser de olika föreningarna emellan. Ingen av förrättningarna har varit tvistiga. Efter diverse anslutningar genom överenskommelse omfattar anläggningen nu 655 fastigheter. Anläggningens utbredning idag framgår av figur 4.

### 7.4.1 Åke Skans, Karstorps samfällighetsförening

*Åke Skans är boende i Svanetorpsområdet som anslöts till Karstorp ga:1 år 1992 och ordförande i Karstorps samfällighetsförening sedan tio år.*

Skans berättar att det före 1975 inte fanns någon annan form av samverkan. Anläggningen kom till stånd när det byggdes villor i området. Byggfirman uppförde en gemensam antenn som det inrättades en gemensamhetsanläggning för. Inrättandet och utökandet av anläggningen har hela tiden skett på de boendes initiativ. Anläggningen var enda möjligheten att få kabel-tv i Åkarp, dit ingen ville leverera.

Anläggningen utökades med bredband för tio eller elva år sedan. Då var det enda sättet att få bredband till Åkarp. Idag erbjuder föreningen kabel-tv, bredband och ip-telefoni. Föreningen äger alla ledningar inom området och levererar dessutom analoga och digitala tv-sändningar till medlemmarna (25 kanaler). Föreningen tar emot sändningen till en anslutningspunkt och levererar sedan till varje fastighet. Gällande bredband förvaltar föreningen bara ledningarna. Bredbandsabonnemang får varje hushåll teckna separat, men de är låsta till den leverantör föreningen har avtal med. Årsavgiften för medlemmarna uppgår för närvarande till 1 350 kr, varav 350 kr avser anläggningens drift och underhåll och 1 000 kr avser kanalutbudet. Skans framhåller att detta är billigare för medlemmarna, eftersom föreningen inte går med vinst.

För tillfället håller de på att dra fram optisk fiber för att kunna leverera bredband med 100 Mbit/s. Det finns ingen sådan leverantör i Åkarp, så föreningen har uppdragit åt Tele2 att dra kabel från Malmö. Anläggningen utvecklas med tiden. Den gamla centralantennen är bortplockad. Skans spår att endast bredbandssignalen kommer att behövas i framtiden. Han tror varken att anläggningen kommer att bli överflödigt eller få uppleva konkurrens i området. Det vore en jätteinvestering att gräva ner ännu en uppsättning kabel. Eventuellt kan föreningen släppa in fler leverantörer på sitt nät i framtiden.

Föreningen sköter en del av underhållet själv, men köper in tekniktjänster. Föreningen har ett service- och jouravtal med företaget Sydantenn i Malmö. Om det blir avbrott kommer de och felsöker och reparerar. Föreningen sköter felanmälan och skickar ärendet vidare till Sydantenn. Ett sådant arrangemang behövs enligt Skans, de hade inte klarat av att sköta allt själv. Överlag har anläggningen fungerat bra, den har inte gett upphov till några större problem. Skans uppger att föreningen inte gärna vill släppa äganderätten över ledningarna, och de hade nog inte velat att kommunen skulle sköta anläggningen, men det beror på hur det hade skett.

Skans tycker inte att den stora delägarskaran vållar några problem. Han påpekar dock att det är ett demokratiskt problem att så få kommer på årsmötena, så gott som alltid

## Stora gemensamhetsanläggningar

under 100 personer, och då bara de som har något att klaga på. Det vore ett angenämt problem att skaffa en större lokal för årsmötet, menar han. Han tror dock att föreningen har växt färdigt nu. Anläggningen är utbyggd för att betjäna alla hus i Åkarp norr om järnvägen, och det går inte att ta sig över den på ett smidigt sätt.

Styrelsen består enbart av medlemmar i föreningen, de har ingen extra inhyrd kompetens. Detta löser sig genom bra kontakter med Sydantenn som ger dem nödvändigt stöd. Styrelseledamöterna arvoderas med ett schablonbelopp för resor, telefonsamtal och dyl., ett belopp som enligt Skans uppgår till några tusenlappar årligen.

### 7.5 Göteborg Nordstaden ga:5

Anläggningstyp:	LGA-anläggning, omprövad enligt AL	
Ändamål:	Parkering och handel, trapphus med hissar och rulltrappor, dörrar i gräns mot gångbro samt lokal (Presscafé)	
Inrättad:	1972-11-06	(akt 1480K-1972F142)
Omprövad:	1986-11-27	(akt 1480K-1986F286)
	1991-06-11	(akt 1480K-1991F189)
Delägarfastigheter:	10 st.	
Förvaltning:	Nordstans samfällighetsförening	

Köpcentret Nordstan i Göteborg marknadsför sig som Sveriges ledande affärscentrum. Stadsdelen är indelad i åtta kvarter och nio fastigheter med en mängd olika butiker, och upptar en total area om ca sex ha. Täckta torg och gågator omfattar 8 000 kvm och parkeringshuset har 2 700 platser.<sup>76</sup> Dessa anläggningar är samfälliga och ingår i ett komplex av gemensamhetsanläggningar, vilka presenteras i tabell 19.

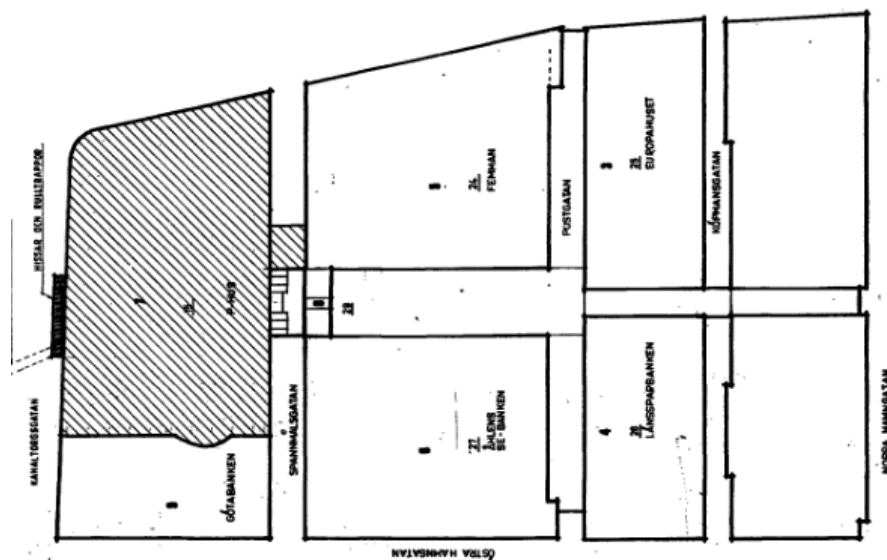
**Tabell 19. Gemensamhetsanläggningar i Nordstaden, Göteborg**

Registerenhet	Ändamål	Akt
Nordstaden ga:1	Övertäckt gående	1480K-1972F138
Nordstaden ga:2	Central kyla	1480K-1972F139
Nordstaden ga:3	Central övervakning	1480K-1972F140
Nordstaden ga:4	Lastgata	1480K-1972F141
Nordstaden ga:5	Parkeringsanläggning	1480K-1972F142
Nordstaden ga:6	Reservkraftanläggning	1480K-1972F143

Länsstyrelsen fastställde 1968 en ändring av stadsplan för bl. a Östra Nordstaden i Göteborg, vilket möjliggjorde den exploatering som kännetecknar området idag. Exploateringen genomfördes av flera bolag, med Östra Nordstaden AB & Co KB i spetsen. Dessa ansökte 1970 om förrättning enligt LGA för inrättande av flera gemensamhetsanläggningar för att kunna genomföra planen och det exploateringsavtal de tecknat med Göteborgs kommun. Jag har valt att närmare undersöka Nordstaden ga:5. Detta är sannolikt Sveriges mest värdefulla gemensamhetsanläggning; den är taxerad till 633 490 000 kronor. Dess omfattning presenteras i figur 5.

<sup>76</sup> Magnus Zingmark





Figur 5. Situationsplan över köpcentret Nordstan, med Nordstaden ga:5 (p-hus, hissar, trappor) skrafferat.<sup>77</sup>

De sex samfälligheterna ombildades till en enda samfällighetsförening 1980. Sedan ändrade förhållanden uppkommit har Nordstaden ga:5 omprövats två gånger. 1986 utökades anläggningen med handelsändamål, och 1991 fick ändamålsbeskrivningen sin nuvarande form, då trapphus, rulltrappor och en lokal anslöts.

Övriga anläggningar omprövades 2003, då även marksamfälligheter bildades av de fastigheter som ”konsumerats” av gemensamhetsanläggningarna.<sup>78</sup> Andelstalen har beräknats efter uthyrbar lokalarea.

### 7.5.1 Magnus Zingmark, Nordstans samfällighetsförening

*Magnus Zingmark är anställd av Nordstans samfällighetsförening och jobbar som ekonomichef.*

Zingmark uppger att ingen av de personer som var med vid inrättandet av gemensamhetsanläggningarna finns kvar i organisationen. Han känner inte till varför denna typ av förvaltning valdes, men förutsätter att det gjordes i dialog med kommunen. Han hänvisade mig till boken *Nordstan* av Martin Fritz för historik.

#### *Historik*

Området Östra Nordstaden hade i slutet av femtiotalet förslummats och bestod av 88 fastigheter bebyggda med hundra år gamla hus. Den sanering som genomfördes var

<sup>77</sup> 1480K-1991F189

<sup>78</sup> 1480K-2003F92

unik eftersom det var det största dylika projekt i Europa som genomfördes helt i privat regi.<sup>79</sup>

Tio lokala byggfirmor bildade ett konsortium med ett kommanditbolag och kontaktade kommunen med en idé om att bygga kontor och butiker i ett övertäckt shoppingcentrum. Krediter garanterades av fyra banker i staden. Kommunen var intresserad av projektet men ovillig att bidra eftersom den var tvungen att fokusera på bostadsbyggande och sanering av bostadsområden. Genomförandet skedde därför helt i privat regi. Konsortiet tog t o m fram förslaget till stadsplanen.<sup>80</sup>

### *Varför gemensamhetsanläggning?*

Flera gemensamhetsanläggningar planerades från början, även om frågan om hur området skulle ägas inte vara avgjord. Området krävde nämligen ovanligt omfattande och dyra anläggningar. De beräknas ha utgjort 15 % av den totala byggkostnaden. Fastigheterna bebyggdes successivt mellan 1966 och 1975 och avyttrades efterhand till de olika bolagen som då utträdde ur konsortiet. Det blev då ännu viktigare att lösa frågan om samverkan.<sup>81</sup>

### *Förvaltning*

Zingmark uppger att föreningens styrelse består av ledande personer ur de delägande bolagen, chefer och verkställande direktörer. Varje fastighet är representerad av en person; ett bolag äger två fastigheter vilket ger två representanter i styrelsen. Styrelsens kompetens är inom fastighetsförvaltning.

Föreningen har därför i dagsläget 13 anställda. Dessa sköter förvaltningen. Organisationen är uppdelad inom marknad, ekonomi och teknik. Utöver detta sker ett samarbete inom tre grupper; en förvaltningsgrupp, en teknisk grupp och en ekonomigrupp. Drift och underhåll sköts dels av föreningens eget folk, de har några tekniker, dels inhyrd kompetens. Zingmark uppger att föreningen köper in resterande tjänster vid behov.

Zingmark uppger att ägarna fann att en gemensamhetsanläggning var den bästa lösningen beroende på kostnad och komplexitet. Exempelvis kostar gågatorna och lastgator miljonbelopp årligen att drifva. Intäkter kommer dock från parkeringshuset och uthyrning av lokalerna däri. Zingmark och samfällighetens ledare har fullmakt från föreningen att hyra ut lokalerna.

Han poängterar också att anläggningarna behövs. Fungerar de inte så fungerar ingenting i Nordstan. Som exempel säger han att den underjordiska lastgatan varje dag trafikeras av 400 lastbilar med leveranser. Gemensamhetsanläggningarna är därför en diamant värd att sköta, som han uttrycker det.

---

<sup>79</sup> Fritz (1997) s. 11

<sup>80</sup> Fritz (1997) s. 12-18

<sup>81</sup> Fritz (1997) s. 28-32

Zingmark beskriver stämningen i föreningen som väldigt positiv. Han kan påminna sig en enda gång i början på 90-talet då de har varit oense; det gällde tolkning av kostnadsfördelningen för att täcka över gågatorna. Detta löstes dock ganska snart på ett okomplicerat sätt. Styrelsen jobbar alltid efter konsensus. Det sker ingen utslagsröstning, alla har alltid varit överens.

## 7.6 Ödeshög Hästholmen ga:2

---

Anläggningstyp:	Gemensamhetsanläggning
Ändamål:	Vindkraftverk med tillhörande fundament
Inrättad:	1998-04-29 (akt 0509-98/7)
Delägarfastigheter:	92 st.
Förvaltning:	Hästholmen vind samfällighetsförening

---

Hästholmen ga:2 är en av få anläggningar som är inrättad för vindkraftsändamål. Anläggningen inrättades 1998 och har 92 delägarfastigheter i fyra län och nio kommuner; Boxholm, Linköping, Mjölby, Motala, Oskarshamn, Skövde, Tingsryd, Vadstena och Ödeshög. Delägarnas geografiska spridning presenteras i figur 6.

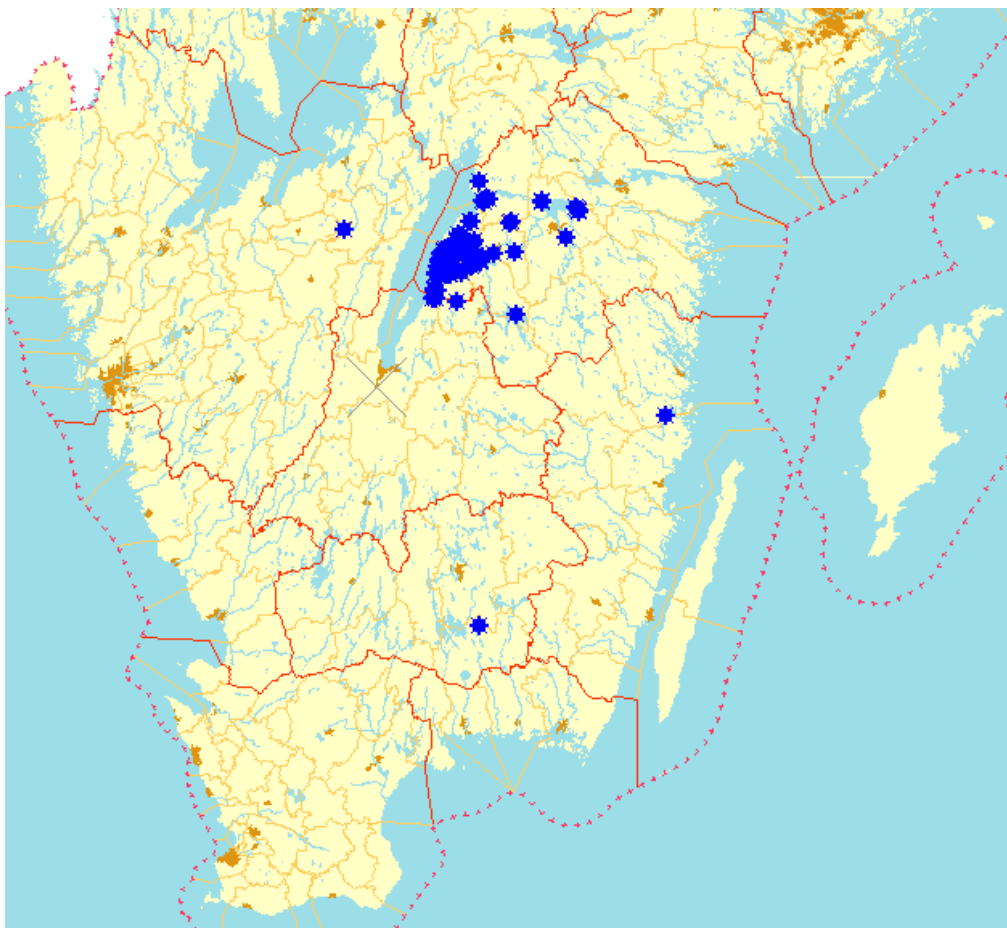
Anläggningen förvaltas av Hästholmen vind samfällighetsförening, som även förvaltar Hästholmen ga:1. Denna är också inrättad för vindkraftsändamål, men ej för samma fastigheter. Samfällighetsföreningen existerade alltså sedan tidigare.

Vid inrättandet hade fastighetsägarna tecknat sig för andelar i vindkraftverket motsvarande sin elförbrukning. I avtalen ingick en överenskommelse enligt AL 16 § om att delta i gemensamhetsanläggning. Föreningen hade före ansökan om förrättning fått beviljat bygglov för verket, samt säkrat ett område med arrendeavtal. Ersättning för arrendet var redan erlagd. Förrättningslantmätaren bedömde att anläggningen uppfyllde kraven på stadigvarande betydelse och båtnad, samt att den inte stred mot AL 7-11 §§. Anläggningen är tidsbegränsad; den upphör när arrendeavtalet löper ut.

Redan vid inrättandet hade anläggningen delägarfastigheter i sju kommuner i Östergötlands och Kalmar län. Av de 1 261 andelar som då inrättades hörde 1 023 till privatpersoner, de andra till aktiebolag, Ödeshögs kommun, en församling, en skola och en båtklubb, vilket är anledningen till att anläggningen är taxerad separat.

Andelar har sedan dess flyttats mellan fastigheter när ägare flyttat och velat ta med sig andelar, eller när andelarna sålts från en fastighetsägare till en annan. Detta har skett som överenskommelser enligt AL 43 § som godkänts av LM. Det värsta exemplet på detta är andelarna som från början tillhörde Ödeshög Hästholmen 2:11. Dessa överfördes i tur och ordning till fastigheter i Nacka, Gotland och Vellinge. När fastighetsägaren i september 2003 ansökte om överföring till en fastighet i Hästholm sade LM slutligen nej. LM ställde sig då skeptisk till att överföra andelar utanför Östergötlands län. Andelarna såldes istället till en fastighet i Ödeshög som

inträdde istället i februari 2004.<sup>82</sup> Så sent som i juni 2003 hade LM beviljat överföring av andelar från Ödeshög till Skövde.<sup>83</sup>



Figur 6. Deläggande fastigheter i Hästholmen ga:2 (AutoKa-Vy).

### 7.6.1 Mattias Karlsson, Hästholmen vind samfällighetsförening

*Mattias Karlsson är kontaktperson för Hästholmen vind samfällighetsförening och sitter i föreningens styrelse. Han är delägare i Hästholmen ga:2 sedan 1998.*

Karlsson säger att anläggningen inte vållat några problem, det första vindkraftverket har nu fungerat bra i 19 år. Eftersom verket är gammalt börjar underhållskostnaderna nu öka, men verksamheten har gått riktigt bra ekonomiskt.

Föreningen anlitar ett bolag för service på verket, och har dessutom ett avtal med markägaren som står för den dagliga tillsynen. Markägaren är dessutom delägare i

<sup>82</sup> 0509-99/18, 0509-00/8, 0509-02/15, 0509-03/24

<sup>83</sup> 0509-03/9

verken och har således ett egenintresse av att allt fungerar som det ska. Karlsson anser inte att lekmän hade klarat av skötseln utan hjälp från bolaget.

Karlsson säger också att försäkringsbolagen blivit tuffare med åren. För 19 år sedan visste de nog inte vad de gav sig in på, och premierna var väldigt låga. Nu tvingar de fram en besiktning av verken av en professionell besiktningsman för att förnya försäkringen. Föreningen har ännu inte genomfört någon sådan besiktning, men det ska göras i början av 2012.

Anledningen till att spridningen bland delägarna är så stor tror Karlsson beror på att det var svårt att få tag på delägare till en början. Det rådde stor osäkerhet kring vad de gav sig in på och huruvida det skulle vara lönsamt; idag vet folk att det är en bra investering. Det var dessutom byråkratiskt strul med elbolaget. Spridningen har däremot inte vållat några problem för föreningen. Det finns en kärna av fastigheter i Hästholmen och däromkring. Anläggningen går med vinst och ingen av ägarna klagar.

Det finns en annan gemensamhetsanläggning för vindkraft i Häckenäs några mil norrut. Den föreningen har några gemensamma medlemmar med Hästholmen vind och dessa har enligt Karlsson berättat att det varit mer liv i den föreningen. Styrelsen tecknade ett oförmånligt avtal med elbolaget och folk har varit upprörda.

Den ursprungliga tanken med anläggningen var att varje fastighet skulle få den el verken producerade. Elproduktionen motsvarande varje fastighets andel drogs av direkt på varje elräkning. Så görs det inte längre, elbolaget ansåg att det blev för krångligt. Idag säljer föreningen all sin el till ett elbolag och varje fastighetsägare har ett eget elavtal med den leverantör han eller hon önskar.

Karlsson har varit med i föreningen sedan 1998 men satt inte i styrelsen till en början. Han kan därför inte svara på om folk blev upprörda när LM började säga nej till att överföra andelar. Han har i vart fall inte hört något om det sedan han blev styrelseledamot. Han känner dock till att LM numera är restriktiva.

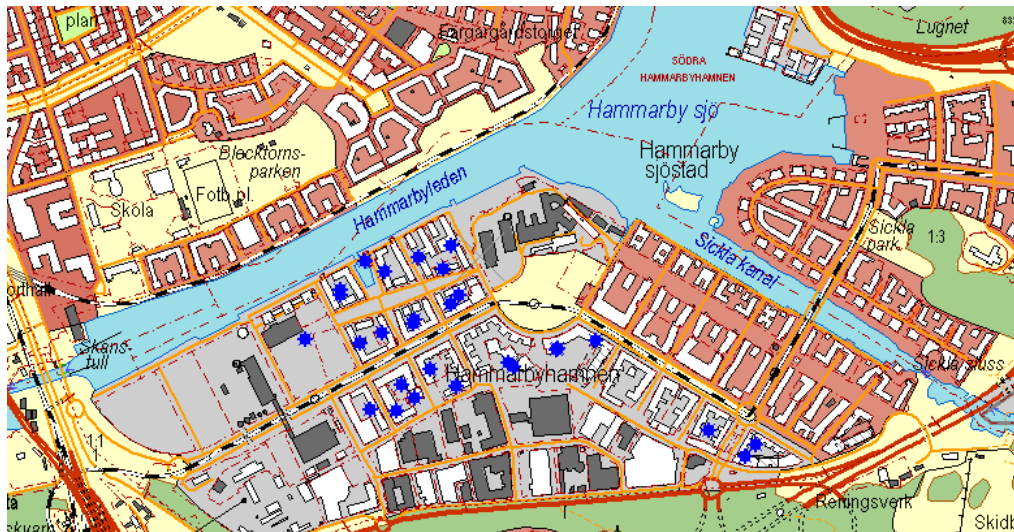
Föreningen funderar på att utöka verksamheten. Antingen bygger de ett vindkraftverk till, eller så byter de ut de befintliga mot nya. De nya verken kommer då att ha högre effekt än de tidigare. Det lutar åt att bilda ett aktiebolag och Karlsson tror att föreningen kommer att upplösas. Tanken med anläggningen var ju att delägarna skulle tjäna motsvarande den el de förbrukar. Gemensamhetsanläggningar ska inte vara vinstdrivande. Han anser att det är skattemässigt tveksamt att en samfällighetsförening driver en sådan verksamhet. Med tanke på detta och LM:s nya inställning tror han att de samfällighetsföreningar som finns kommer att leva kvar under de nuvarande verkens livslängd och sedan omstruktureras.

## 7.7 Stockholm Mårtensdal ga:1

Anläggningstyp:	Gemensamhetsanläggning
Ändamål:	Sopsuganläggning
Inrättad:	2005-12-09 (akt 0180K-2005-19373)
Delägarfastigheter:	23 st.
Förvaltning:	Sjöstadens västra sopsug samfällighetsförening

*Denna anläggning var en av dem som väckte mitt intresse för stora gemensamhetsanläggningar, och en av anledningarna till mitt ämnesval. Jag hörde först talas om den vid ett seminarium i Lund hösten 2010, då Björn Hedlund talade om denna och flera andra stora gemensamhetsanläggningar som representant för JM, exploatör i Hammarby sjöstad. Han talade då om hur tre gemensamhetsanläggningar skulle betjäna 15 000 bostäder i området.*

Hammarby sjöstad är ett nyanlagt bostadsområde i Stockholms kommun, beläget kring Hammarby sjö, som omfattar bl. a områden i gamla Hammarbyhamnen och Sickla. För gamla Hammarbyhamnen, området som är markerat i figur 7, gäller en detaljplan från 2004. Kort efter antagandet började området bebyggas, varpå även en sopsugsanläggning utfördes och inrättades som gemensamhetsanläggning.



**Figur 7. Hammarby sjöstad, med delägarfastigheter i Mårtensdal ga:1 markerade (AutoKa-Vy).**

### *Inrättande*

Inrättandet grundar sig på en överenskommelse mellan samtliga sakägare och Stockholms stad. Stockholms stad är inte delägare i anläggningen, men har åtagit sig att utföra terminalen inklusive byggnad och anslutningsväg till denna, samt huvudledningarna som placeras under allmän väg. För detta förskottrade staden 24 miljoner kronor, att senare betalas av delägarna efter andelstal. Ansvar för utförandet av

fastighetsspecifika anläggningar ligger på respektive fastighetsägare eller tomträttsinnehavare.

Anläggningsbeslutet är meddelat som preliminärbeslut och förrättningen är inte avslutad. Exploateringen i området är inte avslutad, allteftersom utbyggnaden sker kommer nya fastigheter att bildas. Dessa ska också ingå i anläggningen och LM har valt att ansluta dessa efterhand och inte avsluta ärendet. Sedan det ursprungliga anläggningsbeslutet meddelades har ytterligare tre fastigheter anslutits. Delägarna består i nuläget av åtta bostadsaktiebolag, en stiftelse, nio bostadsrättsföreningar och en kooperativ bostadsförening.

Andelstalen grundas på fastigheternas bruttoarea ovan mark. I de kvarter där fler fastigheter förväntas avstyckas har stamfastigheterna anslutits med sådana andelstal att de ska kunna fördelas mellan styckningslotterna när det blir aktuellt. Trots detta tilltag innehåller beslutet ändå en föreskrift om att andelstalen kan komma att ändras innan förrättningen avslutas och att anläggningen får omprövas redan två år efter det att förrättningen avslutats och vunnit laga kraft, även om ändrade förhållanden inte inträtt.

### *Teknisk beskrivning*

Denna anläggning är en stationär sopsugsanläggning, och består av inkast, lagrings- och transportluftventiler, luftintag, sopsugrör, rens- och inspektionsluckor, styr- och tryckluftsinstitution med ledningar, samt en stationär sopsugsterminal innesluten i en byggnad med containrar, styrsystem, fläktar, ljuddämpare, belysning etc. Även byggnaden och angöringsvägen till denna ingår i anläggningen.

Anläggningen behandlar tre fraktioner av avfall: brännbart, organiskt avfall och papper. I varje hus finns inkast för varje fraktion i entréplan, antingen inomhus eller utomhus. Varje inkast kan betjäna ca 40 lägenheter. Vid varje inkast finns ett uppsamlingsutrymme (lagringsventil). Dessa är förbundna med den stationära terminalen via rörledningar, och avfallet transporteras med hjälp av undertryck till containrar i terminalen. Dessa hämtas sedan regelbundet av en lastbil.

### **7.7.1 Claes Göthman, Sjöstadens Västra Sopsug samfällighetsförening**

*Claes Göthman är styrelseordförande i Sjöstadens Västra Sopsug samfällighetsförening. Han jobbar på SKB som är en av fastighetsägarna i området, och är dessutom ordförande för ytterligare två samfällighetsföreningar.*

### *Anläggningen*

Anläggningen är en stationär sopsug. Företaget Envac är både leverantör av anläggningen och sköter drift och underhåll enligt serviceavtal. Företaget har i princip monopol på den här typen av anläggning. Göthman uppger att det krävs ett serviceavtal för att sköta drift och underhåll. Anläggningen kräver daglig övervakning, vilket ingår i serviceavtalet. Ett datasystem sköter regleringen av anläggningen och övervakas av entreprenören på distans. Kommunens entreprenör hämtar sopor två gånger per vecka.

## Stora gemensamhetsanläggningar

---

Anläggningen färdigställdes och togs i drift 2005 och fungerar bra. De har fått byta något, men har inte haft några anmärkningsvärda problem. Anläggningen är en mönsteranläggning för Envac, och de visar gärna upp den. Det anordnas många studiebesök till anläggningen. Företaget är därmed engagerat i föreningen och hjälper exempelvis till att granska fakturor mm. De deltar även i en del av styrelsemötet, de har en stående punkt på dagordningen där de berättar hur anläggningen fungerar.

### *Föreningen*

Byggherrarna var med i föreningen till en början, men delägarna består idag endast av bostadsrättsföreningar och hyresbolag. Föreningen har utökats två gånger sedan den bildades, och det är tal om att utöka den igen. Idag är alla delägarfastigheter utom två bebyggda. Kostnaderna är uppdelade i fasta och rörliga, och de obebbyggda fastigheterna betalar inte någon del av de rörliga kostnaderna.

Göthman uppger att stämningen i föreningen är bra. Till årsstämman kallar han fastighetsägarna, han har en kontaktperson per fastighet. Dessa skickar sedan hyresvärdar eller representanter ur föreningarnas styrelser. De boende har på så vis inget direkt inflytande i föreningen. Göthman tror inte att de boende är införstådda med att de är delägare i anläggningen genom sina föreningar, eller att de vet vad en gemensamhetsanläggning innebär. Han uppger dock att de boende vet vem de ska kontakta om det blir problem.

### *Styrelsen*

Styrelseledamöterna är till stor del boende i området, och har inte någon speciell teknisk kompetens. Göthman och kassören i föreningen är dock professionella fastighetsförvaltare, och har således beställarkompetens, något Göthman uppger att han är glad över. Det hade nog fungerat ändå, resonerar han, men det är helt klart positivt med proffs i styrelsen. Styrelsen utför dock inte något tekniskt arbete. Styrelsearbetet sker på hans fritid, det tar inget tid från hans ordinarie jobb på SKB. Styrelsen är arvoderad med några tusenlappar årligen.

### *Storlek*

Anläggningen betjänar idag drygt 2 200 lägenheter. Ungefär 200 tillkommer när de två återstående fastigheterna blir bebyggda. Ett intilliggande exploateringsområde har också visat intresse av att gå med, vilket skulle innebära ytterligare 500 lägenheter. Därmed anser Göthman att kapaciteten är nådd. Han anser däremot inte att anläggningen blir för stor. SKB är med i en annan liknande gemensamhetsanläggning som betjänar 10 000 hushåll. Inte heller den anser han vara för stor. Den föreningen har emellertid en tjänsteman anställd för drift och underhåll, en som är sakkunnig i tekniska frågor.

### *Kommunal anläggning*

Kommunen krävde i markanvisningsavtal att det skulle finnas sopsug i området. Göthman är inte säker på att det var ett krav på gemensamhetsanläggning, men förmodligen var det så. Kommunen stod för utförandet av anläggningen och byggher-



rarna köpte den sedan av kommunen. Kommunen subventionerade inte anläggningen och föreningen får inget bidrag för den idag.

Det finns byggherrar som tycker att staden borde sköta sådana anläggningar och det har pågått en diskussion i Stockholm om huvudmannaskap. Göthman tycker dock personligen att det är lika bra att anläggningen sköts av föreningen. Kommunen har inte samma ekonomiska incitament att sköta det så bra som möjligt, anser han. Han kan dock inte avgöra huruvida kommunal skötsel skulle vara billigare eller dyrare än idag. Göthman var med vid förrättningen och uppger att inga klagomål framfördes. Det var nog ingen som visste att man kunde tänka så, menar han.

## 7.8 Malmö Hamnen ga:1

---

Anläggningstyp:	Gemensamhetsanläggning
Ändamål:	Kommunikationsytor, planteringar, belysningsanläggning, dagvattensystem, ledningar för sopsugning av mat- och restavfall
Inrättad:	2002-01-18 (akt 1280K-4/2002)
Delägarfastigheter:	72 st.
Förvaltning:	Riberstads samfällighetsförening

---

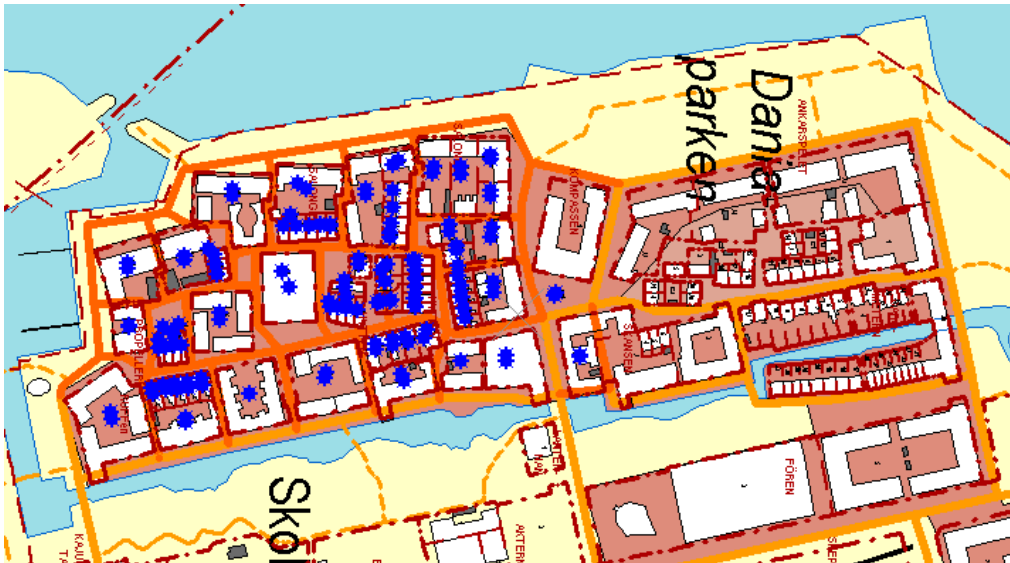
Västra Hamnen är ett område i Malmö som exploaterades i samband med bomässan Bo01, se figur 8. Hamnen ga:1 inrättades efter ansökan av Malmö kommun som en del i genomförande av detaljplanen som gäller för området för bomässan Bo01. Anläggningen betjänar södra delen av planområdet. Marken som anläggningen tar i anspråk är i planen betecknad g, med förklaringen ”Marken ska anordnas för gemensamt ändamål. Delaktighet för allmänt ägd fastighet skall finnas.”<sup>84</sup> Till grund för förrättningsbeslutet lades överenskommelser mellan fastighetsägarna, som till största del utgjordes av exploatörer i det stadiet.

Anläggningen är sektionsindelad enligt följande:

- Sektion 1: Kommunikationsytor: gångar, gränder, torg  
Planteringar  
Belysningsanläggningar
- Sektion 2: Dagvattensystem inklusive dammar, pumpanläggningar, fontäner mm.
- Sektion 3: Ledningar för sopsugning av matavfall och restavfall t o m ventiler med tillbehör inklusive dockningsstation, norra delen
- Sektion 4: Ledningar för sopsugning av matavfall och restavfall t o m ventiler med tillbehör inklusive dockningsstation, södra delen

---

<sup>84</sup> 1280K-DP4537



Figur 8. Bo01-området i Västra Hamnen, med delägande fastigheter i Hamnen ga:1 markerade. Bilden roterad, norr åt höger (AutoKa-Vy).

### 7.8.1 Jan Johansson, Malmö stad

*Jan Johansson arbetar som exploateringsingenjör på Malmö stad. Han har bakgrund inom såväl väg och vatten som lantmäteri och har jobbat mycket med markanläggningar. I sitt arbete inspekterar han anläggningar som ska överlämnas till samfällighetsföreningar och företräder emellanåt kommunen i förrättningar. Han har arbetat speciellt med Bo01-området i Västra Hamnen.*

Johansson var inte involverad i den här förrättningen förrän vid överlämnandet till samfällighetsföreningen. Han är dock insatt i hur anläggningen fungerar och vilka problem den medför. Bo01-området har delats in i två delområden, varav Hamnen ga:1 betjänar det södra. Likadana anläggningar finns i det norra området, där en anläggning inrättats för sopsugssystem (Hamnen ga:4). I den förrättningen har Johansson varit med från början. Frågan om inrättande av gemensamhetsanläggning för dagvattensystemet bröts efter yrkande ut ur förrättningen och hänsköts från den kommunala lantmäterimyndigheten till Lantmäteriet för prövning. Beslutet i denna förrättning är nu överklagat.

Bo01-området innehåller 1 425 lägenheter som hade 2 254 invånare i januari 2010. Dessa är uppdelade på två gemensamhetsanläggningar. På så vis är anläggningen att jämföra med de allra största vägföreningarna, avseende hur många personer som berörs.

I detaljplanen föreskrevs att ”delaktighet för allmänt ägd fastighet ska finnas”. Detta gjordes för att kommunen vill ha insyn i föreningen. Anläggningen är till stor del lagd på kvartersmark, och kommunen befarade att området skulle komma att spärras av.

## Stora gemensamhetsanläggningar

---

Allmänheten genererar stora underhållskostnader i området. Området är dock inte utlagt som s.k. gx-område.

### *Teknisk beskrivning*

Jag bad Johansson förklara hur anläggningarna fungerar. Dagvattensystemet består av små kanaler längs fasaderna på husen, dammar, fontäner och pumpar. Anläggningen var mer komplicerad när den först byggdes, med fler pumpar som gick sönder. Därför har nu anläggningen byggts om. Vattnet från kanalerna samlas i större magasin, s.k. akvapunkter. Det finns pumpar vid varje magasin som cirkulerar vattnet. Dessutom har varje magasin kompressorer som trycker in luft i dem för att syresätta vattnet.

Anläggningen består av många grunda vattenytor som är svåra att hålla fria från alger. Kemiska bekämpningsmedel får heller inte användas. Det krävs fingertoppskänsla för att hålla systemet i balans. Anläggningen kräver mycket drift och underhåll, det måste hållas koll på vad som ska göras och när. Johansson beräknar att anläggningen behöver underhållas ett par timmar varje dag under sex av årets månader.

Sopsugssystemet är ett s.k. mobilt sopsugssystem. Gemensamhetsanläggningen avser endast ledningar och tankar. Soporna delas upp i två fraktioner, matavfall och restavfall. Det finns fem stycken dockningspunkter i området, där sopbilen ansluter. Bilen skapar sedan ett vakuum i rörsystemet och suger upp soporna, en fraktion åt gången. Tömning sker varje till varannan vecka.

Anläggningen innehåller således inga maskiner, det är bara rören som utsätts för visst slitage. Anläggningen kräver i princip inget underhåll och beräknas ha lång teknisk livslängd, men det är ingen som vet riktigt hur lång. Den här typen av anläggningar har byggts sedan mitten på 70-talet, men Johansson känner inte till att någon av dem behövt bytas ut ännu. Han gissar att vissa rörböjar måste bytas inom 30 år, men det är svårt att säga.

### *Förvaltning*

Vid bildandet av Hamnen ga:1 framfördes inga klagomål eftersom det var byggherrarna som deltog i förrättningskedet och som satt i föreningens första styrelse. Problem uppkom först vid överlämnandet. Vid förrättningen för det norra området framfördes däremot önskemål om att kommunen helt skulle ta över anläggningen.

Johansson kan inte svara exakt på hur styrelsen är sammansatt idag, eller om det förekommer några s.k. ”styrelseproffs”, men han vet att flera av medlemmarna är boende i området. Kommunen är representerad i styrelsen, i vart fall genom en suppleantpost.

Förrättningen i det norra området har varit infekterad och har pågått i fem år. Det tar tid att sälja in idén till de boende, och det är väldigt få som förstår. Överlag tror han att det är väldigt få som vet vad det innebär med en gemensamhetsanläggning. Förrättningen överklagades trots att kommunen gått med på att ta över akvapunkterna, något kommunen inte hade räknat med.

Johansson funderar över om delägarkretsen i Bo01-området är speciell. Den står i vart fall på sig, och har visat stort engagemang från början och kommer på alla möten. Vid förrättningsammansammanträdet uppskattar han att så gott som alla fastigheter var representerade. Johansson tror att det handlar om en kombination av kunskap och okunskap. Sakägarna har svårt att förstå vad gemensamhetsanläggningen innebär och varför den ska behövas, men har kompetens att säga ifrån till kommunen samt driva en process.

### *Dagvattensystemet*

Det står klart för Johansson att en samfällighetsförening inte klarar av att förvalta dagvattensystemet, som han anser är alltför komplicerat. Han säger att kommunen kommer att ta över det södra dagvattensystemet genom att skriva avtal med samfällighetsföreningen. Föreningen har i praktiken aldrig tagit över skötseln av akvapunkterna.

Kommunen har ca 38 % av andelstalen i sektion 2 som innehåller dagvattensystemet. Andelstalen har beräknats helt och hållet efter arean på de ingående fastigheterna. I den norra delen har använts en helt annan fördelning, efter påtryckning från Johansson.

*Anmärkning:* Beslut har meddelats om inrättande av Malmö Hamnen ga:6, avseende dagvattensystemet i den norra delen av området. I sektionen för dagvattenmagasin och anordningar för vattnets cirkulering och rening har kommunens fastighet åsatts samtliga andelstal för drift och så högt andelstal för utförande att de i princip bär hela kostnaden (4 455/4 500 andelar).<sup>85</sup> Detta beslut är dock som sagt överklagat, så utgången är oviss.

Jag frågade honom om det vore ett alternativ för föreningen att köpa den kompetens som behövs. Johansson menar att det skulle bli alltför kostsamt. Sådana komplexa och dyra anläggningar ska inte läggas över på enskilda, då har det gått ett steg för långt anser han. När knappt kommunen klarar av att sköta, bygga, utveckla och underhålla det, hur ska då samfällighetsföreningen klara det? Det har tagit kommunen åtta år att inse detta. Kan dessa problem undvikas i framtiden vore det bra.

### *Sopsugssystemet*

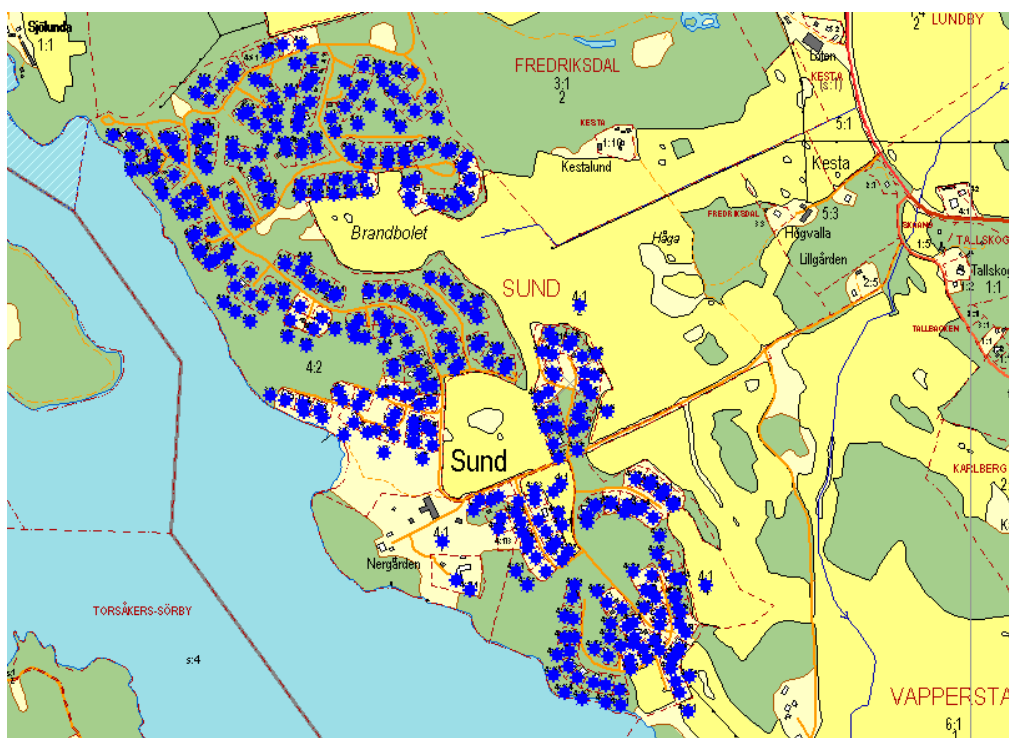
Sopsugssystemet har däremot inte vållat några problem, utan rullar på och har fungerat bra i snart tio år. Den anläggningen är inte svår att sköta, den kräver nästan inget underhåll. Däremot är det viktigt att lära folk att kasta rätt och inte tvinga ner saker. Stopp i systemet kan bli kostsamt. Svårigheten med sopsugen gäller främst beräkningen av kostnadsfördelningen, som Johansson ser det. Det finns också en risk att föreningen har för stor underhållsbudget. Eftersom anläggningens livslängd inte är känd fonderas pengar i onödan, vilket ger de boende en hög kostnad nu och kan ge framtida ägare en plötslig utdelning av stora belopp.

---

<sup>85</sup> 1280K-10/120

## 7.9 Trosa Sund ga:1

Anläggningstyp:	LGA-anläggning
Ändamål:	Vattentäkt, vattenverk, avloppsledningar, reningsverk, swimmingpool mm
Inrättad:	1975-04-25 (akt 04-GEM-17)
Delägarfastigheter:	197 st.
Förvaltning:	Sunds samfällighetsförening



**Figur 9. Området Sund i Trosa kommun, med delägarfastigheter i Sund ga:1 markerade (AutoKa-Vy).**

Sund är ett område på ca 150 ha beläget väster om Vagnhärad i Trosa kommun (tidigare Vagnhärad kommun), se figur 9. För området antogs 1966 en byggnadsplan som föreskrev fritidsbebyggelse. Exploatören AB Motorvärden lät i enlighet med ett exploateringsavtal med Vagnhärad kommun utföra va-anläggningar. Bolaget ansökte därefter om förrättning enligt LGA och 1974 meddelades beslut om inrättande av en gemensamhetsanläggning bestående av vattentäkt med ledningar, vattenverk med reningsanordningar och pumpar, avloppsledningar med pumpstationer, reningsverk med utloppsledning, samt swimmingpool med aggregat och anordningar på marken

Flera av sakägarna framförde vid förrättningen klagomål på vattnets kvalitet, samt reste krav på högre standard, varpå en kommitté tillsattes för att undersöka anläggningens konstruktion och funktion. Denna kom fram till att anläggningen var utförd i enlighet med och uppfyllde de krav som ställdes i exploateringsavtal och projekte-

ringshandlingar. Kapaciteten hade dock befunnits otillräcklig för sådana ohämmade uttag som hade gjorts, och det betonades att en angelägen uppgift för samfälligheten skulle bli fördelningen av de tillgängliga resurserna. En anläggningssamfällighet bildades och styrelse utsågs.

Anläggningen har enligt FR inte omprövats, och förvaltas således enligt reglerna i LGA. Andelstal har dock fördelats vid avstyckningar och med överenskommelser enligt AL 43 §.

### **7.9.1 Göran Ohlsson, Sunds samfällighetsförening**

*Göran Ohlsson är delägare i Sund ga:1 sedan 1991 och ordförande i Sunds samfällighetsförening sedan 2004.*

Anläggningen har omprövats enligt Ohlsson, trots att detta inte framgår av FR. Anläggningen förvaltas idag av Sunds samfällighetsförening, liksom Sund ga:2 som tidigare var en vägförening. Ohlsson uppger att omprövningen skedde 2004, och både han och jag finner det märkligt att omprövningen inte finns noterad som en åtgärd i FR.

Ohlsson uppger att styrelsen endast består av boende i området, de har varken någon kommunal representant eller någon inhyrd kompetens. Styrelseledamöterna arvoderas för sina uppdrag, men det handlar om små summor. Ohlsson uppger att föreningen blir skattepliktig om den betalar ut för mycket pengar till ledamöterna. Ingen av ledamöterna har någon speciell teknisk kompetens.

Ohlsson var inte delägare i anläggningen från början, men säger att det framgått att den innebar mer eget arbete till en början; det har blivit mer entreprenörer med åren. Det har förekommit problem med anläggningen genom åren, verken kräver tillsyn och skötsel och avloppsnätet kräver ständigt underhåll, men överlag har den fungerat bra.

Föreningen har myndighetskrav på sig angående vattnet. Det ska göras fyra ordinarie och en utökad provtagning varje år och vattnet ska vara av en viss kvalitet. Kommunen utövar kontroll. Föreningen anlitar en entreprenör för att sköta reningsverket och pumpstationen, men det övriga sköter de själva. De andra anläggningarna är nog egentligen för svåra för lekmän att sköta även de, säger Ohlsson, men så pass tekniska anser de sig vara att de klarar det.

Att sköta reningsverket kräver däremot certifikat som ingen i föreningen har. Den lokala entreprenör föreningen anlitar är densamma som sköter det kommunala vattennätet. Ohlsson tror därför inte att det hade skötts bättre om kommunen tagit över, däremot hade det blivit dyrare.

Enligt Ohlsson är fördelen med att anläggningen ägs enskilt att de sköter det billigare än kommunen. Årsavgiften varierar men uppgår för närvarande till 6 500 kronor och avser både vägarna och vattenanläggningarna. Ohlsson vet inte exakt hur den kom-

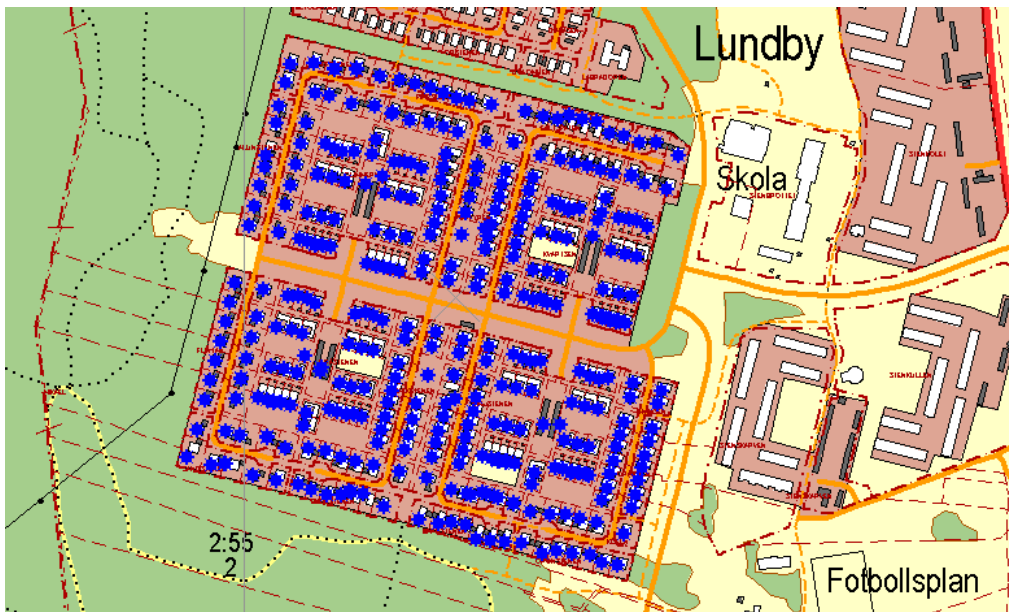
munala va-taxan ser ut, men uppskattar att de skulle få betala minst samma pengar bara för vattentjänsterna om anläggningarna hade ägts av kommunen.

Anslutning till det kommunala va-nätet är inte aktuellt. Det har inte framkommit några önskemål om att kommunen ska ta över anläggningarna och kommunen har heller inte visat några intentioner på detta. Den ansluter prioriterade områden där det finns enskilt avlopp; eftersom Sund har ett fungerande reningsverk tycker kommunen att det fungerar bra.

### 7.10 Örebro Mikael ga:5

Anläggningstyp:	LGA-anläggning
Ändamål:	Undercentralbyggnad med undercentral för fjärrvärme samt kulvertar och ledningar för värme och varmvatten
Inrättad:	1974-08-09 (akt 1880K-CC691)
Delägarfastigheter:	331 st.
Förvaltning:	Lundby södra anläggningssamfällighet för värme

Lundby är ett område i norra Örebro, se figur 10. För området gäller en stadsplan fastställd 1970. Planen är en typisk storkvartersplan och förutsätter en hög grad av samverkan mellan de 331 småhusfastigheter som planen avser.



Figur 10. Södra Lundbyområdet, med delägarna i Mikael ga:5 markerade (AutoKa-Vy).

HSB i Örebro var exploatör inom området och förvärvade all kvartersmark enligt exploateringsavtal med Örebro kommun. HSB ansvarade även enligt avtalet för iordningställande av anläggningar, och ålades ansvaret att se till att dessa inrättades som gemensamhetsanläggningar. Efter genomförd exploatering överlät HSB samtliga

fastigheter i området till enskilda med avtal innehållande en klausul som gav HSB rätt att företräda dessa vid framtida förrättning, och ansökte därefter om inrättande av ett flertal gemensamhetsanläggningar avseende garage, vissa ledningar, förbindelseleder, lekplatser, planteringar, centralantenn, fjärrvärme mm. Förrättningar enligt LGA företogs under 1972. Sammanlagt bildades sex gemensamhetsanläggningar.

Mikael ga:5 betjänar samtliga fastigheter i planområdet och är inrättad för undercentral, kulvertar och ledningar för fjärrvärme och varmvatten. Anläggningen har inte omprövats sedan den inrättades, delägarkretsen är densamma idag som då.

### **7.10.1 Sven-Olof Petersson, Lundby södra anläggningssamfällighet för värme**

*Sven Olov Pettersson är delägare i Mikael ga:5 sedan den inrättades 1972 och ordförande i samfälligheten sedan tre år tillbaka.*

#### *Styrelsen*

Pettersson uppger att det finns två samfälligheter i området, en för värme och en för förbindelseleder, antenn mm. De har båda samma styrelse. Styrelsen är uppdelad på olika ansvarsområden; ett för kulvertarna, ett för undercentralen och ett för nya projekt, dessutom har den en ekonomiansvarig och en sekreterare. Styrelseledamöterna har valts så att styrelsen har den kompetens som krävs för de olika uppdragen. Styrelsen är arvoderad, men beloppen är ganska blygsamma. Det är en stor organisation och den kräver mycket arbete.

#### *Anläggningen*

Samfälligheten sköter drift och underhåll av anläggningen själva, utan hjälp från entreprenörer. De får heller inga kommunala bidrag. Ska lekmän sköta det krävs det att man får folk med rätt kompetens, annars går det åt helvete, säger Pettersson. Anledningen till att det fungerar bra i denna anläggning är att de har varit måna om att få duktigt folk till styrelsen. Pettersson uppger att han inte skulle fungera som ordförande om de inte haft den uppdelning de har idag. Det är svårt att få folk att ställa upp för styrelseuppdrag, speciellt när de ska behöva stängas med myndigheter. Pettersson uppger att de behövt strida med både kommunen och LM.

Anläggningen har inte haft problem med några driftstopp. Däremot har föreningen stora problem med att förse de fastigheter som ligger längst bort med tillräckligt med värme och varmvatten. Anläggningen är dock 40 år gammal och kulvertarna är dåliga. Pettersson uppskattar att ca 25 % av värmen går förlorad pga. läckande kulvertar, värme för ca 1,2 miljoner kronor årligen.

Eftersom anläggningen är gammal och i dåligt skick håller samfälligheten på att projektera en förnyelse av kulvertarna. Om anläggningen skulle gå sönder skulle det skapa stora problem, så den måste åtgärdas. De skulle då behöva ta kommunal mark i anspråk för att gräva kulvertar, men kommunen har inte varit speciellt tillmötesgående.



### *Föreningen*

Generellt säger Pettersson att samfälligheter inte ska vara så här stora. Hade de varit 25 fastigheter istället hade det kunnat skötas smidigt. Det går inte att prata med alla 331 delägare om allt, anser han. Han uppskattar att de var ca 70 stycken på förra stämman.

De flesta medlemmarna har styrelsen inga problem med. Det är emellertid några som ligger efter med betalningen. När detta sker går de till kronofogden, som avvisar ansökan om det inte funnits en godtagbar debiteringslängd på senaste stämman. Pettersson uppger att de tidigare haft en lista som angett hur mycket varje hustyp ska betala, men att kronofogden inte godkänt denna. De har vid ett tidigare tillfälle överklagat ett av kronofogdens beslut om avvisning, vilket tingsrätten lämnade utan bifall. Därför har de nu fått börja göra ordentliga debiteringslängder, något Pettersson menar kräver mycket arbete.

Pettersson uppger också att det varit problem med enstaka delägare som överklagat stämmobeslutet att förnya kulvertarna. Några av medlemmarna ville inte att detta skulle göras överhuvudtaget så länge inte anläggningen gått sönder. Han säger att det främst var medlemmar som inte ville lägga ned några kostnader på en ny anläggning. De klagande hade dock ingen framgång vid FD.

### *Kostnadsfördelningen*

Kostnaden för de boende varierar beroende på hustyp. Den högsta kostnaden uppgår idag till ca 2 500 kronor per månad, och avser allt samfälligheterna förvaltar. Av denna kostnad är det endast ca 225 kronor som inte är att anföra till fjärrvärmeanläggningen.

Pettersson uppger att han tycker att det är otidsenligt med andelstal för den här typen av anläggning. Medlemmarna kan inte själva påverka sina kostnader, och därför slösas det också med resurserna. Dagens fördelning är orättvis och föreningen vill ha ett system med individuell mätning.

Pettersson säger att de haft problem med myndigheterna. Eftersom de önskar individuell mätning var samfälligheten i kontakt med LM som sade att det skulle kräva ett nytt anläggningsbeslut. När samfälligheten ansökte om omprövning ställdes förrättningen in, med motiveringen att det inte skett några ändrade förhållanden som medger omprövning. Hela processen kostade dem ca 20 000 kronor i onödan. Senare lämnade LM beskedet att en omprövning ej krävdes för de förändringar samfälligheten avsåg att genomföra.

Pettersson uppger att han inte hade någon aning om vad det innebar med en anläggningssamfällighet när han köpte sin fastighet. Han var inte delaktig i förrättningen eftersom HSB företrädde alla. Han kan inte svara på hur väl HSB företrädde dem i förrättningen, men han säger att de boende generellt tyckte att det var bra då. De hade nyss flyttat till nya hus med låga kostnader. Driftskostnaderna var mycket låga på den tiden, att fördelningsgrunden var orättvis var det ingen som tänkte på.

### *Eventuellt övertagande*

Det har inte förekommit några önskemål om att kommunen skulle ta över anläggningen. Kommunen är inte heller beredd att göra det. E.ON är fjärrvärmeleverantör och äger fjärrvärmenäten i området. De skulle vara den mest naturliga ägaren, men inte heller de har något intresse av att ta över.

I samband med projekteringen har samfälligheten räknat på kostnaderna om E.ON skulle anlägga kulvertarna och ta över anläggningen. Det skulle innebära anslutningskostnader, en investering på 90 000 – 100 000 kronor per fastighet. De rörliga kostnaderna vet Pettersson dock inte hur de skulle påverkas av ett eventuellt övertagande. De som liksom Pettersson bott i området länge skulle klara dessa höga kostnader. De har lågt belånade hus. Däremot bor det numer många unga familjer i området som köpt hus när priserna var höga, har högt belånade hus och kanske ett begränsat utrymme för sådana kostnader. Nya kulvertar kostar i storleksordningen 25 miljoner kronor, inklusive utrustning för individuell mätning. Förnyelsen måste finansieras så att inte folk ska behöva flytta, säger han.

Från ett rent egoistiskt perspektiv som styrelsemedlem vore det däremot givetvis bra om E.ON tog över, då skulle de bara ha den andra samfälligheten att förvalta och då vore det ganska enkelt och trevligt att sitta i styrelsen.

## 8 Analys

Nedan presenteras de resonemang och slutsatser som ska svara på frågeställningarna från avsnitt 1.7. Initialt besvaras frågan huruvida det finns någon storleksbegränsning i gällande rätt. Därefter presenteras i tur och ordning problem och möjliga lösningar som är att hänföra till storlek, komplicerade ändamål och kommunal behandling av gemensamhetsanläggningar.

### 8.1 Finns det någon storleksbegränsning i gällande rätt?

Denna fråga har behandlats under avsnitt 3, där jag undersökt de begränsningar som uppställs av AL, andra författningar, de som diskuterats i förarbetena liksom de som domstolarna kommit fram till i sina avgöranden. Det finns ingen absolut gräns varken i lagtext eller i förarbeten. Avgöranden saknas helt.

Vad gäller geografisk avgränsning sägs uttryckligen att AL gäller utan sådana begränsningar. Frågan om antalet delägarfastigheter är obehandlad. Kravet på stadigvarande betydelse, tillsammans med väsentlighets- och båtnadsvillkoret, ska i varje fall avgöra huruvida en fastighet kan anslutas.

### 8.2 Vad kännetecknar de största gemensamhetsanläggningarna?

Vilka som är landets största gemensamhetsanläggningar framgår av avsnitt 5. Vägar är det dominerande ändamålet för alla gemensamhetsanläggningar, men i synnerhet de stora. Såväl de som har flest delägarfastigheter som de som utbreder sig över störst area är i hög grad gemensamhetsanläggningar för väg. En betydande del av dessa är vägföreningar och vägsamfälligheter. De 25 största anläggningarna är alla bildade enligt äldre lagstiftning och sedermera omprövade. Två av dem är LGA-anläggningar från 1970-talet. De övriga är samtliga bildade enligt EVL, och med ett enda sentida undantag är de alla bildade mellan åren 1945 och 1976.

#### 8.2.1 Varför finns det så stora gemensamhetsanläggningar?

Eftersom de allra största anläggningarna inrättats enligt äldre bestämmelser får svaret sökas även där. Det nära sambandet mellan byggnadsplaner och vägföreningar är nog den främsta orsaken. Samordningen mellan EVL och BS såg till att vägföreningar systematiskt bildades i områden som omfattades av byggnadsplan. Eftersom fastigheterna då var tydligt grupperade genom planen, var det naturligt att endast ett organ bildades för att ta hand om förvaltningen inom en plan, oavsett planens storlek.

#### *Äldre anläggningar*

Till saken hör att äldre planer, i synnerhet byggnadsplan men även stadsplaner, i stor utsträckning antogs för hela samhällen. I BL infördes begränsningen att stadsplan inte fick ges större omfattning än som förväntades kunna bli genomförd inom nära före-

stående tid, och i prop. framfördes att det vore önskvärt att äldre planer som omfattade alltför stora områden genomgick revision och till viss del upphävdes.<sup>86</sup>

I förarbetena till 1947 års byggnadslagstiftning liksom till 1959 års ändringar i denna, diskuterades en eventuell reform av byggnadsplaneinstitutet. Att ge kommunen ansvaret för genomförandet vore enligt lagutskottet inte tänkbart utan att ge den befogenhet att ta ut avgifter från markägarna. Detta skulle emellertid göra byggnadsplanen till en stadsplan, om än något förenklad, och såväl fördröja planprocessen som skapa onödig administration. Upprustningen av mindre tätbebyggelse ansågs också vara så kostsam att det fick ankomma på intressenternas egna insatser, till dess att den inrymdes i kommunens investeringsprogram. Byggnadsplaneinstitutet fick därmed i stort samma begränsade utformning som i 1931 års SPL.<sup>87</sup>

Därtill kommer att kommuner var frikostiga i bedömningen av vilken planform som skulle användas. Stadsplan skulle användas för alla större tätorter, men kommunerna använde gärna byggnadsplan för alltför stora områden.

*Efter tillkomsten av 1947 års byggnadslagstiftning har det i praktiken visat sig, att avsaknaden av ett rättssubjekt med skyldighet att bära det samlade ansvaret för tillgodoseendet av de gemensamma behov, till vilka tätbebyggelsen ger upphov, icke utgjort hinder för att planformen byggnadsplan ibland kommit till användning för att reglera även relativt omfattande tätbebyggelseansamlingar.<sup>88</sup>*

Med avsaknad av rättssubjekt menas här avsaknad av ett övergripande organ att förvalta alla anläggningar. Detta kunde ju endast kommunen åstadkomma. Vägar och grönområden sköttes av vägföreningarna och enskilda vattenanläggningar kunde tillskapas enligt VL. Kommentaren är skriven före införandet av LGA.

### *Tillväxt*

En av de främsta anledningarna till att dagens gemensamhetsanläggningar är så stora är alltså att äldre lagstiftning inte bara tillät utan uppmanade tillkomsten av stora anläggningar som lever kvar än idag. Dessutom har dessa anläggningar vuxit sedan dess. Dels ansluts regelmässigt fastigheter som nybildas i området, dels ansluts fastigheter på frivillig väg genom överenskommelser enligt AL 43 §. Det finns även exempel på att nya exploateringsområden ansluts till befintliga vägföreningar, liksom att mindre gemensamhetsanläggningar upphävs och uppgår i en större. Såväl Ekerö Närlunda ga:4 som Kävlinge Hofterup ga:5 uppvisar detta. Gamla anläggningar som ofta var för stora redan från början har alltså tillåtits växa ytterligare.

### *Annat än vägar*

De stora gemensamhetsanläggningar som inte är inrättade för vägändamål är procentuellt få, och avser främst centralantenner och ledningar för vatten eller värme.

---

<sup>86</sup> Bexelius et al (1961) s. 37

<sup>87</sup> Bexelius et al (1961) s. 44f

<sup>88</sup> Bexelius et al (1961) s. 44f

Utmärkande för dessa är att inte heller de är bildade enligt AL. De är till största del LGA-anläggningar från 1970-talet, och har delägarskaror mellan 100 och 1 000 delägarfastigheter. Detta gäller t ex Burlöv Karstorp ga:1 (655 st.), Trosa Sund ga:1 (197 st.) och Örebro Mikael ga:5 (331 st.). För anläggningarna i Burlöv och Örebro gällde stadsplan vid inrättandet, för den i Trosa byggnadsplan. Även om det inte fanns någon bestämmelse motsvarande BS 28 § för gemensamhetsanläggningar i allmänhet, krävde det enskilda huvudmannskapet att gemensamhetsanläggningar inrättades.

### *Nya anläggningar*

Det kan tyckas märkligt att det inte bildats några riktigt stora anläggningar enligt AL, om den nu tillåter det. Regelverket i AL är i stort sett överfört från LGA och EVL. Det kan vara så att behovet av stora anläggningar hann fyllas innan EVL upphävdes 1998. Behov torde emellertid uppkomma i nya exploateringsområden. Antingen är kommuner och exploatörer idag mindre benägna att inrätta stora gemensamhetsanläggningar, eller så utförs exploatering i mindre områden. Jag tror förklaringen ligger i det sistnämnda.

Dagens detaljplaneinstrument är betydligt mer flexibelt än stadsplaner och byggnadsplaner. Förr upprättades en enda plan för ett samhälle, idag kan planområdet bestämmas väldigt fritt. Översiktsplanen har även en mer framträdande roll i dagens planering. Exploateringsområden som bebyggs etappvis detaljplaneläggs också etappvis och skapar på så vis mer avgränsade grupper av fastigheter. Formatet med stor-kvartersplanering för villabebyggelse används inte heller lika frekvent nuförtiden.

Det finns däremot en grupp nya gemensamhetsanläggningar som är att betrakta som stora. De kännetecknas av att de har få delägarfastigheter, men de facto berör en mycket stor skara människor, till följd av att delägarna är föreningar, bolag och stiftelser. Stockholm Mårtensdal ga:1 och Malmö Hamnen ga:1 hör till denna kategori. De betjänar båda över 1 000 personer, trots att delägarantalet understiger 100.

### *Bristfällig prövning*

I examensarbetet *Olika anläggningars lämplighet som gemensamhetsanläggning* från LTH 2008 undersöktes bl. a huruvida tillräcklig hänsyn tas till AL 1 § vid anläggningsförrättningar. I sin granskning av 37 anläggningsbeslut (avseende gemensamhetsanläggningar för bad och tennisbana) fann författarna att samtliga saknade dokumenterad prövning av AL 1§.<sup>89</sup> Jag har liknande erfarenheter av anläggningsbeslut jag tagit del av, såväl inom ramen för detta arbete som tidigare.

I flera av fallen var en prövning av väsentlighetsvillkoret redovisad, vilket skulle kunna vara skälet bakom utelämnad prövning av AL 1 §. I andra fall har säkert en prövning av AL 1 § gjorts trots att den inte dokumenterats. Det kan dock inte accepteras att ett anläggningsbeslut saknar en uppgift om att anläggningen är av stadigvarande betydelse. I flera av fallen angavs som enda skäl för beslutet att överenskommelse träffats. En överenskommelse skapar dock inte stadigvarande betydelse.

---

<sup>89</sup> Gunnarsson, J., Hallgren, K. (2008) s. 77

Lantmätare måste pröva samtliga villkor i AL, och inte bara besluta enligt ansökan. Ett beslut med fastigheter anslutna på felaktiga grunder kan få icke önskvärda följder i ett senare skede och eventuellt äventyra hela beslutet.

Ytterligare fall av bristfällig prövning sker i samband med överenskommelser enligt AL 43 §. Dessa ska godkännas av LM, vilket innebär att en förrättningslantmätare ska göra en prövning av tillåtligheten. I praktiken sker det emellertid ofta som en registreringsåtgärd, utan inblandning av en förrättningslantmätare. Detta gäller Ödeshög Hästholmen ga:2, som med sin enormt utspridda delägarkrets är unik i sitt slag, men även de flesta andra undersökta anläggningarna har anslutit fastigheter med hjälp av överenskommelser.

### *Värdefulla anläggningar*

Eftersom gemensamhetsanläggningar sällan värderas är det svårt att avgöra vilka som är värdefulla och inte. Taxeringsvärdet är ett bristfälligt sätt att fånga upp värdefulla anläggningar pga. de begränsningar som sätts upp i FTL. Att det dessutom endast finns 32 gemensamhetsanläggningar med taxeringsvärde finner jag märkligt, likaså att 30 av dem är inrättade för parkering och att endast sex av dem inte ligger i Göteborg eller Stockholm med omnejd. Såväl Malmö Hamnen ga:1 som Göteborg Nordstaden ga:1-6 borde omfattas av taxeringsregeln. Jag misstänker att det ofta missas att gemensamhetsanläggningar ska vara egna taxeringsobjekt.

De som trots allt är taxerade har taxeringsvärden mellan 600 000 och 600 miljoner kronor. Många av de representanter jag talat med har uppgett att deras föreningar har gjort investeringar i miljonklassen på sistone. I så fall borde de vara mer värdefulla än många av de taxerade anläggningarna.

### *Skatteperspektiv*

Det vore mycket intressant att utreda huruvida det föreligger en korrelation mellan kommunalskatt och stora gemensamhetsanläggningar, såsom Hans de Maré föreslagit. Det arbete det skulle medföra ryms emellertid inte inom ramarna för detta examensarbete. Det vore intressant att undersöka vägföreningar med delägarfastigheter i olika kommuner med olika kommunalskatt i samband med detta. Det fanns inga hinder mot att vägföreningar utlades över kommungränser. Hur vanligt det var har jag däremot inte undersökt.

## **8.3 Vilka problem uppkommer med storlek?**

### **8.3.1 Problem för delägarna**

#### *Anläggningen*

Ju mer omfattande anläggningen är, desto större krav ställs från allmänt håll på dess standard. Krister Lindgren talade här om stora vägföreningar, men sådana krav ställs även på andra typer av anläggningar. Som exempel kan nämnas att Lunds kommun i sina riktlinjer ställer krav på kommunal standard på lokalgator, va och ytterbelysning. I de två sistnämnda fallen ställdes kraven dock för att kommunen skulle kunna ta över skötseln. Ju fler personer en anläggning betjänar, desto mer ska den likna en kommu-

nal anläggning. Rosén framförde att kommunen ofta har synpunkter på genomförandet, utan att själv vilja bidra med något.

### *Föreningen*

Ju större föreningen är desto större blir avståndet mellan medlemmarna. En enskild delägare blir mer anonym bland många delägare, och gemenskapen omintetgörs. En förutsättning för en effektiv förvaltning i enlighet med SFL:s syften är att delägarna har förståelse för varför anläggningen behövs och ser vilken nytta den tillför varje fastighet. Då betraktar delägarna i högre grad anläggningen som sin egen och är månare om att ta hand om den. Att de är insatta i hur anläggningen fungerar och vet vilken skötsel den kräver skapar också bättre förutsättningar för att den tas väl om hand. Denna förståelse, liksom nyttan, minskar med avståndet. Därmed minskar också engagemanget. Den som känner gemenskap med de andra delägarna i en liten delägarkrets bryr sig mer.

Jämför nyttan för en småhusfastighet av lokalgator och gångstråk i det egna kvarteret med motsvarande vägar i ett annat kvarter flera kilometer bort. Att dessa anläggningar håller samma standard och ingår i samma vägnät i ett stort och homogent byggnadsområde talar för att de bör skötas av samma förvaltare. Avståndet emellan dem talar emellertid för att det inte bör ske som en gemensamhetsanläggning, eftersom det saknas en koppling mellan fastigheter belägna långt ifrån varandra.

I en större förening ligger det närmre tillhands att betala sin avgift som om den vore till kommunen, utan att lägga sig i frågor om anläggningens standard, utförande och skötsel. Detta beteende förekommer till stor del i de föreningar jag undersökt, och jag tror att det är mycket vanligt. Syftet med föreningen, att vara en demokratisk församling, går helt förlorat. Beteendet vilar dessutom helt och hållet på behovet av en villig och kompetent styrelse som ser till att anläggningen fungerar.

I en stor förening ökar också förutsättningarna för free-riding, att vissa glider med på andras bekostnad. Detta borde inte utgöra något större problem eftersom en aktiv styrelse kan ansöka om betalningsföreläggande hos Kronofogden, men likväl har flera av de intervjuade uppgett att folk struntar i att betala.

Huruvida enstaka bråkstakar orsakar störst problem i en stor eller liten förening råder det delade meningar om. Krister Lindgren hävdar att utrymmet att agera liksom konsekvenserna blir större i stora föreningar. Ingemar Arvidsson säger däremot att det är lättare att slå sönder funktionen i en mindre förening. Frågan går knappast att besvara generellt utan skiljer sig från fall till fall. En enstaka person som går mot strömmen hörs inte lika starkt i en stor förening; han blir nedröstad och kan inte påverka stämmans beslut. Om han däremot talar för ett inneboende missnöje och får med sig en betydande andel av delägarna blir effekten tveklöst större i en stor förening.

### *Styrelsen*

En samfällighetsförening med många medlemmar ställer högre krav på styrelseledamöterna. Urvalsgrunden för styrelsen ökar visserligen med antalet delägare, men det

gör mängden administrativt arbete också, vilket kan göra det svårare att få folk att ställa upp. Flera av de intervjuade uppger att arbetet i föreningen tar mycket tid. Bara att upprätta en debiteringslängd och fakturor för tusentals delägare, tillsammans med kallelse till stämman tar mycket tid. En tekniskt komplicerad anläggning ställer ytterligare vissa krav på styrelseledamöterna, oavsett delägarnas antal. Ju enklare anläggningen är att förvalta, desto mindre krävs det av dem som sitter i styrelsen, och desto fler kan tänka sig att ta ett sådant uppdrag.

Styrelseledamöterna i en stor eller komplex förening behöver vara kunniga inom många områden, dels krävs teknisk kompetens specifik för anläggningen, dels krävs generellt kunnande inom företagsekonomi och fastighetsförvaltning, liksom planprocessen och fastighetsrätt. En stor förening berörs ofta av fastighetsbildningsåtgärder där styrelsen måste bevaka föreningens intressen. Dessutom måste föreningen bevaka kommunens planläggning. Om teknisk kompetens för att sköta anläggningen saknas, måste det i vart fall finnas kompetens nog för att upphandla tillräcklig hjälp.

Föreningar lyder under vissa omständigheter dessutom under LOU. I fallet NJA 2003 s. 683 kom HD fram till att en samfällighetsförening utgjorde en sådan *upphandlande enhet* som avses i LOU. Avgörande var att föreningen fått statsbidrag eftersom den då ansågs ”inrättad i syfte att täcka behov i det allmännas intresse”. Fallet gällde väg och färjeled och föreningen fick statsbidrag som utgjorde 80 % av dess intäkter. Bestämmelserna i LOU blir enligt fallet dock tillämpliga för alla föreningar som får statsbidrag utgörande mer än 50 % av intäkterna. Fallet stämmer överens med EU-direktiv och tidigare avgöranden i EG-domstolen och jag bedömer det vara rätt dömt, men det skapar problem för föreningarna. Det är min uppfattning att folk i allmänhet inte känner till att dessa regler finns. Om de gjorde det skulle det bli ännu svårare att få folk att sätta sig i styrelser. Det är enligt min mening inte rimligt att kräva offentlig upphandling av lekmän.

### *Rättssäkerhet*

En stor förening komplicerar delgivningsförfarandet, vilket skulle kunna leda till att folk går miste om möjligheten att bevaka sin rätt, se mer under avsnitt 8.3.2 nedan.

### *Kostnader*

Kostnaderna för drift och underhåll är ofta lägre för medlemmarna i en samfällighetsförening jämfört med kommunalt betjänade fastigheter. Det har många uppgett. Då tas inte hänsyn till att styrelseledamöter i många fall arbetar ideellt. I de fall de är arvoderade är det med blygsamma belopp. Dessutom uppstår andra kostnader. De administrativa kostnaderna ökar med föreningens storlek. Av den större arbetsbördan framgår även att förrättningskostnaden är högre ju större föreningen är.

### *Hur orsakar värdet problem?*

Med resonemanget att många av de anläggningar jag undersökt omsätter stora belopp och investerar mycket pengar i förnyelse av anläggningarna, är de flesta att betrakta som värdefulla. Det är tänkbart att en anläggning har högre underhållskostnader ju



mer värdefull den är, men inte uppenbart. Olika typer av anläggningar kräver olika grader av underhåll.

Det resonerades bland de intervjuade att anläggningar som var mer värdefulla än delägarfastigheterna, eller t o m så värdefulla att andelarna utgjorde det huvudsakliga värdet av en delägarfastighet, kunde vara olämpliga. Anläggningen ska vara ett komplement till fastigheten, inte tvärtom. Situationen skulle kunna leda till svårigheter med pantsättning eftersom andelen i en gemensamhetsanläggning kan föra med sig dolda värden, men också oförutsedda utgifter. Ingen av föreningsrepresentanterna har emellertid framfört anläggningens värde som ett problem.

Göteborg Nordstaden ga:5 är unik med sitt stora värde och sin ägarstruktur, och är intressant i det avseendet. Det komplex av anläggningar som den tillhör omsätter stora belopp, både på inkomst- och utgiftssidan. Den är särskilt intressant eftersom den innehåller lokaler. Att en parkeringsanläggning är av stadigvarande betydelse för kommersiella fastigheter som innehåller butiker och kontor ifrågasätter jag inte. Att en fastighet med lokaler har del i en gemensamhetsanläggning med lokaler kan däremot inte anses vara av stadigvarande betydelse.

Föreningar får inte bedriva verksamhet som är främmande för deras ändamål, vilket är att förvalta de anläggningar de bildats för. Förvaltningen kan ge upphov till vissa intäkter, som kan göra att anläggningen går med vinst. Denna kan fonderas eller delas ut till medlemmarna, i det senare fallet ska den beskattas. När en anläggning systematiskt går med vinst uppkommer frågan om det är förenligt med ändamålet. Ändamålet med anläggningen är ju att täcka ett behov hos delägarfastigheterna, inte att vara en inkomstkälla för dem. Det finns anläggningar som i sin natur är inkomstbringande. Vindkraftverken är exempel på detta, parkeringshuset i Nordstan likaså. Frågan är om att vara vinstgivande hör till anläggningens ändamål, och följaktligen om det är förenligt med föreningens ändamål. Mattias Karlsson verkade inte tycka det. Jag är tveksam.

### 8.3.2 Problem för lantmätaren

#### *Besluten*

För förrättningslantmätaren uppstår problem av en annan natur. Ju fler delägare, desto svårare blir ärendet att hantera, med fler dokument och längre handläggningstid. Detta är emellertid ett mindre problem, ingen av lantmätnarna jag talat med har framfört detta som någon större olägenhet. Krister Lindgren uppgav dock att det var svårt att sätta sig in alla detaljer, och att beslutet kan bli lidande av detta. Besluten ska vara så tydliga som möjligt och kräver en hög grad av detaljering för att inte bli föremål för senare tolkning. Eventuella brister i ett beslut framkommer heller inte direkt.

#### *Kallelse och delgivning*

Att kalla sakägare till sammanträde och att sedan genomföra detta är ett mera påtagligt problem. Att kalla en existerande förening är relativt enkelt, det räcker med att delge styrelsen, men vid inrättande av en ny anläggning ska samtliga sakägare kallas till sammanträdet, vilket i första hand bör ske med brev och delgivningskvitto. Detta

system blir ohållbart med tusentals sakägare, enligt Hans Rosén redan när de överstiger ett hundratal. Kungörelsedelgivning är ett alternativ, men dess effektivitet kan ifrågasättas. Den nya delgivningslagen har endast ett formellt krav på införande i Post- och Inrikes Tidningar, vilka den genomsnittlige fastighetsägaren inte torde bevaka. När sakägarna förväntas finnas inom ett avgränsat område ska även införande i ortstidning ske, men för att känna till det måste förrättningslantmätaren ha läst lagens förarbeten. Hursomhelst är kungörelsedelgivning inte lika effektivt.

Till detta kommer faktumet att det finns en mängd anläggningar som helt saknar uppgift om delägarfastigheter i FR. Delägarna går givetvis att ta reda på genom förrättningsakterna för de åtgärder som utförts på anläggningen, men detta kan kräva omfattande utredningsarbete.

### *Sammanträde*

I praktiken kommer inte alla delägare till sammanträdena, men detta måste ändå vara utgångspunkten. I teorin måste då lantmätaren boka en lokal som rymmer samtliga sakägare, vilket kan bli svårt när de är flera tusen. Att hitta en lämplig tid och plats lär då också vara så svårt att det inte ens är tänkbart att alla kommer. Detta problem står ju även föreningens styrelse inför. Ju fler som kommer på sammanträdet desto fler synpunkter och åsikter framförs. Det största problemet är ofta att förklara behovet av anläggningen och vad den innebär, vilket kan vara problematiskt nog i en liten delägarkrets. Flera av de intervjuade uppgav att detta var den största svårigheten, och att sammanträden i stora förrättningar tar lång tid.

Dessutom ska de som företräder sakägare, såväl på sammanträde som i förrättningen i övrigt, ha fullmakt för detta. Bäckström framförde att denna behörighetskontroll kan uppta alldeles för mycket tid. Slutligen ska förrättningen betalas. I praktiken torde föreningen ställa upp som mottagare av en samlad faktura men det finns ingen möjlighet för LM att kräva detta, vilket kan leda till att LM måste ställa tusentals fakturor.

### **8.3.3 Vissa fördelar med storlek**

#### *Kompetenta styrelser*

Flera av de intervjuade har framhållit att styrelsen ofta är mer kompetent i stora föreningar. Detta kommer sig delvis av att urvalsgrunden för ledamöter är större. I stora föreningar kan det också finnas ekonomiskt utrymme för en professionell styrelse, för att inte behöva belasta fastighetsägarna. Hur vanligt förekommande detta är vet jag inte, jag har ännu inte stött på någon förening med inhyrda styrelsemedlemmar.

#### *Kostnader*

Skalfördelar innebär att marginalkostnaden för att ansluta fler fastigheter är sjunkande. De flesta anläggningar uppvisar detta. Ju dyrare en anläggning är att uppföra, desto fler fastigheter bör alltså anslutas för att hålla kostnaden nere för varje enskild fastighetsägare. Generellt sett har större föreningar mer pengar, men drift och underhåll kräver också mer pengar.

I förarbetena till AL argumenteras det för stora anläggningar, eftersom de är enklare att finansiera när kostnaden slås ut på flera. Diskussionen avsåg vägbyggnad, men torde gälla även andra ändamål som är kostsamma att utföra. Därför bör gemensamhetsanläggningar inte inkludera för få fastigheter, eftersom kostnaden då kan bli orimligt hög för de enskilda fastighetsägarna.

### 8.3.4 Kan en gemensamhetsanläggning bli för stor?

De flesta jag intervjuat säger att de stött på för stora anläggningar, främst vägföreningar men även storkvartersanläggningar. Henrik af Klinteberg menar att även vindkraftverksanläggningarna ofta är för stora eftersom delägarkretsen är så spridd. Anläggningarna kan vara för stora för att de har för många delägare eller för att de är utspridda över ett för stort område. Komplexiteten sätter också en gräns, åtminstone enligt Hans Rosén. Från deras svar står det klart att det finns anläggningar som fungerar dåligt pga. sin storlek.

Det verkar däremot inte finnas något tydligt samband mellan storlek och problematisk förvaltning. Flera av de intervjuade uppger att det finns stora föreningar som fungerar alldeles utmärkt. Så har också varit fallet med några av de anläggningar jag undersökt. Ofta har styrelsen dock lämnat den lokala förankringen i stora föreningar. Styrelsen sköter verksamheten som ett litet företag och kräver medlemmarna på pengar. Den skickar plikttroget ut kallelse till stämman med tillhörande information, men kommunicerar inte med de enskilda medlemmarna. De enskilda medlemmarna bryr sig inte heller. Schärdin menade att förvaltningens kvalitet berodde på vilket stöd styrelsen har från stämman. Detta stöd är emellertid ofta bara passivt. Såväl lantmätares som föreningsrepresentanternas erfarenheter visar att den demokratiska förankringen är svag. Det kan förvisso tolkas som ett tyst stöd, men klart är att engagemanget på många håll är lågt.

Hur förvaltningen fungerar beror därför helt och hållet på hur kompetent och engagerad styrelsen är. I en stor förening står hela organisationen och faller med den. Det är också Krister Lindgrens åsikt. Han sade att en bra förvaltning är en funktion av att föreningen får en bra (första) styrelse som sitter kvar i många år.

De föreningar jag har undersökt verkar överlag fungera bra. Jag har valt dem utifrån storlekskriterier utan någon förutfattad mening om hur de verkligen fungerade. Är det en slump att de fungerar så bra? Är de representativa för stora gemensamhetsanläggningar i allmänhet? En sak att ha i åtanke är att de alla är gamla anläggningar som har fungerat länge. De gamla anläggningar som finns kvar är givetvis de som fungerar någorlunda tillfredsställande. Hade funktionen fallerat eller behovet upphört hade de förmodligen varit upphävda redan. Upphävda anläggningar har inte ingått i min undersökning.

Sammanfattningsvis står det klart att gemensamhetsanläggningar kan bli för stora, men storleken är ingalunda avgörande för anläggningens funktion; det är vilka som är anslutna. Det är delägarna och anläggningsbeslutets förankring hos dem som är den avgörande frågan. Delägarna måste känna att anläggningen är av betydelse för just

deras fastigheter. Krister Lindgren sammanfattade problematiken bra: ”Fördelarna kommer om man kan skapa ett lagom stort engagemang och ansvarskomplex där man känner att gemenskapen ger något.”

### 8.3.5 Storleksbegränsning

En eventuell lagändring måste ses i ljuset av att tiderna förändras. Vitsen med att AL inte ställer upp fler begränsningar avseende ändamål och inga vad gäller storlek, är att det gör lagen smidig och anpassningsbar till ny teknik och nya förhållanden. Lagstiftarens oro över att ofta behöva ändra lagen om det tagits med fler begränsningar anser jag dock vara överdriven.

Att ha en gräns för delägarfastigheter, längd, areal eller värde kan bli problematiskt, då det intuitivt torde krävas olika gränser för olika ändamål. Av samma anledning som lagstiftaren valde att inte ha en uppräkningslista av ändamål kan det motiveras att inte ställa upp några begränsningar av storlek. En absolut maxgräns skulle kunna finnas, men var skulle den dras?

Efter en sammanfattning av de intervjuades åsikter om förvaltnings- och förrättningsproblematik, ställningstagandena i Lunds kommuns riktlinjer, tankegångarna om lekmanförvaltning i myndigheternas ställningstaganden och resonemangen i förarbetena till AL, är det min uppfattning att institutet gemensamhetsanläggning passar bäst för små sammanslutningar, idealt grupper om färre än 100 fastigheter. Det finns emellertid många större anläggningar som tycks fungera alldeles utmärkt.

Det framgår av avsnittet ovan att storleken ensam inte gör en anläggning olämplig. Jag skulle generellt avråda från att inrätta gemensamhetsanläggningar för hundratals eller tusentals fastigheter, men det kan finnas situationer där det är lämpligt. Jag vill därför inte se en absolut begränsning av vare sig antalet delägarfastigheter eller area. Inte heller någon av de jag intervjuat önskar en sådan begränsning. Förutsättningarna i det enskilda fallet måste få avgöra.

Lagstiftaren har poängterat att stadigvarande betydelse ska vara avgörande för anläggningens lämplighet, och haft det som anledning att inte införa en begränsning. Det är därför problematiskt att villkoret inte alltför sällan utelämnas från prövning. Hellre än att förordna en absolut begränsning skulle jag vilja uppmana till ordentlig prövning. Denna skulle med fördel kunna göras mera ingående än idag.

Henrik af Klinteberg och Krister Lindgren har anfört att det finns för dålig kunskap om AL och SFL och framförallt dessa lagars syften. Jag tror att detta stämmer. Läses bara lagtext uppstår få begränsningar. En ordentlig prövning förutsätter att förrättningslantmätaren kan mer om förarbetena och lagens syften och gör bedömningar istället för att okritiskt besluta enligt ansökan. Dessutom kommer tillämpning av en sådan prövning i vissa fall att föranleda beslut som går sökanden emot och därmed framtinga avgöranden. För att ha stöd för sådana beslut krävs emellertid att behovet av bedömningarna konkretiseras i lagtext.

Som jag ser det måste det finnas en närhet till anläggningen. Om en fastighet helt saknar geografisk koppling till anläggningen kan den inte vara av stadigvarande betydelse. Detta är exempelvis fallet med vindkraftsanläggningar där fastigheter flera mil bort är anslutna. Vidare anser jag att grupper av fastigheter som är geografiskt åtskilda och saknar samband inte bör vara delägare i samma anläggning, trots att anläggningarna är snarlika och kanske även sammanhängande. Detta kan avse stora vägföreningar liksom skilda enheter inom s.k. storkvarter.

Förvaltningen måste också bli praktiskt möjlig. Delägarna ska inte vara så utspridda att de inte känner samhörighet med varandra eller anknytning till anläggningen. Inte heller ska de vara så många att de förlorar känslan av att kunna vara med och påverka. Samfällighetsföreningen ska vara en demokratisk församling. Det måste finnas realistiska förutsättningar för alla delägare att samlas åtminstone till en årlig stämma. Finns anledning att tro att förvaltningen kommer att bli problematisk redan vid för rättningen måste möjligheterna till annan förvaltning eller uppdelning i flera gemensamhetsanläggningar övervägas.

#### **8.4 Finns det ändamål som är för komplicerade för att vara lämpliga som gemensamhetsanläggning?**

LMV och Planverket uttryckte klart och tydligt i sin PM<sup>90</sup> att en gemensamhetsanläggning ska vara enkel att sköta även för icke-fackmän för att vara lämplig. Flera av de intervjuade framhåller också att lekmän inte klarar av att sköta tekniskt komplicerade anläggningar, och är av åsikten att en gemensamhetsanläggning ska kunna förvaltas av lekmän. Lunds kommun anger i sina riktlinjer att

*Endast sådana anläggningar som inte medför ett alltför betungande ansvar för skötsel och drift för de boende och krav på kvalificerade fackkunskaper skall vara gemensamma.*<sup>91</sup>

Vilka ändamål som är att anse som för komplicerade är svårt att avgöra. De intervjuade har gett förslag på ett antal olika, men de är inte eniga. Jag har själv föreslagit andra. Dessa utgör endast ett fåtal av alla de ändamål som är tänkbara. Att säga vilka ändamål som är komplicerade framstår alltså som svårt nog. Dessutom behöver komplicerat ändamål inte obetingat medföra att anläggningen är olämplig som gemensamhetsanläggning. En okomplicerad ståndpunkt vore att så fort en anläggning fordrar extern kompetens är den olämplig som gemensamhetsanläggning. Frågan är emellertid något mer nyanserad.

Några av de intervjuade menar att lämpligheten beror på delägarna. Jag vill snarare hävda att lämpligheten *kan* bero på *delägarfastigheterna*. Avgörande för bedömningen om delägarna kan sköta anläggningen är vilken kompetens som kan förväntas av den typiske ägaren av respektive delägarfastighet. Gemensamhetsanläggningar

---

<sup>90</sup> Lantmäteriet, Planverket (1985)

<sup>91</sup> Lunds kommun (1990) s. 24

inrättas ofta för småhusfastigheter, varvid förväntningarna inte kan ställas särskilt högt. Jord- och skogsbruksfastigheter ägs typiskt sett av folk med tillgång till jord- och skogsbruksmaskiner, och har således något bättre förutsättningar för exempelvis väghållning och snöröjning än villaägare. Förväntningarna kan då ställas något högre. Kommersiella fastigheter medför en annan bedömning. Ägs de av bostadsrättsföreningar eller dylikt är de i det närmaste att jämföra med småhusfastigheter. Ägs de däremot av fastighetsbolag som bedriver uthyrning eller exploatering är det rimligt att anta att de har kompetensen för att utföra drift- och underhållsarbeten eller åtminstone att upphandla det.

Det finns anläggningar som inrättas i vinstintresse snarare än att tillfredsställa ett grundläggande behov för delägarfastigheterna, exempelvis vindkraftverk. Huruvida det är lämpligt är en komplicerad fråga i sig självt, men klart är att dessa inrättas på frivillig väg, delvis för att fastighetsägarna är drivande, delvis för att de inte uppfyller väsentlighetsvillkoret. Att en sådan anläggning behöver köpa in hjälp för drift och underhåll framstår inte tillnärmelsevis lika betungande som i en anläggning där delägarna tvingats att delta. Det finns också anläggningar som i sig inte är vinstdrivande, men som ägs av vinstdrivande bolag och behövs för deras verksamheter, exempelvis i Nordstan. Här framstår det som självklart att dessa bolag löser förvaltningen själva.

Slutligen kommer bedömningen av hur komplicerat det är att handla upp den hjälp som behövs. Det finns fall där anläggningen kräver inhyrd kompetens, men där denna är lättillgänglig och okomplicerat att handla upp. Arne Ekblad framförde att de funderat på att säga upp sitt underhållsavtal med kommunen, eftersom de känner gott om folk som skulle kunna sköta underhållet åt dem istället.

### 8.4.1 Ändamålsbegränsning

Med de resonemang jag fört ovan finner jag det svårt att rekommendera en begränsning av tillåtliga ändamål. AL innehåller inte någon uppräknings av tillåtna respektive otillåtna ändamål. Det motiveras dels med att en uttömmande uppräknings snabbt kan bli inaktuell, men desto mer relevant är det faktum att även här måste frågan avgöras från fall till fall, eftersom förutsättningarna är olika.

Liksom angående begränsningen av en gemensamhetsanläggnings storlek, förordar jag här en mera ingående prövning. Vid inrättande av en gemensamhetsanläggning skulle jag vilja se att särskild hänsyn tas till delägarnas möjlighet till förvaltning. Är delägarna till största del småhusfastigheter eller därmed jämförbara enheter, anser jag att LM i största möjliga mån ska undvika att inrätta gemensamhetsanläggningar för ändamål som de inte bedöms kunna förvalta själva. Denna bedömning kan med fördel göras idag, men frågan kan idag inte utgöra formellt hinder för en gemensamhetsanläggning, varför detta lämpligen bör regleras i lag. En sådan bestämmelse skulle likt väsentlighetsvillkoret kunna vara dispositiv, men möjligheten att avtala bort detta krav skulle kunna leda till problem vid senare överlåtelser, speciellt i de fall exploatörer kommer överens om att delta i en gemensamhetsanläggning.

I vägföreningar skulle Länsstyrelsen utse en styrelseledamot, och fick på så vis inte bara insyn utan även en möjlighet att underlätta förvaltningen. En så långtgående bestämmelse behövs kanske inte i AL, men jag skulle vilja se möjligheten för förrättningslantmätaren att i ett anläggningsbeslut föreskriva att föreningen skall ha expert-hjälp och kanske även förordna den ansvarige. Även Krister Lindgren ansåg att detta var en god idé. Detta bör dock ske i samråd med delägarna, efter att någon av dem yrkat det.

### 8.4.2 Vindkraftverk

Ett vindkraftverk är en anläggning som kräver en hög grad av teknisk kompetens för drift och underhåll, en kompetens som varken kan krävas eller förväntas av en vanlig fastighetsägare. De är för svåra för enskilda att hantera utan hjälp av entreprenörer. Det tycker både jag och Mattias Karlsson. Vindkraftverk uppförs emellertid alltid på frivillig väg antingen i vinstintresse eller som ett tydligt ställningstagande för miljön. Det är därför självklart att den kompetens som behövs upphandlas av delägarna. Anläggningens komplexitet i sig själv utgör därför inget hinder mot inrättande enligt mig.

Jag anser emellertid, liksom Lantmäteriet, att gemensamhetsanläggningar inte bör inrättas för vindkraftsändamål. Jag vill dock poängtera att anledningen är att ett vindkraftverk normalt inte är av stadigvarande betydelse för någon fastighet. Liksom Lantmäteriet anser jag att det vore tillåtet för sådana fastigheter som direkt får sin el från verket och inte är anslutna till det allmänna elnätet, men dessa fall torde vara försvinnande få. Det är tveksamt om något sådant inrättande överhuvudtaget skett.

Jag ser inga problem med att enskilda äger vindkraftverk, men det bör inte ske i form av gemensamhetsanläggning. Det finns flera bättre former att tillgå, närmast till hands ligger ekonomisk förening eller aktiebolag. Önskas en begränsning av delägarkretsen kan föreskrivas att endast den som bor inom ett visst område har rätt till inträde eller att köpa aktier, men som synes finns det ofta inte någon sådan vilja. Om andelarna i ett vindkraftverk därmed ska vara spridda över landet så ska de inte vara fastighetsanknutna.

Genomslagskraften av Lantmäteriets PM i frågan, behandlad i avsnitt 3.1.3, kan ifrågasättas. De personer som jag talat med inom ramen för detta arbete kände inte till den. Det kan således finnas anledning att tydliggöra sitt ställningstagande ytterligare. Faktum är dock att inga gemensamhetsanläggningar för vindkraft har inrättats sedan dess publicering. Det kan bero på att efterfrågan har avtagit, men jag tror snarare att det beror på att frågan diskuterats under en längre tid och att beslutsfattarna numera i hög grad känner till Lantmäteriets hållning.

Lantmäteriets förändrade, eller snarare konkretiserade och först nu uttalade, ståndpunkt kan dock inte leda till omprövning eller upphävande av befintliga anläggningar, då inga ändrade förhållanden enligt AL 35 § föreligger. Ett sådant förfarande kommer emellertid inte att behövas. De 14 anläggningar som redan finns kommer förmodligen inte att utgöra ett långsiktigt problem. Verken har en begränsad livslängd, några av

anläggningarna är dessutom tidsbegränsade. Jag tror att flera av anläggningarna kommer att upphöra innan dess. Karlsson berättade att Hästholmen vind funderar på fortsatt förvaltning genom aktiebolag, och jag tror att det gäller flera av de andra anläggningarna. Problemen kommer därmed lösa sig själv. Uppgifter från Lantmäteriets fastighetsrättsliga avdelning tyder på att det inrättats 20 vindkraftsanläggningar, men bevisligen återstår endast 14.

Däremot bör Lantmäteriet sätta tydligare stopp för överföring av andelar, för detta sker fortfarande. LM i Östergötland verkar nu vara restriktiva med överföringar utanför länet, men jag förordar ett än striktare förhållningssätt. Att obetingat få ta andelarna med sig vid flytt borde överhuvudtaget inte komma ifråga. Överföring av andelstal genom utträde och inträde bör fortsatt vara tillåtet, men jag anser att det bör finnas en geografisk närhet till anläggningen. Argumenten angående storleksbegränsning gäller även här. En gemensamhetsanläggning kräver en viss delaktighet av delägarna, de ska kunna förvalta anläggningen och utöva tillsyn på den, även om detta i praktiken sköts av inhyrda entreprenörer. Detta i sin tur kräver en viss närhet.

En analogi med bostadsrättsföreningar låter sig göras. En sådan kan i sina stadgar uppställa krav på att en medlem bor i föreningens hus, och t o m att denne ska vara folkbokförd där och inte bara använder lägenheten som övernattningslägenhet. Det ställs här ett krav på närhet.

Att sätta upp en absolut gräns är svårt, frågan måste avgöras från fall till fall, men jag anser att delägande fastigheter ska ligga högst några km bort. Att två delägande fastigheter då ligger på varsin sida om en kommun- eller länsgräns inverkar inte på den bedömningen så länge de båda ligger nära anläggningen. AL gäller ju utan territoriella begränsningar. Att hitta lagstöd för att ansluta en fastighet men inte en annan låter sig emellertid inte göras när hela anläggningen har befunnits lagstridig. Ingen fastighet torde egentligen kunna inträda överhuvudtaget.

### 8.4.3 Färjeleder

Till skillnad från vindkraftverk inrättas det nya gemensamhetsanläggningar för färja fortfarande. Jag ser inga problem med att ett fåtal fastigheter på en ö som annars saknar kommunikationer får en färjeled inrättad som gemensamhetsanläggning, enligt samma argument som för vindkraftverk, speciellt inte om det sker på frivillig väg.

Ju större färjan är desto mer avancerad blir anläggningen. Ornö är emellertid den enda gemensamhetsanläggningen för färja som är riktigt stor. Att Ornöfärjan kräver specialistkompetens för att driva är självklart, och att den inte är allmän framstår som orättvist. Den fungerar emellertid bra. Om Margareta Stenbeck von Rosens uppgifter stämmer återstår endast tre samfälliga bilfärjeleder av någon påtaglig storlek. Övriga har blivit allmänna. Så länge dessa tre fungerar bra så orsakar de inga andra problem än medlemmarnas eventuella missnöje, men om föreningarna skulle kollapsa pga. en dålig styrelse eller opinionen bland delägarna skulle vända så borde nog staten överväga att lösa in dem. Hursomhelst bör det inte eftersträvas att inrätta nya gemensamhetsanläggningar för färja av denna storlek. Det tror jag heller inte kommer att ske.



#### 8.4.4 Sopsugar

Anläggningar för sopsug kan indelas i mobila och fasta system. Mobila system är okomplicerade anläggningar utan teknisk utrustning och kräver liten eller ingen tillsyn och underhåll. Dessa verkar inte vara för komplicerade för att inrätta som gemensamhetsanläggning.

Fasta system är å andra sidan högteknologiska och kräver ständig reglering och övervakning. Att dessa inte går att förvalta utan fackkunskap står klart. Claes Göthman har däremot uppgett att tillverkaren av deras anläggning i princip har en monopolställning på marknaden för sådana anläggningar. En sådan situation är inte ideal från andra perspektiv, men erbjuder i detta fall samfällighetsföreningen en smidig lösning. Anläggningen sköts av den som har bäst förutsättningar för det, den som tillverkat och sålt den. Föreningen behöver då varken utföra tekniskt arbete eller en komplicerad upphandling. Om ett sådant arrangemang kan ordnas, kanske även fasta system kan vara lämpliga som gemensamhetsanläggningar trots att de egentligen är för komplicerade för lekmän att sköta.

#### 8.4.5 Vatten och avlopp

Att dagvattensystemet som ingår i Malmö Hamnen ga:1 är för komplicerat för lekmän att sköta står helt klart. Kommunen har på nära håll sett att det inte fungerar, och har därvid förhoppningsvis lärt sig en nyttig läxa. I fortsättningen bör möjligheterna till skötsel utredas noggrannare innan ansökan om förrättning. Det är emellertid ett ovanligt komplicerat system. Vanligtvis är dagvattenanläggningar enklare, och består av diken och dräneringsledning. Problem kan dock uppstå även med dessa eftersom anläggningarnas standard är svår att bedöma och underhållet eftersätts. Hans de Maré var skeptisk mot att inrätta även en ganska okomplicerad anläggning som gemensamhetsanläggning, men jag kan inte ge en generell bedömning av vem som bör sköta sådana anläggningar. Förutsättningarna i det enskilda fallet får avgöra, men grundtanken är enligt mig att anläggningen inte ska vara för komplicerad.

Dagvattenhantering är nära besläktat med avvattning, vilket regleras i LVV. Krister Lindgren framförde en önskan om att kunna handlägga frågor om markavvattning i en anläggningsförrättning. LGA och AL innebar en samling av olika typer av samfälligheter under begreppet gemensamhetsanläggning. Det framstår för mig som otympligt att dessa samfälligheter är de enda som inte får inrättas och ändras av LM, och desto mer komplicerat att frågor om reglering av vatten är spridda i så många författningar. Jag har däremot inte utrett denna fråga närmare.

En del av de intervjuade har framfört att va-ledningar bör skötas av kommunerna eftersom de har bättre förutsättningar för det. Hur komplicerade de är varierar emellertid, eftersom sådana anläggningar kan utformas på många olika sätt. Tillsyn är svårt och om det uppstår problem på anläggningen får det allvarliga följderna och måste åtgärdas snabbt. Det ska tilläggas att det är mycket vanligt att de servisleddningar som betjänar enskilda fastigheter ägs enskilt, även där gemensamhetsanläggning används. I större områden vore det en fördel om kommunen skötte och samordnade va-led-

ningar, men gemensamhetsanläggning borde också få förekomma. Om kommunen är beredd att ta på sig skötseln och därför ställer krav på anläggningens utformning bör den däremot stå för anläggningen.

Ingår ledningarna i en gemensamhetsanläggning för vattenverk eller reningsverk blir min bedömning däremot en annan. Trosa Sund ga:1 sköts av lekmän trots att Göran Ohlsson uppger att anläggningen är för komplicerad för dem att sköta. Reningsverket måste de däremot låta en entreprenör sköta, eftersom det kräver certifikat. Det finns alltså inte ens en teoretisk möjlighet för lekmän att sköta hela anläggningen, vilket borde tala för att den sköttes kommunalt. Dessutom har föreningen krav på sig från myndigheter om att vattnet måste hålla en viss kvalitet, och det sker omfattande kontroller. Det arbete som krävs av en sådan anläggning kan inte förväntas av enskilda enligt min mening.

### 8.4.6 Värme

Lunds kommun angav i sina riktlinjer att fjärrvärme inte borde utföras som gemensamhetsanläggning. Ändå förekommer sådana anläggningar i kommunen, och i landet är det relativt vanligt. Oftast omfattar anläggningarna endast ledningar och inte den värmeproducerande anläggningen. Liksom va-ledningar är fjärrvärmenät svåra att utöva tillsyn på, och om det uppstår problem måste de åtgärdas snabbt.

Örebro Mikael ga:5 sköts helt och hållet av enskilda. De har dock en omfattande organisation och en kompetent styrelse som lägger ner mycket arbete. Sven-Olof Petterson uppger att det är en förutsättning för att anläggningen ska fungera. Han tycker dessutom att samfälligheten är för stor för att skötas smidigt.

Värmeproducerande anläggningar tyckte Bengt Kjäll var olämpliga som gemensamhetsanläggningar. Jag har inte haft möjlighet att undersöka någon sådan närmare, men det ter sig naturligt att dessa är mer komplicerade än de ledningar de förser med värme, och de torde omfattas av säkerhetsföreskrifter. Jag anser liksom Kjäll att dessa inte borde inrättas som gemensamhetsanläggningar.

## 8.5 Gemensamhetsanläggningar och allmänna anläggningar

Utöver regleringen av allmänna vägar och allmänna va-anläggningar finns inga bestämmelser om vilka anläggningar som ska vara allmänna och vilka som ska vara enskilda. Det främsta argument som framhållits för att inte lägga anläggningar på enskilda är det som gäller rättvisa. Det är orättvist att till synes likadana områden har olika huvudmän, likaså att till synes likadana anläggningar i det ena fallet inrättas som gemensamhetsanläggning, i det andra sköts av kommunen. Kommuninvånarna blir då orättvist behandlade och hamnar i olika ekonomiska situationer. Att vara huvudman för allmän plats kan lätt uppfattas av enskilda som att de blir dubbelbeskattade. Det medför kostnader och tar tid, när andra inte behöver bekymra sig om detta.

Det kan också tyckas orättvist att behandlingen av frågan skiljer sig mellan olika kommuner. Skillnaden kan till viss del rättfärdigas med olika kommunalskatt, men om något samband råder är inte utrett.

Det är följaktligen viktigt att kommunen är konsekvent i sin behandling av gemensamhetsanläggningar. Kommunen bör därför ha en klart uttalad policy för sin hantering, så att de gör samma ställningstaganden i likartade fall.

### 8.5.1 För- och nackdelar med gemensamhetsanläggningar

Några av de fördelar som framhållits med gemensamhetsanläggning är att anläggningskostnaden är lägre och att delägarna kan påverka standard och underhåll i högre grad. Lunds kommun skriver dock att kostnadsbesparingen motsvaras av lägre standard, att anläggningen utförs till lägre standard om delägarna får bestämma, samt att underhåll eftersätts.<sup>92</sup> Flera av föreningarna jag varit i kontakt med har uppgett att de sköter anläggningen billigare än vad kommunen skulle göra.

Bland de fördelar som står oemotsagda finns den samhörighet eller gemenskapskänsla som gemensamhetsanläggningen kan ge. Detta förutsätter dock som sagts ovan att anläggningen inte blir för stor. Beslutsordningen är också snabbare i en samfällighetsförening, och medlemmarna har i större utsträckning möjlighet att påverka hur och när anläggningen kommer till stånd. Om det finns ett intresse och engagemang hos delägarna finns också förutsättningarna för att anläggningen kommer till stånd snabbare, eftersom de inte behöver vänta på den kommunala investeringsplanen och beslutsfattandet.

Den tydligaste nackdelen är att lekmän inte kan förväntas förvalta tekniskt komplicerade anläggningar. Dessutom uppkommer frågan om ansvar mot tredje man. Föreningen är inte ett lämpligt rättssubjekt att ansvara för anläggningens säkerhet. Om det sker olyckor blir eventuellt föreningen, och i förlängningen styrelsen, skadeståndsansvarig. Ansvarsförsäkring finns i många fall, men det är en osmidig lösning.

Hans Rosén anför dessutom det faktum att kommunen tappar inflytande över genomförandefrågor, vägstandard, trafikföring, tillgänglighet etc. som en påtaglig nackdel.

### 8.5.2 Kommunala riktlinjer

LMV och Planverket uppmanade kommuner att anta riktlinjer för behandlingen av gemensamhetsanläggningar 1974 och 1985. Hur många kommuner som löd uppmaningen vet jag inte, men åtminstone en handfull utarbetade riktlinjer. Råden utarbetades dock före tillkomsten av ÄPBL och innefattade endast fall inom plan. Det är därför hög tid för Lantmäteriet och Boverket att göra en uppföljning av hur råden togs emot och återigen uppmana kommunerna att anta riktlinjer.

---

<sup>92</sup> Lunds kommun (1990) s. 16

Riktlinjer leder till en konsekvent behandling av frågan, så att inte kommuninvånarna blir orättvist behandlade. Vidare kan och bör kommunen i planprocessen ständigt ha riktlinjerna i ryggen och hänvisa till dessa. Ställningstagandena i Lunds riktlinjer är fortfarande bra, men få känner till dem. Det finns ingen större vits med riktlinjer om de inte är kända. De ska heller inte bara vara kända av tjänstemän, utan de måste kommuniceras till allmänheten.

Under arbetet med att ta fram riktlinjerna framförde fastighetsköpare att de fått alltför lite information, såväl från säljare som från kommunen. Dessutom ansåg de sig ha mycket litet inflytande i plangenomförandet.<sup>93</sup> Flera av de jag intervjuat uppger också att folk i mycket liten utsträckning inser vad gemensamhetsanläggning innebär. Allmänt tillgängliga och refererade riktlinjer skulle här vara till god hjälp.

Det finns här ett tydligt problem i att byggherrar går med på att vara delägare, när fastigheterna sedan ska styckas och säljas. Ska enskilda ingå i en gemensamhetsanläggning måste de få all den information som krävs för att inse vad anläggningen innebär och dess förtjänster. Informationen måste finnas vid fastighetsköpet, i planprocessen och i förrättningen. Därvid har byggherrar och exploatörer, kommuner och LM alla ett ansvar.

En förbättring som skett i detta avseende är att *fastighetsmäklarlagen (2011:666)* genomgått en revision, och numera innehåller en skyldighet för mäklaren att upplysa om objektets andel i gemensamhetsanläggningar och vad detta innebär.

### 8.5.3 Gemensamhetsanläggningar i detaljplan

#### *Enskilt huvudmannaskap*

När kan en kommun egentligen avsäga sig huvudmannaskapet? I PBL står det att kommunen ska vara huvudman om inte *särskilda skäl* föranleder annat, och den bestämmelsen lever kvar sedan ÄPBL. Begreppet är oklart, och dess användning olycklig.

När förarbetena läses låter villkoret inte alls lika strängt längre. Någon definition av särskilda skäl finns inte uppställd, men syftet var att kommunen skulle kunna avsäga sig ansvaret i de fall där den tidigare använt byggnadsplan. Byggnadsplaner har inte kunnat upprättas sedan 1987. Planförfattare idag känner förhoppningsvis till regelverket och syftet bakom byggnadsplanen, men att de känner till att den ska spela roll i bedömningen av särskilda skäl är mer tveksamt. Ytterligare ett problem är att byggnadsplanen användes alltför frikostigt, vilket i sig har gett upphov till många stora gemensamhetsanläggningar. Denna syn delar också Didón et al.

---

<sup>93</sup> Lunds kommun (1990) s. 10

*En komplikation i sammanhanget är att kommunerna många gånger använde byggnadsplaneinstitutet inom typiska "stadsplaneområden", dvs. inom områden där det enligt intentionerna i BL inte alls var avsett att byggnadsplan skulle förekomma.<sup>94</sup>*

Det vore därför önskvärt att särskilda skäl specificerades tydligare, antingen i lag eller genom råd i lagkommentarer och myndighetspublikationer. Kommunen måste också i planen ange vilka särskilda skäl som åberopas för att använda enskilt huvudmannaskap, något som alltför ofta underlåts.

### *Möjlighet att ansluta en kommun*

Under arbetets gång har frågan uppkommit om huruvida det borde vara möjligt att ansluta en kommun till en gemensamhetsanläggning utan att ansluta en kommunal fastighet. I många fall önskar kommunen vara delägare, i andra fall har det framkommit önskemål från de övriga delägarna. Här ska skiljas på fallen då kommunen bör vara delägare för att kunna bära en del av kostnaderna, något som kan vara motiverat när det handlar om mer komplicerade anläggningar, eller de fall då kommunen önskar vara delägare för att bereda allmänheten tillgång till anläggningen. I det sistnämnda fallet bör gemensamhetsanläggning inte förekomma. Om allmänheten ska ha tillgång till en anläggning ska det vara en allmän anläggning som sköts av kommunen. Av samma anledning ska gx-områden inte användas.

För de fall där det ändå vore lämpligt att ansluta kommunen finns det inte alltid kommunala fastigheter att tillgå, och frågan är ofta om det skulle vara av stadigarvarande betydelse för dessa att ingå. I de fallen vore det bra med möjligheten att ansluta kommunen i egenskap av kommun. För- och nackdelarna med detta förfarande har jag däremot inte utrett tillräckligt för att ta ställning i frågan.

### *Dubbel prövning*

I examensarbetet *Fastighetsbildning och bygglov* från LTH 2011 undersöktes det faktum att fastighetsägare som önskar fastighetsbildning och bygglov har möjlighet att välja vilken myndighet de ska vända sig till först, och det framkom att rättstillämpningen skiljer sig beroende på vem som utför prövningen.<sup>95</sup>

En liknande problematik skulle kunna uppstå i de fall då en kommun prövar tillåtligheten av en gemensamhetsanläggning i fastighetsindelingsbestämmelser till en detaljplan. Anläggningen kan senare ges en annan utformning eller helt möta hinder vid en anläggningsförrättning. Det är olyckligt om två myndigheter ger beslut som motsäger varandra, och det därför är viktigt att kommunen och LM gör samma bedömning och gör en ordentlig prövning, för att inte fastighetsägare ska bli orättvist behandlade.

---

<sup>94</sup> Didón et al (1987) s. 371

<sup>95</sup> Bernvill (2011)

#### 8.5.4 Var ska gränsen dras?

De flesta av de anläggningar jag undersökt har fungerat bra. Några av dem vill överhuvudtaget inte se ett kommunalt övertagande, ingen önskar det obetingat. Det beror på hur det sker. Skulle det medföra högre kostnader eller andra försämringar är det inte ett gångbart alternativ. För rättvisans skull bör dock kommuner generellt sträva efter att lösa in och upphäva stora vägföreningar, men det bör givetvis inte genomföras mot föreningarnas vilja.

Anläggningar av kommunalteknisk natur ska enligt min mening också skötas av kommunen. Kommunen har större kompetens i svåra tekniska frågor och har redan en apparat för att sköta sådana anläggningar i de flesta fall. Det finns exempel på anläggningar där kommunen har en övervägande andelsmajoritet, anläggningar där kommunen tagit över skötseln eftersom de enskilda inte klarar av den, och anläggningar där kommunen ger bidrag för en övervägande del av kostnaderna. Då vore det generellt bättre om kommunen tog över anläggningen. Samfällighetsföreningar ska inte agera underentreprenörer till kommunen.

Sammanfattningsvis anser jag att det allmänna generellt bör sköta en anläggning om

- allmänheten ska ha tillgång till anläggningen,
- liknande anläggningar sköts av det allmänna,
- föreningen finansieras av bidrag till så stor del att den lyder under LOU,
- anläggningen är för svår för enskilda att sköta utan entreprenörer,
- anläggningen omfattas av säkerhetsföreskrifter eller kräver certifikat, eller
- anläggningen medför en risk för ansvar mot tredje man.

Dessa generella ståndpunkter konkretiseras i tabell 20, i vilken jag presenterar de anläggningstyper jag undersökt med riktlinjer om vilka som ska vara allmänna och vilka som ska vara gemensamhetsanläggningar.

Stora gemensamhetsanläggningar

**Tabell 20. Min indelning av kommunala anläggningar och gemensamhetsanläggningar**

Anläggning	Allmän	ga	Anmärkning
större vägnät	X		
färjeleder	X	(X)	ga i enstaka fall
kvartersgator		X	i mindre enheter
allmänna gångvägar	X		nyttjas av allmänheten x-områden, aldrig gx
grönytor	X	X	allmän plats, okomplicerat, huvudmannskapet avgör
lekplatser	X		nyttjas av allmänheten, ansvar mot tredje man
sopsugar	X	X	storlek och komplexitet avgör
dränering, dagvatten- hantering	X	X	storlek och komplexitet avgör
va-ledningar	X	X	storlek och komplexitet avgör
vattenverk och reningsverk	X		komplicerat, säkerhetsföreskrifter, omfattande kontroll, kräver certifikat
energi- och värme- produktion	X		komplicerat, säkerhetsföreskrifter
värmedistribution, fjärrvärmeledningar	X		komplicerat, säkerhetsföreskrifter





## 9 Slutsatser

Vägar dominerar gemensamhetsanläggningar i allmänhet och i synnerhet stora gemensamhetsanläggningar. De största anläggningarna är gamla och inrättade efter äldre lagstiftning, även i de fall som inte avser väg. I många fall är de ett resultat av för omfattande byggnadsplaner.

Stora gemensamhetsanläggningar har krav på sig från kommunalt håll. Storleken medför en brist på gemenskapskänsla och engagemang hos delägarna, och gör att föreningens funktion förlitar sig helt på kunniga styrelser. Demokratin går förlorad. Styrelsearbetet är omfattande och det är svårt att få folk att ställa upp. Storleken orsakar också problem i förrättningsarbetet. Gemensamhetsanläggning är dock ofta en billigare lösning för delägarna.

Gemensamhetsanläggning passar bäst för en liten grupp fastigheter. De kan bli för stora för att fungera effektivt, men det finns inget tydligt samband mellan storlek och dålig funktion. Avgörande är vilka personer som är delägare, och hur väl införstådda de är med vad anläggningen innebär och varför den behövs. Det finns likaså ändamål som är för komplicerade för att inrätta som gemensamhetsanläggning. Utgångspunkten ska vara att enskilda ska kunna förvalta anläggningen utan hjälp från entreprenörer.

Många av de stora gemensamhetsanläggningar som finns idag är trots allt i hög grad funktionella. Det torde delvis bero på att dåligt fungerande anläggningar upphävts. God funktion i kombination med en ovilja att bära högre kostnader gör att det hos föreningarna generellt inte finns några önskemål om kommunalt övertagande.

Särskilda skäl måste tydligt specificeras i planer med enskilt huvudmannskap. Kommuner bör sträva efter att lösa in stora vägföreningar och andra stora problematiska anläggningar, men inte mot delägarnas vilja. Kommuner måste vara konsekventa i sin behandling av gemensamhetsanläggningar, och måste behandla sina invånare lika. De bör därför formulera riktlinjer som anger vilka anläggningar som ska vara kommunala respektive gemensamma, samt göra dessa kända och allmänt tillgängliga. Enskilda fastighetsägare måste få bra information vid fastighetsköpet, i planprocessen och i förrättningen.

Det finns ingen absolut begränsning av storlek i lagen och detta förordas inte heller. Vad som krävs är en ordentlig prövning, som kräver kunskap om lagens förarbeten och syften. Många frågor spelar in i en helhetsbedömning av anläggningens lämplighet; fastigheternas antal och utbredning, graden av deras behov av anläggningen, dess komplexitet, vilka kostnader den medför, samt kommunens respektive fastighetsägarnas möjlighet och vilja att sköta den. Det bör i anläggningsbeslut tas särskild hänsyn till delägarnas möjlighet att förvalta anläggningen utan extern hjälp.



## Referenser

### Förarbeten

Prop. 1966:128, *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m.*

Prop. 1969:128, *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag*

Prop. 1973:160, *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m. m.*

Prop. 1985/86:1, *Regeringens proposition 1985/86:1 med förslag till ny plan- och bygglag*

Prop. 2009/10:237, *Regeringens proposition 2009/10:237 Ny delgivningslag*

### Lagkommentarer

Bexelius, A., Körlof, B. (1965), *Väglagarna*, 2 uppl., Norstedts, Stockholm.

Bexelius, A., Nordenstam, A., Körlof, B. (1961), *Byggnadslagstiftningen*, 3 uppl., Norstedts, Stockholm.

Björne G., Hall, B., Wadell, U. (2011), *Fastighetstaxering*, version den 1 maj 2011, Norstedts juridik AB (digital resurs).

Didón, L., Magnusson, L., Millgård, O., Molander, S. (1987), *Plan- och bygglagen – En kommentar*, Norstedts, Stockholm.

Didón, L., Magnusson, L., Molander, S., Adolfsson, C. (2011), *Plan- och bygglagen (2010:900) – En kommentar*, version maj 2011, Norstedts juridik AB (digital resurs).

### Myndighetspublikationer

Lantmäteriverket, Planverket (1985), *Gemensamhetsanläggningar i detaljplan*, Lantmäteriets dnr 300-1034-84

Lantmäteriet (2008), *Markåtkomst för vindkraftsutbyggnad*, PM 2008-06-18

Lantmäteriet (2010a), *Handbok AL – Anläggningslagen*, version 2010-03-15

Lantmäteriet (2010b), *Handbok FBL – Fastighetsbildningslagen*, version 2010-01-04

Lantmäteriet (2011), *Fastighetsregistret halvårsstatistik år 2011*, LMV-rapport 2011:2

Lunds kommun (1990), *Riktlinjer för gemensamhetsanläggningar*, intern rapport, 1990-02-15

Statistiska centralbyrån (2011), *Skattesatser 2012 i kommuner, län och hela riket*, publicerat 2011-12-13

Trafikverket Färjerederiet (2011), *Trafikstatistik*,  
<http://www.trafikverket.se/Farja/Om-Farjerederiet/Farjerederiet/Trafikstatistik/>,  
informationen hämtad 2011-12-27

## Övriga tryckta källor

Bernvill, E. (2011), *Fastighetsbildning och bygglov*, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet, Lund.

Ekbäck, P. (2007), *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*, Fastighetsvetenskap, KTH, Stockholm.

Fritz, M. (1997), *Nordstan*, Tre Böcker Förlag AB, Göteborg.

Gunnarsson, J., Hallgren, K. (2008), *Olika anläggningars lämplighet som gemensamhetsanläggning*, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet, Lund.

## Rättsfall

NJA 2003 s. 683

Ö 445-01, Hovrätten för Nedre Norrland

Ö 3698-98, Svea hovrätt

## Förrättningsakter

*Stockholms län*

01-EKE-764, *Länsstyrelsens beslut*

01-EKE-1314, *Förrättning enskilda väglagen*

01-ORN-246, *Förrättning enskilda väglagen*

0125-01/55, *Anläggningsåtgärd Omprövning*

0136-05/49, *Anläggningsåtgärd Omprövning*

0180K-2005-19373, *Anläggningsåtgärd*

0188-86/195, *Anläggningsåtgärd*

*Östergötlands län*

0509-98/7, *Anläggningsåtgärd*

0509-99/18, *Överenskommelse enligt Anläggningslagen*

## Stora gemensamhetsanläggningar

---

0509-00/8, *Överenskommelse enligt Anläggningslagen*  
0509-02/15, *Överenskommelse enligt Anläggningslagen*  
0509-03/9, *Överenskommelse enligt Anläggningslagen*  
0509-03/24, *Överenskommelse enligt Anläggningslagen*

### *Skåne län*

12-BUR-703, *LGA-förrättning*  
12-HOF-332, *Förrättning enskilda väglagen*  
1231-195, *Anläggningsåtgärd*  
1231-228, *Anläggningsåtgärd*  
1261-313, *Anläggningsåtgärd*  
1261-941, *Anläggningsåtgärd*  
1280K-4/2002, *Anläggningsåtgärd*  
1280K-10/120, *Anläggningsåtgärd*

### *Västra Götalands län*

1480K-1972F142, *LGA-förrättning*  
1480K-1986F286, *Överenskommelse enligt Anläggningslagen, Anläggningsåtgärd*  
1480K-1991F189, *Överenskommelse enligt Anläggningslagen, Anläggningsåtgärd*  
1480K-2003F92, *Fastighetsreglering, Anläggningsåtgärd*  
15-FRT-588, *Förrättning enskilda väglagen*

### *Örebro län*

1880K-CC691, *LGA-förrättning*

### *Dalarnas län*

20-LUJ-973, *Förrättning enskilda väglagen*

## **Detaljplaner**

1280K-DP4537, *Detaljplan för område väster om Västra Varvsgatan, område för Bomässan Bo01, i Hamnen i Malmö, Malmö Stadsbyggnadskontor, laga kraft 1999-09-29*

## Intervjuer

Henrik af Klinteberg, Lantmäteriet, e-post 2011-12-30

Ingemar Arvidsson, Lantmäteriet, e-post 2011-11-07

Magnus Bäckström, Göteborgs stad, e-post 2011-11-30

Hans de Maré, Lena Bengtsson, Ruxandra Lazar, Urban Linse, Pär Svensson, Jesper Wirf, Lunds kommun, möte 2011-12-20

Arne Ekblad, Hofterups vägförening, telefon 2011-12-30

Claes Göthman, Sjöstadens Västra Sopsug samfällighetsförening, telefon 2012-01-12

Laila Höckne, Ornöfärjans samfällighetsförening, telefon 2011-12-27

Jan Johansson, Malmö stad, möte 2011-12-12

Mattias Karlsson, Hästholmen vind samfällighetsförening, telefon 2011-12-23

Bengt Kjäll, Lantmäteriet, e-post 2011-11-09

Anders Lind, Tyresö kommun, e-post 2011-12-07

Krister Lindgren, Lantmäteriet, e-post 2011-11-23

Göran Ohlsson, Sunds samfällighetsförening, telefon 2012-01-02

Sven-Olof Petterson, Lundby södra anläggningssamfällighet för värme, telefon 2012-01-04

Hans Rosén, Lantmäteriet, e-post 2011-11-16, telefon 2011-12-01

Sten-Olof Schärdin, e-post 2011-11-09

Åke Skans, Karstorps samfällighetsförening, telefon 2011-12-28

Margareta Stenbock von Rosen, Ornö Sjötrafik AB, telefon 2011-12-27

Ralf Stenroth, telefon 2012-01-13

Magnus Zingmark, Nordstans samfällighetsförening, telefon 2012-01-09