

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

Otto Martler
Mårten Nilsson

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle,
Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet

© Otto Martler och Mårten Nilsson 2012

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

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

ISRN/LUTVDG/TVLM/12/5253 SE
Tryckkort: Lund

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

Joint facilities in the detailed development plan

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Otto Martler, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Mårten Nilsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Johan Benjaminsson, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Helena Ljungqvist, förämningslantmätare, Lantmäterimyndigheten Helsingborgs kommun

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Erik Jönsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Saif Saleh, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Gemensamhetsanläggning, detaljplan, anläggningslagen, stadigvarande betydelse, väsentlig betydelse, exploateringsprocessen

Keywords:

Joint facility, detailed development plan, Joint Facilities Act, enduring importance, substantial importance, land development process

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

Abstract

A joint facility is a facility set up to meet a need for multiple properties. The joint facilities act has a number of criteria that must be fulfilled in the creation of joint facilities and these can be difficult to interpret. Joint facilities can be established within a detailed development plan that regulates land use. The detailed development planning makes decisions that affect multiple players over a long time. Depending on which mandatorship is chosen and how much land is set out as ground with individual purpose will the cadastral authority, land and development departments, exploiters and the final property owners role be affected in different ways.

The report aims to examine how the constituent elements enduring importance and substantial importance of the Facilities Act is considered in the establishment of joint facilities and examine the consequences of which are carried to the various players in the process depending on who is responsible for the land.

The basis for the theoretical part of the report is literature studies that have been made in court cases, legislative history, thesis and other relevant literature. In addition to this study, we have conducted field studies, interviews and sent questionnaires to property owners in areas we have chosen to investigate.

The report shows that enduring importance and substantial importance are two requirements that can be interpreted in many different ways. Legislative history and court cases give an idea of how this interpretation should be done. The substantial importance is an optional requirement and it has been proved that it couldn't become an unnecessary burden on the property owners even though the purpose isn't considered essential. The result of the surveys shows that it's rather the purposes that aren't considered essential that owners prefer to share the responsibility for. They think that the general beneficial purposes, such as roads and street lighting are more appropriate for the municipality to be responsible for.

There is a wish from exploiters that they want it to be as little common surfaces that allow ground intended for individual purposes as possible because it leads to more work and difficulties to motivate to the property owners who will become participants in a joint facility. Plan architects is driven by the political currend and are unable to take the exploiters wishes into account. Therefore it's important to have a good cooperation between these actors and the cadastral authority to make the joint facility successful and make it easier to justify to the owners who will participate in the facility.

Property owner's opinions clearly show that they don't want to be participants in a joint facility and sees injustice in being a part of it. However, it turns out that once they are a part of a joint facility, they're very satisfied with the management of the facility and would like to see a continued joint ownership, with the exception of the more general purposes.

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

Sammanfattning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som inrättas för att tillgodose ett behov för flera fastigheter. I anläggningslagen finns ett antal rekvisit som ska vara uppfyllda vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar och dessa kan vara svåra att tolka. Gemensamhetsanläggningar kan upprättas inom en detaljplan som reglerar markanvändningen. I detaljplanearbetet tas beslut som påverkar flera aktörer under en lång process. Beroende på vilket huvudmannaskap som väljs och hur mycket mark som sätts ut som mark avsedd för enskilt ändamål kommer Lantmäterimyndighetens, mark- och exploateringsavdelningars, exploatörers och de slutliga fastighetsägarnas roller att påverkas på olika sätt.

Syftet med rapporten är att undersöka hur rekvisiten stadigvarande betydelse och väsentlig betydelse i anläggningslagen bedöms vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar och undersöka vilka konsekvenser som medförs för de olika aktörerna i processen beroende på vem som ska ansvara för marken.

Till grund för den teoretiska delen av rapporten ligger litteraturstudier som har gjorts på rättsfall, förarbeten, examensarbeten och annan relevant litteratur. Utöver denna studie har vi genomfört fältstudier, intervjuer och skickat ut enkäter till fastighetsägare i områden vi har valt att undersöka.

Denna rapport visar att stadigvarande och väsentlig betydelse är två rekvisit som kan tolkas på många olika sätt. Propositioner och rättsfall ger en bild av hur denna tolkning ska göras. Att väsentlighetsvillkoret är dispositivt har visat sig inte leda till en onödig belastning för fastighetsägarna trots att ändamål kan anses inte vara av väsentlig betydelse. Resultatet från enkäter till fastighetsägarna visar att det snarare är dessa ändamål som man gärna ansvarar gemensamt för medan de mer allmännyttiga ändamålen, som t.ex. vägar och gatubelysning är ändamål man tycker kommunen borde ansvara för.

Det förekommer tydliga önskemål från exploatörer att de önskar att det blir så lite gemensamma ytor som möjligt på mark avsedd för enskilt ändamål p.g.a. merarbete och svårigheter med att motivera för fastighetsägare som ska bli deltagare i en gemensamhetsanläggning. Planarkitekter styrs av de politiska strömningarna och har svårt att ta hänsyn till detta. Därför är det viktigt med ett bra samarbete mellan de olika avdelningarna och Lantmäterimyndigheten för att slutprodukten, gemensamhetsanläggningen, ska bli lyckad och göra det lättare att motivera för de kommande deltagarna i anläggningen.

Fastighetsägarnas åsikter visar tydligt att de inte vill bli deltagare i en gemensamhetsanläggning och ser orättvisor i och med detta. Däremot visar det sig att när de väl är med i en gemensamhetsanläggningar är de väldigt nöjda med skötseln av anläggningen och ser gärna ett fortsatt gemensamt ägande, med undantag av de mer allmännyttiga ändamålen.

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

Förord

Med detta examensarbete avslutar vi vår utbildning till civilingenjör med inriktning lantmäteri. Arbetet har skrivits vid avdelningen för fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola i samarbete med den kommunala Lantmäterimyndigheten i Helsingborg. Idén till examensarbetet uppkom från diskussioner med Lantmäterimyndigheten i Helsingborg och vidarearbetades i samtal med universitetsadjunkt Fredrik Warnquist.

Vi vill tacka alla som bidragit till vårt arbete och ställt upp med att ge många intressanta svar på våra frågor. Ett särskilt tack vill vi rikta till vår handledare på LTH, Johan Benjaminsson, som med engagemang och intresse fått oss i rätt riktning med arbetet. Vi vill även tacka vår handledare Helena Ljungqvist på Lantmäterimyndigheten i Helsingborg och Lantmäterimyndigheten som ställt upp med utrymme, utrustning och synpunkter som hjälpt oss på vägen.

Helsingborg den 11 maj 2012

Otto Martler

Mårten Nilsson

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

Författningar och förkortningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
DP	Detaljplan
EVL	Enskilda väglagen
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
GA	Gemensamhetsanläggning
KLM	Kommunala Lantmäterimyndigheten
LGA	Lagen om gemensamma anläggningar
LMV	Lantmäteriverket
MEX	Mark- och exploateringsavdelningen
NJA	Nytt juridiskt arkiv, utslag från högsta domstolen
PBL	Plan- och bygglag (2010:900) Trädde i kraft 2011-05-02 (gamla PBL, 1987:10).
Prop.	Proposition
RH	Rättsfall från hovrätten
SFL	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
SOU	Statens offentliga utredningar
TR	Tingsrätten

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

Innehållsförteckning

1. INLEDNING.....	17
1.1 Bakgrund.....	17
1.2 Syfte	18
1.3 Frågeställningar.....	18
1.4 Metod	18
1.5 Avgränsningar	19
1.6 Disposition	20
1.7 Felkällor	21
2. PLAN- OCH BYGGLAGEN OCH DESS TILLÄMPNING	23
2.1 Nya PBL.....	23
2.2 Gemensamma utrymmen	24
2.3 Detaljplan.....	24
2.3.1 Allmän plats	25
2.3.2 Kvartersmark.....	26
2.3.3 g i detaljplan.....	27
3. ANLÄGGNINGSLAGEN OCH DESS TILLÄMPNING.....	29
3.1 Villkor för inrättande av gemensamhetsanläggning	29
3.1.1 Skydd för allmänna intressen.....	29
3.1.2 Skydd för enskilda intressen	30
3.2 Stadigvarande betydelse, AL 1 §	30
3.3 Väsentlighetsvillkoret, AL 5 §	30
3.4 Båtnadsvillkoret, AL 6 §	31
3.5 Opinionsvillkor och lokaliseringsregeln, AL 7 § och 8 §	32
3.6 Fördelning av kostnaden	32
3.7 Förvaltningsformer.....	33
3.8 Verkan av ändrade förhållanden, AL 35 §	33
4. EXPLOATERINGSPROCESSEN	35
4.1 Aktörer	35
4.2 Genomförandavtal	35
4.2.1 Exploateringsavtal.....	35
4.2.2 Markanvisningsavtal	36
4.3 Typfallen.....	36

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

4.3.1 Typfall 2.....	37
4.3.2 Typfall 4.....	37
4.4 Exploateringsprocessen av allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap	37
4.5 Exploateringsprocessen för gemensamma anläggningar på mark avsedd för enskilt ändamål	38
5. UNDERSÖKNINGSOMRÅDEN	41
5.1 Dagvattnet GA:1 i Mariastaden	42
5.1.1 Detaljplanen	42
5.1.2 Anläggningsförrättningen	43
5.1.3 Gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen	43
5.2 Syret GA:1 i Mariastaden	44
5.2.1 Detaljplanen	45
5.2.2 Anläggningsförrättningen.....	45
5.2.3 Gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen	46
5.3 Kommunalt huvudmannaskap Mariastaden; jämförelseområde	46
5.3.1 Detaljplanen	47
5.3.2 Fastighetsbildningen	47
6. STADIGVARANDE OCH VÄSENTLIG BETYDELSE.....	49
6.1 Rättsfall	49
6.1.1 NJA 1978 s.57 ”Tunnelbanefallet”	49
6.1.2 NJA 1997 s.307 ”Badplatsfallet”	50
6.1.3 NJA 1997 s.491 ”Rönningefallet”.....	52
6.1.4 RH 2006:15 ”Småbåtsbrygga”	53
6.1.5 RH 2007:36 ”Lekplatsfallet”	53
6.2 Nyckelmeningar	54
6.2.1 Bedömning av rekvisitet stadigvarande betydelse	54
6.2.2 Bedömning av rekvisitet väsentlig betydelse	57
6.3 Prövning av gemensamhetsanläggningarnas ändamål i aktuella undersökningsområden	59
6.3.1 Dagvattnet GA:1	59
6.3.1.1 Ändamål som är av stadigvarande betydelse	59
6.3.1.2 Ändamål som är tveksamma till att vara av stadigvarande betydelse	59
6.3.1.3 Ändamål som ej är av stadigvarande betydelse	60

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

6.3.1.4 Ändamål som är av väsentlig betydelse	60
6.3.1.5 Ändamål som är tveksamma om de är av väsentlig betydelse	61
6.3.1.6 Ändamål som inte är av väsentlig betydelse	62
6.3.2 Syret GA:1	62
6.3.2.1 Ändamål som är av stadigvarande betydelse	63
6.3.2.2 Ändamål som är tveksamma till att vara av stadigvarande betydelse	63
6.3.2.3 Ändamål som är av väsentlig betydelse	63
6.3.2.4 Ändamål som är tveksamma om de är av väsentlig betydelse	63
6.3.2.5 Ändamål som inte är av väsentlig betydelse	64
7. INTERVJUER	65
7.1 Johan Cedergren, mark- och exploateringsingenjör, Helsingborgs kommun ...	65
7.2 Emma Svensson, mark- och exploateringsingenjör, Vellinge kommun	67
7.3 Sven-Åke Kronberg, stadsingenjör/lantmäterichef, Halmstad kommun.....	69
7.4 Camilla Persson, projektchef, NCC	71
7.5 Anders Klasson, projektutvecklingschef, PEAB	73
7.6 Carl Welin, planarkitekt, Helsingborgs kommun	74
8. ENKÄTER.....	77
9. DISKUSSION OCH ANALYS	83
9.1 Rekvisitet väsentlig betydelse är dispositivt, kan det leda till en onödig belastning för kommande fastighetsägare?	83
9.2 Vilka konsekvenser medför utläggningen av mark för enskilt respektive allmänt ändamål för Lantmäterimyndigheten, exploitörer och fastighetsägare med avseende på val av huvudmannskap/ansvarsfördelning?	85
9.3 Stämmer planförfattarens intentioner överens med slutkonsumentens erfarenheter av gemensamhetsanläggningar?	86
10. SLUTSATSER.....	89
10.1 Fastighetsägare inom detaljplan är i hög grad positivt inställda till att gemensamt sköta om trivseländamål	89
10.2 Fastighetsägare inom detaljplan vill inte ansvara för allmännyttiga ändamål	89
10.3 Samarbete mellan avdelningarna är viktigt för att få en bra slutprodukt	89
Källförteckning	91
Bilaga 1: Detaljplaner	93
Bilaga 2: Enkät Dagvattnet GA:1	97
Bilaga 3: Enkät Syret GA:1	99
Bilaga 4: Enkät norra Mariastaden.....	101

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

Bilaga 5: Brev till fastighetsägarna..... 103

1. Inledning

1.1 Bakgrund

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som inrättas för att tillgodose ett behov för flera fastigheter. Anläggningen ägs och förvaltas gemensamt av fastighetsägarna. För att en anläggning ska kunna inrättas krävs det att vissa rekvisit i anläggningslagen är uppfyllda (t.ex. stadigvarande betydelse) samtidigt som det finns en del dispositiva rekvisit (t.ex. väsentlig betydelse). Dessa rekvisit kan vara svåra att tolka, vad betyder egentligen stadigvarande och väsentlig betydelse?

Vid detaljplanearbetet avgörs om marken ska användas som allmän platsmark eller som kvartersmark. Då skall det också anges vem som ska vara huvudman för den allmänna platsmarken; kommunen, fastighetsägarna eller båda två (s.k. delat huvudmannaskap). Vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen för iordningsställande och skötsel av de allmänna platserna. Är istället fastighetsägarna huvudman för den allmänna platsen är det ett så kallat enskilt huvudmannaskap och ägarna ansvarar då för iordningsställande och skötsel av de allmänna platserna. Ett sista alternativ för att marken ska vara enskild är genom att marken reserveras i detaljplanen som kvartersmark. Med kvartersmark menas mark för bebyggelse och anläggningar.

Eftersom det är fastighetsägarna som ansvarar för drift och skötsel av kvartersmark eller allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap finns möjligheten för kommunen att vid detaljplanearbetet planera t.ex. vägar och grönområden som gemensamhetsanläggning på kvartersmark och på så sätt slippa framtida utgifter av dessa anläggningar. Det finns alltså två alternativ för att marken ska kunna belastas med en gemensamhetsanläggning; antingen på allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap eller på kvartersmark där marken reserverats för en gemensamhetsanläggning. I fortsättningen kommer vi att benämna dessa två alternativ som ”mark avsedd för enskilt ändamål” för att betona att det är generella resultat av båda alternativen.

Slutkonsument, oberoende av vilken typ av huvudmannaskap som inrättas, är de boende i området. Däremot kommer valet av huvudmannaskap innebära att andra aktörer i processen kommer att påverkas på olika sätt. Vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen för de anläggningar som allmänheten har tillgång till och en exploatör kommer in som mellanhand innan den allmänna platsmarken kan nyttjas av allmänheten. Vid mark avsedd för enskilt ändamål ska de gemensamma ytorna istället bestå av en gemensamhetsanläggning. I processen med bildandet av gemensamhetsanläggningen träder Lantmäterimyndigheten in och genomför yrkandet från exploatör eller kommun genom att pröva de villkor som finns i anläggningslagen. Exploatören uppför sedan anläggningarna som fastighetsägarna slutligen övertar.

I planarbetet tas alltså beslut som kommer att påverka flera olika aktörer innan slutkonsumenten utnyttjar de anläggningar som uppförts. Antingen på de allmänna platserna eller på de områden som ska förvaltas enskilt av fastighetsägarna. Redan i planarbetet avgörs det alltså om de framtida fastighetsägarna kommer att belastas av en skyldighet att stå för drift och underhåll för anläggningar i sin närhet.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att undersöka hur bedömningen av rekvisiten stadigvarande betydelse och väsentlig betydelse görs vid inrättande av gemensamhetsanläggningar. Syftet är också att ta reda på hur processen som leder fram till gemensamhetsanläggningen går till och vilka konsekvenser denna process får för de inblandade parterna, från detaljplanearbetet till slutkonsumentens övertagande.

1.3 Frågeställningar

Hur bedöms rekvisiten **stadigvarande betydelse** och **väsentlig betydelse** vid inrättande av gemensamhetsanläggningar?

Rekvisiten **väsentlig betydelse** är dispositivt, kan det leda till en onödig belastning för kommande fastighetsägare?

Vilka konsekvenser medför utläggningen av mark för enskilt respektive allmänt ändamål för Lantmäterimyndigheten, exploatörer och fastighetsägare med avseende på val av huvudmannaskap/ansvarsfördelning?

Stämmer planförfattarens intentioner överens med slutkonsumentens erfarenheter av gemensamhetsanläggningar?

1.4 Metod

De verktyg som har använts för att insamla data till rapporten har varit litteraturstudier, granskning av rättsfall och akter, intervjuer samt utskickade enkäter.

Litteraturstudier

Till grund för rapporten ligger litteraturstudier. Information har inhämtats från lagtext, förarbeten, propositioner, handbok AL, rättsfall och annan relevant litteratur. Studien ligger till grund för den inledande, teoretiska delen av rapporten. De centrala juridiska frågorna i rapporten rör rekvisiten väsentlighetsvillkoret och stadigvarande betydelse. En djuplodande undersökning av dessa rekvisit genomförs med hjälp av rättsfall och den praxis som utarbetats av domstolarna, propositioner samt handbok AL. Denna undersökning appliceras sedan på våra undersökningsområden där det har genomförts en större prövning av de ändamål som förekommer i gemensamhetsanläggningarna.

Ett angränsande examensarbete från KTH har även studerats och varit till hjälp när rapporten utvecklats.¹ Vissa delar av Lindholms rapport berörs även av oss men denna rapport går ett steg längre vad gäller förhållandet mellan de olika aktörerna i processen samt vad fastighetsägarna anser om gemensamhetsanläggningen som de är delägare i.

Fältstudie

Undersökningar har genomförts i Helsingborgs databas där lämpliga områden har undersökts. Utredningen ledde oss till ett begränsat geografiskt område i Helsingborg, Mariastaden. I området har sedan två gemensamhetsanläggningar valts ut som ansetts vara intressanta. Tillsammans med dessa områden har ett jämförelseområde (med allmän platsmark istället för mark avsedd för enskilt ändamål) i norra delarna av Mariastaden valts ut. Syn på plats har även genomförts.

Intervjuer

Urvalet av personer som intervjuats har gjorts för att få insyn från samtliga aktörer i den process som beskrivs i rapporten. Svar från intervjuerna antecknades och spelades in (med undantag av den som gjordes med Sven-Åke Kronberg då han önskade att det inte spelades in). Samtliga som blivit intervjuade har fått möjlighet att kontrollera sina svar i efterhand.

Enkäter

Eftersom de boende i områdena är slutkonsumenter och påverkas av att de blir delägare i den färdiga produkten har enkäter skickats ut för att få åsikter från dem. De enkäter som har skickats ut till fastighetsägarna har utformats för att de ska ge bidrag till de frågeställningar som arbetats fram för rapporten. Samtliga fastighetsägare som är delägare i de undersökta gemensamhetsanläggningarna har fått möjlighet att svara på frågorna och det har även skickats ut påminnelser till de som inte svarat.

1.5 Avgränsningar

Generella

Undersökningen av detaljplaner och förrättningsakter har gjorts i Helsingborgs kommun där det endast granskats gemensamhetsanläggningar **inom** detaljplan. De områden som undersökts i rapporten är av småhuskaraktär och därför är slutsatserna främst kopplade till liknande områden.

Under litteraturstudierna har det uppkommit ett flertal diskussioner i böcker, propositioner och förarbeten angående så kallade gx- och gz-områden. Det rör sig om ett försök från kommuner att få enskild mark att bli allmänt tillgänglig. Dessa områden kommer rapporten inte att fokusera ytterligare på utan lämnar ämnet därhän för ett annat examensarbete.

¹ Lindholm (2009)

Inget vidare fokus har lagts på förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna eller tilldelning av andelstal utan detta behandlas enbart ytligt.

Fältstudien

De detaljplaner som undersökts berör exploateringsområden i Helsingborg och är upprättade under de senaste 15 åren. Med hjälp av anställda på Lantmäterimyndigheten i Helsingborg kunde sökningen begränsas till områden där det förekommit åsikter vad gäller gemensamhetsanläggningarna och dess lämplighet och på så sätt underlätta arbetet. Av de områden som undersökts har inga belastats av fastighetsplaner och det har då inte funnits några bestämmelser i planen om hur gemensamhetsanläggningen ska inrättas.

Enkäterna

I de enkäter som har skickats ut har fokus legat på att svaren från fastighetsägarna ska kunna kopplas till våra frågeställningar. Därför har t.ex. ingen vikt lagts på att få åsikter vad gäller kostnader och förvaltningen av samfällighetsföreningarna.

1.6 Disposition

Examensarbetet består av tre delar; en teoretisk, en undersökande och en analyserande. Nedan följer en sammanställning av vad respektive kapitel tar upp.

Kapitel 1 – Inledning. I det inledande kapitlet presenteras rapporten och består av bakgrund, syfte, frågeställningar, metod, avgränsningar och felkällor.

Kapitel 2 – Plan- och bygglagen och dess tillämpning. Detta kapitel innehåller en genomgång av de delar av plan- och bygglagen som är aktuella för vår rapport.

Kapitel 3 – Anläggningslagen och dess tillämpning. En liknande genomgång som föregående kapitel görs för anläggningslagen. De viktigaste rekvisiten lyfts fram och även några grundläggande regler för gemensamhetsanläggningar går igenom.

Kapitel 4 – Exploateringsprocessen. Kapitlet innehåller en genomgång av den process som förekommer vid exploatering av bostadsområden inom detaljplan.

Kapitel 5 – Undersökningsområden. De planområden i Helsingborg som valts ut för närmre undersökning beskrivs i detta kapitel.

Kapitel 6 – Stadigvarande och väsentlig betydelse. I detta kapitel görs en djuplodande undersökning kring rekvisiten stadigvarande och väsentlig betydelse som slutligen appliceras på våra undersökningsområden. Kapitlet är delvis ett analyserande avsnitt och besvarar den första av våra frågeställningar.

Kapitel 7 – Intervjuer. Kapitlet innehåller en sammanställning av de intervjuer som har genomförts under arbetets gång.

Kapitel 8 – Enkäter. En genomgång av de enkäter vi har fått in från fastighetsägarna i våra undersökningsområden görs i detta kapitel.

Kapitel 9 – Diskussion och analys. I detta kapitel förs en diskussion och analys där vi kopplar rapportens olika delar till varandra och besvarar frågeställningarna.

Kapitel 10 – Slutsatser. Avslutningsvis presenterar vi våra egna slutsatser från rapporten.

1.7 Felkällor

Svarsförslagen i enkäten som skickats till fastighetsägarna ger inte något vidare utrymme för tolkning. För att underlätta för fastighetsägarna och öka möjligheten till att få en hög svarsfrekvens har en enkel enkät med lättbesvarade frågor uformats. Det har framkommit i svaren att någon fråga har misstolkats, detta kommenteras i genomgången av resultatet av enkäterna i kapitel 8. Svarsfrekvensen från enkäterna är hög, 64 %. I och med detta går det att dra slutsatser från enkäterna, men risken finns förstås att man går miste om avvikande resultat och åsikter då inte alla har svarat.

En ytterligare felkälla kan vara missförstånd vid intervjuer, som i och för sig har försökt undvikas genom att personerna i fråga har fått möjlighet att kontrollera sina svar i efterhand.

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

2. Plan- och bygglagen och dess tillämpning

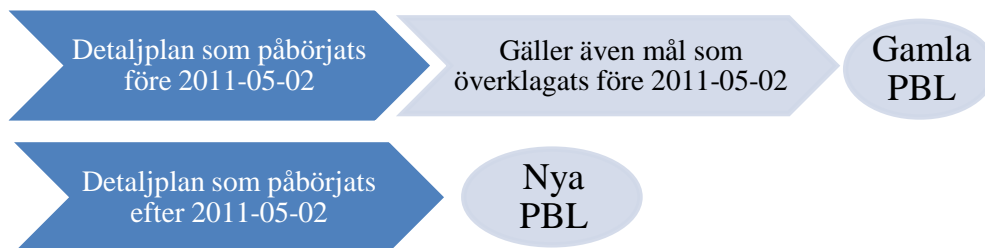
Denna rapportens juridiska delar kommer främst att behandla plan- och bygglagen (PBL) och anläggningslagen (AL). I nedan avsnitt följer en genomgång av PBL och de delar av denna lag som är aktuella i vår rapport. Genomgång av AL och dess aktuella delar följer i avsnitt 3.

2.1 Nya PBL

Den 2 maj 2011 började den nya plan- och bygglagen att gälla. Syftet med lagen var främst att modernisera och förenkla plansystemet, föra över ett större ansvar till kommunen vid planarbetet och förbättra inflytandet från allmänheten. Dessutom hade flera lagändringar genomförts sedan gamla PBL inrättades, till exempel har bygglovsprocessen delats upp i två delar. Vid utredningsarbetet av den nya lagen visade det sig att det fanns ett stort stöd för de grundläggande syftena i lagen, d.v.s. att kommunen ska ha fortsatt ansvar för planarbetet. De problem som upptäckts rör istället brister i tillämpningen av lagen samt att lagen borde kopplas till de förändringar som sker i samhället, så som miljö- och klimatfrågor.²

Vid detaljplanearbetet har det vuxit fram en tendens att detaljplaner blir mer detaljerade än tidigare och det har gjort att det har blivit osäkert om vad som egentligen ska prövas i planen istället för i en bygglovsansökan. Planerings- och beslutsprocessen sägs också ta för lång tid. Brister i samordningen mellan olika regelverk leder till en onödig dubbelprövning och på så sätt används inte resurser på rätt sätt. Det övergripande syftet med nya lagen var alltså att effektivisera planprocessen.³

Vad gäller övergångsbestämmelser för nya PBL beslutades att de äldre bestämmelserna (PBL 1987:10) ska gälla för mål som har påbörjats före 2 maj 2011. Detsamma gäller mål som har överklagats före detta datum, med undantaget att nya PBL istället ska tillämpas om det leder till en lindrigare påföljd.⁴ Detta ger oss två typer av detaljplaner som ska kopplas till olika lagrum:



Figur 2.1. Övergångsbestämmelser för detaljplaner

² Prop 2009/10:170, s. 126

³ Ibid., s. 127f

⁴ Ibid., s. 378

Under utredningsarbetet av nya PBL framkom det att användningen av de så kallade fastighetsplanerna har minskat under senare år. Därför beslutades att inrättandet av dessa planer slopades, men möjligheterna att kunna besluta om fastighetsindelnings- och rättighetsfrågor finns numera istället vid inrättande av en detaljplan.⁵

Nu har kommunen även möjlighet att i detaljplanen t.ex. bestämma största och minsta storlek på fastigheter och bestämma markreservat för gemensamhetsanläggning. Om kommunen bestämmer i detaljplanen att en gemensamhetsanläggning ska inrättas får kommunen också i detaljplanen bestämma vilka anläggningar som ska ingå och vilka fastigheter som ska delta i den (PBL 4 kap 18 §). Dessa bestämmelser innebär däremot inte någon skyldighet för kommunen att genomföra. Tvärtom bör endast dessa bestämmelser införas när det är nödvändigt för att detaljplanens genomförande ska underlättas.⁶

Har bestämmelserna om gemensamhetsanläggning reglerats i detaljplanen, så kallade fastighetsindelningsbestämmelser, anses rekvisiten väsentlig betydelse och båtnadsvillkoret vara prövade och behöver således inte omprövas vid en anläggningsförrättning (AL 6a §).

2.2 Gemensamma utrymmen

En detaljplan upprättas av kommunen och visar hur marken inom planen ska användas. Det finns vissa krav på vad som måste finnas med i en detaljplan samtidigt som mycket är frivilligt (PBL 4 kap 5 §). De utrymmen som ryms inom planen kan tillhöra antingen kommunen och/eller de enskilda fastighetsägarna och även detta avgörs i planens bestämmelser.

Vem som är ansvarig för de allmänna platsernas utförande och drift bestäms med det så kallade huvudmannskapet. Det finns tre olika typer av huvudmannskap; kommunalt, enskilt och delat. Marken i detaljplan läggs som allmän plats, kvartersmark och/eller vattenområden. Mer om detta finns att läsa om i nästa avsnitt.

Anläggningar som ligger inom kvartersmark, eller i de fall där det är enskilt huvudmannskap, måste bilda en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen där anläggningen sedan förvaltas av en samfällighetsförening med delägarförvaltning eller föreningsförvaltning enligt lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL) (se kapitel 3).

2.3 Detaljplan

Det är en kommunal angelägenhet att planera användningen av mark- och vattenområden (PBL 1 kap 1 §). Detta gör kommunen via olika typer av planer som anger vilken användning markområdena ska ha. Den viktigaste planen för markens

⁵ Ibid., s. 202

⁶ Ibid., s. 203

slutliga användning är detaljplanen som är ett rättsligt bindande dokument och visar markanvändningen för ett begränsat område, till skillnad från översiktsplanen som ger ett större perspektiv på kommunens framtida tankar på markanvändningen i hela kommunen (PBL 3 kap 1-3 §§).⁷

Att det är kommunen som själv ansvarar för planläggningen för marken inom kommunen brukar benämnas som det ”kommunala planmonopolet”. Det innebär dock inte att man kan bortse från planering på mer övergripande nivå, som t.ex. för regionsöverskridande planering gällande vägar, järnvägar, kraftledningar m.m.⁸

Detaljplanen visar bara en mindre del av en kommun, ofta ett kvarter vid nybebyggelse, och skall inrättas vid tre olika typfall (PBL 4 kap 2 §):

- Ny sammanhållen bebyggelse
- Bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang
- Byggnadsverk som får betydande påverkan på omgivningen

Det finns krav på ett minsta innehåll en detaljplan skall innehålla, vilket regleras i PBL 4 kap 5 §. Lagen säger att gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden alltid ska redovisas i detaljplanen. Man ska dessutom bestämma användningen av områdena i fråga. Till detta kommer ett stort antal frivilliga bestämmelser som detaljplanen kan reglera som redovisas i PBL 4 kap 6-19 §§. Bland annat redovisas gemensamhetsanläggningar med bokstaven g i detaljplanen.

En detaljplan har en så kallad genomförandetid som sträcker sig mellan 5 och 15 år (PBL 4 kap 21 §), under denna tid kommer de som önskar uppföra byggnader i enlighet med detaljplanen att få lov av kommunen för detta.⁹

Även efter det att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla och gör så till den ändras eller upphävs (PBL 4 kap 38 §), det innebär att markägare i princip inte har någon möjlighet att begära någon ersättning som en ändring av planen innebär.

2.3.1 Allmän plats

Vid detaljplaneläggningen bestämmer man huruvida marken ska läggas som allmän plats eller som kvartersmark. Det innebär vissa skillnader för hur utförandet och driften av gemensamma anläggningar kommer att skötas. När det gäller allmän plats behöver det också bestämmas vem som ska vara huvudman för områdena.

Kommunalt huvudmannaskap

Allmänna platser är mark som ska vara tillgängliga för allmänheten, som t.ex. gator, torg och parker. Kommunen ska i regel vara huvudman för de allmänna platserna, det

⁷ Boverket (2002), s. 11

⁸ Julstad (2005), s. 63

⁹ Ibid., s. 71

vill säga att de är ansvariga för uppförandet och driften av anläggningarna.¹⁰ Även om kommunen är huvudman för allmänna platser kan man ta betalt från fastighetsägarna för utförandet av anläggningen (PBL 6 kap 24 §). Bestämmer kommunen att fastighetsägarna ska betala för anläggningen inträder deras betalningsskyldighet i samband med färdigställandet av anläggningen, det vill säga när anläggningen kan användas för fastigheterna på avsett sätt (PBL 6 kap 34 §).¹¹

Enskilt huvudmannaskap

Om kommunen inte skall vara huvudman för de allmänna platserna skall detta framgå av planen (PBL 4 kap 7 §).¹² Detta kallas då enskilt huvudmannaskap och används främst vid fritidsbebyggelse, där de deltagande fastigheterna utgör en gemensamhetsanläggning för den allmänna platsen (det finns däremot undantag och dessa lyfts fram i avsnitt 7.2).¹³ För att säkerställa att en gemensamhetsanläggning verkligen kommer till stånd kan kommunen utnyttja PBL 4 kap 14 § 1p och inte ge bygglov förrän anläggningsåtgärden verkligen är fullföljd, eller genom att ansöka själva.¹⁴

Delat huvudmannaskap

I gamla PBL var kommunen tvungen att bestämma om kommunen eller de enskilda skulle vara huvudman för hela planområdet. Detta har lett till att man i flera fall har varit tvungna att göra flera små detaljplaner istället för en större och på så sätt blir planprocessen ineffektiv. Något som tillkommit i samband med den nya PBL är möjligheten till delat huvudmannaskap. Det innebär att man i en och samma plan numera kan ha både kommunalt och enskilt huvudmannaskap för olika delar av planområdet (PBL 4 kap 7 §). Denna förändring gör det möjligt för kommunen att anpassa huvudmannaskapet till de praktiska behoven istället för att dela upp området i flera planer.¹⁵

2.3.2 Kvartersmark

Kvartersmark är mark i en detaljplan som får bebyggas. Detaljplanen bestämmer vilken typ av bebyggelse det skall vara och hur utformningen på bebyggelsen skall se ut. Det finns många olika typer av ändamål som t.ex. bostäder, handel och industri.¹⁶ Inom kvartersmark kan man sätta ut mark som *antingen* ska vara tillgänglig för allmänheten *eller* för gemensamma anläggningar som skall tillgodose ett behov för flera fastigheter, en så kallad gemensamhetsanläggning.

Den mark som blir tillgänglig för allmänheten är trafikplaneringar eller allmännyttiga ledningar och redovisas som x-, z-, l- och u-områden. Det är t.ex. gång-

¹⁰ Ibid., s. 80

¹¹ Kalbro (2007), s. 89

¹² Ibid., 91

¹³ Julstad (2005), s. 80 samt Prop 2009/10:170, s. 198

¹⁴ Kalbro (2007), s. 91

¹⁵ Prop 2009/10:170, s. 200f

¹⁶ Boverket (2002), s. 85f

och cykelvägar samt underjordiska ledningar (PBL 4 kap 16 §).¹⁷ De områden som nämnts innebär emellertid ingen direkt rätt för allmänheten att nyttja dessa, kommunen måste först skaffa sig en nyttjanderätt hos fastighetsägarna (PBL 14 kap 18 §).¹⁸ Detta kan kommunen göra genom att det upprättas servitut för x-område eller ledningsrätt för u-område via en lantmäteriförrättning.

2.3.3 g i detaljplan

De områden som gemensamt förvaltas av fastighetsägarna betecknas med g i detaljplan och är alltså gemensamhetsanläggningar där fastighetsägarna som tillhör anläggningen bekostar drift och underhåll (AL 15 §). Ett område som betecknas med g upplåts vid plangenomförandet till förmån för den gemensamhetsanläggning som inrättas för att omhänderta det gemensamma ändamålet. Att ett område reserveras som g innebär emellertid inte att det finns några bestämmelser om själva anläggningen.¹⁹

Det finns flera exempel på bestämmelser rörande den bebyggelse och mark som finns att göra i en detaljplan. Däremot finns det inga principer för inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Beteckningen g i detaljplan medför inte någon bedömning om hur en gemensamhetsanläggning ska inrättas eller hur den ska utformas. Ett g innebär istället endast att utrymmet inte får bebyggas eller användas på så sätt att det skulle hindra inrättandet av en anläggning, det vill säga att marken reserveras endast som ett ”markreservat” i planen. Termen *markreservat för gemensamhetsanläggningar* är ny i och med antagandet av den nya plan- och bygglagen och syftar till att knyta bestämmelserna om ersättning bättre än vad de gjorts tidigare.²⁰

¹⁷ Sjödin m.fl., s. 45f

¹⁸ SOU 2005:77, s. 546

¹⁹ Ibid., s. 545

²⁰ Prop 2009/10:170, s. 204

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

3. Anläggningslagen och dess tillämpning

För att kunna tillfredsställa flera fastigheters behov som inte kan lösas inom den egna fastigheten kan en gemensamhetsanläggning inrättas. Det är anläggningslagen (AL) som reglerar gemensamhetsanläggningar.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som inrättas för att tillgodose ett behov för flera fastigheter gemensamt. Anläggningen ska uppfylla ett eller flera ändamål, t.ex. väg, park, lekplats, dagvattenledningar, belysning och parkering och vara av *stadigvarande betydelse* (se avsnitt 3.2) för de deltagande fastigheterna (AL 1 §). Det är Lantmäterimyndigheten som genom en anläggningsförrättning förordnar att en gemensamhetsanläggning ska bildas (AL 4 §) och förrättningen sker enligt AL 17-31 §§. En gemensamhetsanläggning kan inrättas både för en ny anläggning såväl som för en befintlig.²¹ En gemensamhetsanläggning är en fysisk anläggning som är juridiskt kopplad till anläggningsbeslutet med en viss utförandetid. Är inte anläggningen utförd inom utförandetiden förfaller anläggningsbeslutet (AL 33 §).

Det allra vanligaste ändamålet för gemensamhetsanläggningar är väg, men också VA-ledningar, brunnar och grönområden är ändamål som mer frekvent förekommer i gemensamhetsanläggningar.²² Det fanns vid årsskiftet 2011-2012 drygt 86 000 aktiva anläggningar registrerade i fastighetsregistret och antalet ökar årligen med 2000-3000.²³

3.1 Villkor för inrättande av gemensamhetsanläggning

Vissa villkor måste vara uppfyllda för att en gemensamhetsanläggning ska få inrättas. Dessa villkor är uppställda som ett skydd för dels allmänna men även enskilda intressen vad gäller inrättandet av gemensamhetsanläggning. Alla inblandade har ett intresse av att fastighetsanvändningen är så lämplig som möjligt.²⁴

3.1.1 Skydd för allmänna intressen

Anläggningslagen ställer upp vissa villkor till skydd för allmänna intressen. Inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser får inte gemensamhetsanläggning inrättas om den strider mot planen eller bestämmelserna (AL 9 §). En gemensamhetsanläggning får heller inte inrättas i ett område utan detaljplan om anläggningen skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området (AL 10 §).

²¹ Handbok AL, s. 20

²² Björklund m.fl. (2004), s. 36

²³ Lantmateriet.se

²⁴ Handbok AL, s. 13

3.1.2 Skydd för enskilda intressen

Vissa villkor har i anläggningslagen ställts upp för att skydda de enskilda intressena vid inrättande av gemensamhetsanläggning eftersom en fastighet kan anslutas till en gemensamhetsanläggning mot ägarens vilja.²⁵ Dessa intressen brukar kallas:

- Väsentlighetsvillkoret
- Båtnadsvillkoret
- Opinionsvillkoret

Lokaliseringsregeln är ett villkor som skyddar både allmänna och enskilda intressen.²⁶

Flera av de villkor som ger skydd för enskilda intressen är dispositiva och detta regleras i AL 16 §. Enligt denna paragraf kan avsteg göras från 5 §, 8 § om det avser enskilt intresse, 12 § första stycket, 12a § andra meningen, 13 § och 15 §. Dessa avsteg får endast göras då fastigheternas och/eller anläggningens ägare medger det.

3.2 Stadigvarande betydelse, AL 1 §

Att en gemensamhetsanläggning är av *stadigvarande betydelse* menas att den inte kan inrättas för ett tillfälligt behov eller ändamål, men hindrar inte en tidsbegränsad samverkan. Det finns inget krav på att ändamålet för all framtid ska tillgodoseas med den aktuella anläggningen.²⁷

Tidigare lagstiftning (LGA och EVL) innehöll en uppräkningslista av anläggningar som uppfyllde kravet på stadigvarande betydelse. Dessa var bland annat parkeringsanläggning, förbindelseled, gårdsutrymme och lekplats. I LGA var dessa ändamål bara exemplifierande gällande godtagbara ändamål. Det har inte ansetts nödvändigt att i nuvarande anläggningslag göra denna uppräkningslista då det lätt kan tolkas som att anläggningar som ska inrättas ska jämföras med de uppräknade. Det avgörande ska istället vara att anläggningen är av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna.²⁸

Vad som gäller är att behovet och ändamålet ska vara knutet till fastigheten och inte till den nuvarande ägaren. Detta gäller också för övriga krav som gäller vid inrättande av gemensamhetsanläggning.

3.3 Väsentlighetsvillkoret, AL 5 §

Väsentlighetsvillkoret innebär att en fastighet endast kan delta i gemensamhetsanläggningen så länge det är av väsentlig betydelse för fastigheten (AL

²⁵ Kalbro (2007), s. 76

²⁶ Ekbäck (2007), s. 48

²⁷ Prop 1973:160, s. 178

²⁸ Ibid.

5 §). Kan en fastighetsägare visa att så inte är fallet kan fastigheten i fråga inte tvingas med i gemensamhetsanläggningen.²⁹ Bestämmelsen är dispositiv och kan därmed avtalas bort om ägarna till fastigheterna som skall delta är överens om att så skall ske (AL 16 §).

För att en gemensamhetsanläggning ska kunna tvingas på en fastighetsägare krävs att fastigheten i fråga har ett påtagligt behov för den avsedda anläggningen.³⁰ I regel behöver en fastighet som redan har tillgång till en nytting som den tilltänkta gemensamhetsanläggningen kommer att uppfylla, inte delta i anläggningen. Undantag kan dock göras om den befintliga anläggningen till exempel är utsliten.³¹ Ett undantag borde också kunna göras i sådana fall då anläggningen skulle medföra en påtaglig förbättring för den deltagande fastigheten vad gäller t.ex. betydande minskning av driftkostnaderna, minskning av körlängden eller möjlighet att undgå besvärade backar i fråga om vägar.³²

Innebörden av att en gemensamhetsanläggning är av väsentlig betydelse för en fastighet är också att det ger rätt för fastigheten att delta i gemensamhetsanläggningen. Alltså att befintliga deltagare i en gemensamhetsanläggning inte kan hindra sådan fastighets deltagande i anläggningen. Nyttigheter som kan vara väsentliga för en fastighet är till exempel: vägar, grönområden, parkering, vatten- och avloppsledningar.³³ Vid bedömningen av väsentlig betydelse ska hänsyn även tas till det framtida behovet av anläggningen. Det innebär att även om fastigheten inte har behov av gemensamhetsanläggningen idag så kan väsentlig betydelse anses vara uppfyllt om ett sådant behov väntas föreligga inom den närmsta framtiden.³⁴

Som tidigare nämnts går det att avtala bort kravet på väsentlig betydelse, så länge alla deltagare är överens om det. Kravet på stadigvarande betydelse i AL 1 § gäller emellertid fortfarande.

3.4 Båtnadsvillkoret, AL 6 §

Båtnadsvillkoret är en princip som innebär att nyttan av den föreslagna gemensamhetsanläggningen ska övervinna kostnaderna och olägenheterna av densamma. Det kallas alltså att båtnad uppkommer då vinsten av anläggningen är större än kostnaden för den. Nyttan kan vara av både ekonomisk och annan art.

Förutom vinster såsom en ökning av fastigheternas värde (ekonomisk vinst) ska också hänsyn tas till t.ex. sociala faktorer vid beräkningen av båtnad. Hänsyn ska även tas till anläggningens betydelse för dem som använder sig av fastigheten, t.ex.

²⁹ Julstad (2005), s. 145

³⁰ Prop 1973:160, s. 151

³¹ Prop 1973:160, s. 151f

³² Handbok AL, s. 41

³³ Kalbro (2007), s. 76

³⁴ Prop 1973:160, s. 188

hyresgäster. Villkoret är dock att anläggningen, och de vinster som kommer med den, räknas med avseende på de deltagande fastigheterna och inte personerna knutna till dem. Till skillnad från villkoret om *väsentlig betydelse*, som behandlas i föregående stycke, kan båtnadsvillkoret inte avtalas bort av fastighetsägarna och är alltså tvingande vid en anläggningsförrättning. Detta är en viktig förutsättning för eventuella fordringsägare, att deras säkerhet inte ska riskera att försämrats, även om alla fastighetsägare är överens om att de vill att anläggningen ska inrättas.³⁵

Båtnadsvillkoret ska prövas med avseende på samtliga fastigheter, till skillnad från väsentlighetsvillkoret där varje fastighet prövas var för sig. På så sätt bestämmer väsentligheten för anläggningen vilket område som ska prövas med båtnad, så kallat båtnadsområde.³⁶

Syftet med båtnadsvillkoret är att skydda enskilda fastighetsägare. Därför bör det i uträkningen rörande båtnad endast ta upp poster som belastar fastighetsägarna. Till de kostnader uträkningen ska innehålla hör:³⁷

- Kostnader för anläggningens utförande
- Framtida underhålls- och driftskostnader
- Förrättningskostnader

3.5 Opinionsvillkor och lokaliseringsregeln, AL 7 § och 8 §

Det så kallade *opinionsvillkoret* innebär att en gemensamhetsanläggning inte kan inrättas ”om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det” (AL 7 §).

Lokaliseringsregeln innebär att ”gemensamhetsanläggningen ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad” (AL 8 §).

3.6 Fördelning av kostnaden

För att fördela kostnaderna för utförande tilldelas de deltagande fastigheterna ett andelstal som motsvarar hur mycket fastigheten i fråga ska vara med och bidra med. Andelstalet ska spegla nyttan som varje fastighet får av anläggningen, d.v.s. den värdeökning som uppkommer i och med gemensamhetsanläggningens inrättande (AL 15 § 1st). Ett andelstal för driften av gemensamhetsanläggningen tilldelas också fastigheten i förhållande till hur mycket som gemensamhetsanläggningen används. Det går även att istället för ett andelstal för driften istället ta ut avgifter (AL 15 § 2st), vilket kan vara lämpligt när faktiska användningar av t.ex. värme, vatten och el ska

³⁵ Handbok AL, 14, s. 52ff

³⁶ Ibid., s. 53

³⁷ Prop 1973:160, s. 84

betalas.³⁸ Som nämndes tidigare är reglerna om fördelning av kostnaden dispositiva enligt AL 16 §.

3.7 Förvaltningsformer

De i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift (AL 14 §), denna samfällighet kan sedan förvaltas som en delägarförvaltning (SFL 6 §), där medlemmarna beslutar gemensamt, eller föreningsförvaltning (SFL 17 §) där det finns en styrelse som sköter om den löpande förvaltningen.³⁹

Delägarförvaltning

Delägarförvaltning är en förvaltningsform som används då delägarna tillsammans beslutar i frågor som rör samfälligheten. Deltagarna måste vara helt eniga i ärenden som rör samfälligheten för att beslut ska kunna tas, majoritetsröstning räcker alltså inte. Delägarförvaltning föreligger i de fall man inte har bildat en samfällighetsförening.⁴⁰

Föreningsförvaltning

Föreningsförvaltning föreligger då delägarna ”bildar” en samfällighetsförening för samfällighetens drift och underhåll. Samfällighetsföreningen fungerar som en juridisk person som självständigt kan företräda delägarna, ingå förbindelser och förvärva rättigheter. Eftersom det är fastigheten som är knuten till samfälligheten följer även medlemskapet med när fastigheten överläts till en ny ägare. Likadant är det för den som säljer sin fastighet att medlemskapet upphör i samband med överlåtelsen.⁴¹

3.8 Verkan av ändrade förhållanden, AL 35 §

I vissa fall uppkommer situationer då det kan finnas behov av att ändra i befintliga gemensamhetsanläggningar. I de flesta fall ska en omprövning av ett beslut som fattats vid inrättande av gemensamhetsanläggning ske i en ny förrättning. För att en sådan omprövning ska kunna komma till stånd krävs enligt huvudregeln att det har inträtt ”ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan”.⁴² En ny förrättning får också äga rum om det i det tidigare avgörandet föreskrivits att frågan får omprövas efter viss tid. Även om ett ”klart behov” av omprövning framkommit kan en förrättning göras.

Vissa ändringar kan dock göras utan att en ny förrättning behöver äga rum. Styrelsen för samfällighetsföreningen kan enligt AL 24a § bestämma att ett andelstal för en fastighet ändras, om användningssättet för denna förändrats stadigvarande. Detta gäller enbart om Lantmäterimyndigheten har bestämt redan i anläggningsbeslutet att

³⁸ Kalbro (2007), s. 79

³⁹ Ibid., s. 80

⁴⁰ Ekbäck (2007), s. 89

⁴¹ Ibid., s. 91

⁴² Prop 1973:160, s. 254

det får ske. Även om en fastighet ska utträda med stöd av överenskommelse enligt 43 § samma lag kan man slippa förrättning, om den godkänts av Lantmäterimyndigheten ha samma verkan som en förrättning.

3.8.1 Rekvisitet ”Ändrade förhållanden”

Det som gäller vid ”ändrade förhållanden” är att det som ska beaktas är ändringar av rent faktiskt natur och således inte en ny bedömning av rådande fakta. De kostnader som omprövningen medför bör beaktas tillsammans med enskilda fastighetsägares intresse av trygghet och orubbade rättsförhållanden. Det finns inga skäl att vägra en ny prövning om alla deltagande fastighetsägare är överens om att anläggningen ska läggas ned.⁴³

3.8.2 Rekvisitet ”Klart behov”

Ändrade förhållanden behöver inte ha inträtt om det istället finns ett ”klart behov” av att en omprövning kommer till stånd, t.ex. när man behöver modifiera villkoren för anläggningen med hänsyn till vunna erfarenheter. Man måste ha ett välgrundat behov för att kunna få en omprövning. Varje begäran om omprövning ska inte automatiskt leda till en förrättning enligt detta rekvisit.⁴⁴

⁴³ Handbok AL, s. 213f

⁴⁴ Ibid., s. 214

4. Exploateringsprocessen

När man exploaterar mark innebär det att något görs för att förändra användningen av marken gentemot hur det ser ut idag och att uppföra ny bebyggelse. Markexploatering är en process som inbegriper att uppföra ny bebyggelse eller att komplettera denna bebyggelse med gator, VA-ledningar, grönområden m.m. Områdena som granskas i detta arbete har alla sambandet att gemensamhetsanläggningarna bildats i samarbete med exploitören, därför är det intressant att veta hur och när detta arbete görs och hur det till slut kommer påverka de personer som köper fastigheterna som deltar i gemensamhetsanläggningen.

4.1 Aktörer

Byggherren är den som är beställare av ett byggprojekt. Denne byggherre måste ofta anlita olika konsulter och byggtreprenörer för att utföra projektering och byggnadsarbeten. För det mesta är det fastighetsägaren som är byggherre, men ibland kan ett byggföretag också vara byggherre.⁴⁵

Byggtreprenörer anlitas av byggherren för att utföra dennes beställning, det är alltså entreprenören som bygger. Det finns mängder av småentreprenörer på marknaden inom olika områden och ett fåtal stora som kan agera både beställare och byggherre, t.ex. Skanska, Peab och NCC.⁴⁶

4.2 Genomförandeavtal

Genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och byggherren för att reglera förhållandena dem emellan när ett byggprojekt påbörjas, beroende på vem som äger marken kallas dessa avtal för exploateringsavtal, eller för markanvisningsavtal.⁴⁷

Exploateringsavtal förutsätter att byggherren äger marken som ska bebyggas när byggprojektet påbörjas, om kommunen istället äger marken kallas det markanvisningsavtal.⁴⁸

4.2.1 Exploateringsavtal

Som nämndes i föregående stycke är det när byggherren äger marken som ett exploateringsavtal upprättas mellan denne och kommunen i samband med påbörjandet av ett byggprojekt. Kommunens planmonopol (se avsnitt 2.3) gör att den har en förhandlingsposition huruvida när, var och hur en detaljplan ska upprättas. Exploateringsavtalet tecknas därför alltid innan kommunens antagande av

⁴⁵ Kalbro (2007), s. 16f

⁴⁶ Ibid., s. 17

⁴⁷ Ibid., s. 165

⁴⁸ Ibid., s. 213

detaljplanen, med villkoret att planen ska vinna laga kraft för att avtalet ska vara giltigt.⁴⁹

Huvudsyftet med ett exploateringsavtal är att bekräfta de överenskommelser som finns mellan kommunen och byggherren om hur exploateringen ska genomföras. Det gäller att klargöra vem som ska ansvara för utförandet av vissa åtgärder och vem som ska finansiera dessa. Beroende på omfattningen av exploateringsföretaget görs exploateringsavtalen olika stora. Vissa vanliga innehåll i ett exploateringsavtal är bland annat att redovisa hur marköverlåtelse ska ske, upplåta rättigheter, utformning och byggandet av allmänna platser, ansvar för ansökande om lantmäteriförrättningar m.m.⁵⁰

4.2.2 Markanvisningsavtal

Jämfört med exploateringsavtalet kan ett markanvisningsavtal tecknas i princip oberoende av detaljplanens antagande. I detta fall är det kommunen istället för byggherren som äger marken när exploateringen påbörjas. Man kan se markanvisningsavtalet som ett köpeavtal, där olika villkor ska uppfyllas av kommunen och byggherren under exploateringsens gång. Villkoren liknar i mångt och mycket dem som också finns för exploateringsavtal.⁵¹

4.3 Typfallen

Det finns två omständigheter som är speciellt intressanta att utreda i exploateringssammanhang, dels ägarförhållandena inom exploateringsområdet och även byggherrens/fastighetsägarens roll vid framtagandet av en detaljplan för området. Flera markägare kan vara inblandade när exploateringsarbetet påbörjas, eller kan marken vara i kommunal eller enbart privat ägo. När en detaljplan inrättas kan professionella byggherrar vara med och utforma den, annars är det kommunen som på egen hand tar fram detaljplanen.⁵²

Från dessa två faktorer kan man ta fram fyra stycken typfall som gäller för de flesta exploateringar. Typfall 2 och 4 står för 95 % av alla exploateringar, där typfall 4 står för 65 % och typfall 2 för 30 %.⁵³

	Byggherren medverkar inte aktivt i detaljplanearbetet	Byggherren och kommunen tar gemensamt fram detaljplanen
Byggherren äger marken	Typfall 1	Typfall 2
Kommunen äger marken	Typfall 3	Typfall 4

Figur 4.1. Typfall vid exploatering

⁴⁹ Ibid., s. 166

⁵⁰ Ibid.

⁵¹ Ibid., s. 172

⁵² Ibid., s. 20

⁵³ Ibid., s. 221

Nedan följer en genomgång av de två typfall som står för 95 % av alla exploateringar för att belysa vilka aktörer som ingår och hur processen går till.

4.3.1 Typfall 2

I detta typfall som kan utläsas ur figur 4.1, är det alltså byggherren som äger marken och tar tillsammans med kommunen fram planen. De två viktigaste orsakerna till att byggherren är aktivt medverkande i planläggningen är att genomförandet av planen kan ske på ett snabbare sätt och att planen kan få en bättre utformning med hjälp av byggherrens experthjälp.⁵⁴

Planprocessen kan i detta fall i viss mån överlåtas på byggherren vad gäller planeringsarbetet. Kommunen kan då istället rikta in sig på att granska det som byggherren kommer med, och även sköta den formella hanteringen med samråd, utställning, antagande m.m. Ett annat alternativ är att byggherren istället främst ansvarar för projekteringen och kommunen istället tar hand om planens praktiska arbete.⁵⁵

För att byggherren ska kunna vara med och utforma detaljplanen måste denne ha förvärvat marken innan planprocessen startar, medan det inte spelar någon roll vem som äger marken om byggherren inte ska vara med i planprocessen.⁵⁶

4.3.2 Typfall 4

Typfall 4 liknar föregående exempel vad gäller planprocessen och att byggherren tidigt kommer in i planskedet. Kommunen har däremot sett till att förvärva marken i detta fall, antingen frivilligt eller genom expropriering, för att sedan klargöra för markförvärven och vem som ska äga vilken mark tecknas ett markanvisningsavtal (se avsnitt 4.2.2).⁵⁷

För våra granskade områden med gemensamhetsanläggningar i Mariastaden är det typfall 4 som varit aktuellt medan typfall 3 var fallet i vårt jämförelseområde.

4.4 Exploateringsprocessen av allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

I det första skedet är det en detaljplan som ska tas fram för exploateringsområdet. Som nämns ovan är det en process som kan skötas av enbart kommunen, eller av kommunen i samarbete med en exploatör. I detaljplanen finns möjlighet att lägga ut huvudmannaskap för de allmänna platser som planområdet omfattar, se avsnitt 2.3.1. Det är huvudmannaskapet som avgör vem som ska ha ansvaret för att de allmänna platserna ställs i ordning och vem som ska sköta om drift och underhåll. När kommunen ansvarar för de allmänna platserna, så kallat kommunalt

⁵⁴ Ibid., s. 216

⁵⁵ Ibid., s. 216f

⁵⁶ Ibid., s. 217

⁵⁷ Ibid., s. 219

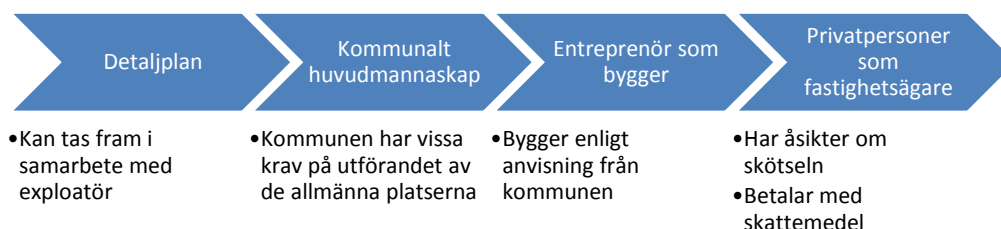
huvudmannaskap, kommer man ha vissa krav på hur utformningen och funktionen av dessa ska vara.

Oavsett vem som är ägare av exploateringsmarken kommer det vara kommunen som bekostar utförandet av de allmänna platserna när de står som huvudman. Är kommunen inte markägare vid exploateringen (typfall 2) kommer den mark som ska vara allmän plats att föras över till kommunen i den inledande fastighetsbildningen.⁵⁸

I många fall är det bara en exploatör som ansvarar för exploateringen av hela planområdet, med undantag av de allmänna platserna. Där måste kommunen via de regler som gäller för offentlig upphandling kontraktera den entreprenör som ska iordningställa de allmänna platserna. Det är som sagt kommunen som står för kostnaden som det innebär att iordningställa de allmänna platserna, men kommunen kan ta ut avgifter av fastighetsägarna för att bekosta dem (se avsnitt 2.3.1).

Slutligen kommer de enskilda privata fastighetsägarna in i bilden. Det är de som ska använda sig av de allmänna platserna och kommer då ha åsikter hur dessa sköts och underhålls. Klippas gräset bra? Hur fungerar snöröjningen? o.s.v. Kostnaden, som skötseln av de allmänna platserna innebär, tas ut genom kommunalskatten.

Figuren nedan visar de olika led i processen som det innebär för anläggande av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.



Figur 4.2. Flödesschema för exploateringsprocessen för allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

4.5 Exploateringsprocessen för gemensamma anläggningar på mark avsedd för enskilt ändamål

Framtagandet av detaljplan skiljer sig inte från föregående kapitel. Exploaterings- eller markanvisningsavtal reglerar förhållandet mellan kommun och exploatör.

Detaljplanen har i detta fall gett möjlighet att inrätta en gemensamhetsanläggning för att sköta om drift och underhåll för ingående ändamål. Detta görs antingen på allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap eller på mark avsedd för enskilt ändamål.

⁵⁸ Johan Cedergren, 2012

Detta leder till att de fastigheter som ska nyttja anläggningen eller anläggningarna kommer att utgöra en samfällighet för dess utförande och drift, en gemensamhetsanläggning. Mark som är tänkt att användas som gemensamhetsanläggningar brukar ofta betecknas med *g* i detaljplanen, se avsnitt 2.3.3.

En gemensamhetsanläggning bildas inte av sig själv utan det sker utifrån en ansökan från kommunen eller exploatören (AL 17-18 §§). Denna ansökan innehåller i regel yrkanden om fastighetsbildningar i enlighet med plan, samt bildande av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening. Ofta är det på det viset att representanter från exploatör, kommun och Lantmäterimyndigheten sitter med vid diskussionerna kring bildandet av gemensamhetsanläggningar för att på det sättet lättare klargöra de juridiska och praktiska momenten som förrättningen innebär.⁵⁹

Lantmäterimyndigheten har ansvaret för att följa upp ansökan och meddela ett anläggningsbeslut beträffande bildandet av gemensamhetsanläggningen, detta gör man via en anläggningsförrättning (AL 4 §). Det finns två alternativ för tillsättandet av personer i styrelsen av samfällighetsföreningen. Det första alternativet (vilket är fallet i våra undersökningsområden) är att personer från exploatören och/eller kommunen väljs in i styrelsen. Dessa sitter i styrelsen fram till att överlämnandet sker till de boende i området. Alternativ två är att man väntar med bildandet av föreningen till området är färdigställt.

När exploatören väl fått anläggningsbeslutet från Lantmäterimyndigheten kan byggande och till slut försäljning av fastigheterna ske. Exploatören säljer då fastigheterna till privatpersoner och tecknar samtidigt ett entreprenadavtal för bebyggande av fastigheten. Två möjliga alternativ är att antingen sälja fastigheten billigt för att kunna få en billigare stämpelskatt, eller att teckna ett billigt entreprenadkontrakt för att på så sätt få en lägre moms.⁶⁰ När försäljningen av fastigheterna sker, ska också ansvaret för samfällighetsföreningen föras över till de tänkta slutkunderna i processen, dvs. de enskilda, privata fastighetsägarna. Det innebär att nytt folk ska väljas in i styrelsen och föreningen övertar drift och underhåll av anläggningen. Den fastighet som gemensamhetsanläggning belastar kan lämnas över till de övriga deltagande fastigheterna, men ofta vill kommunen behålla ägandet för att på så sätt slippa göra ledningsrätter för ledningar som ska byggas på samma mark.⁶¹ Gemensamhetsanläggningen kan alltså i sin helhet upplåtas på en fastighet som varken har del i eller nytta av gemensamhetsanläggningen. Vad som händer med denna restfastighet har nyligen utretts på Lunds Tekniska Högskola.⁶²

Slutkunderna blir alltså de enskilda, privata fastighetsägarna som ska nyttja anläggningarna som ingår i gemensamhetsanläggningen. Efter att fastigheterna har sålts inträder samfällighetsföreningen med de boende i styrelsen som ansvarig för

⁵⁹ Ibid.

⁶⁰ Ibid.

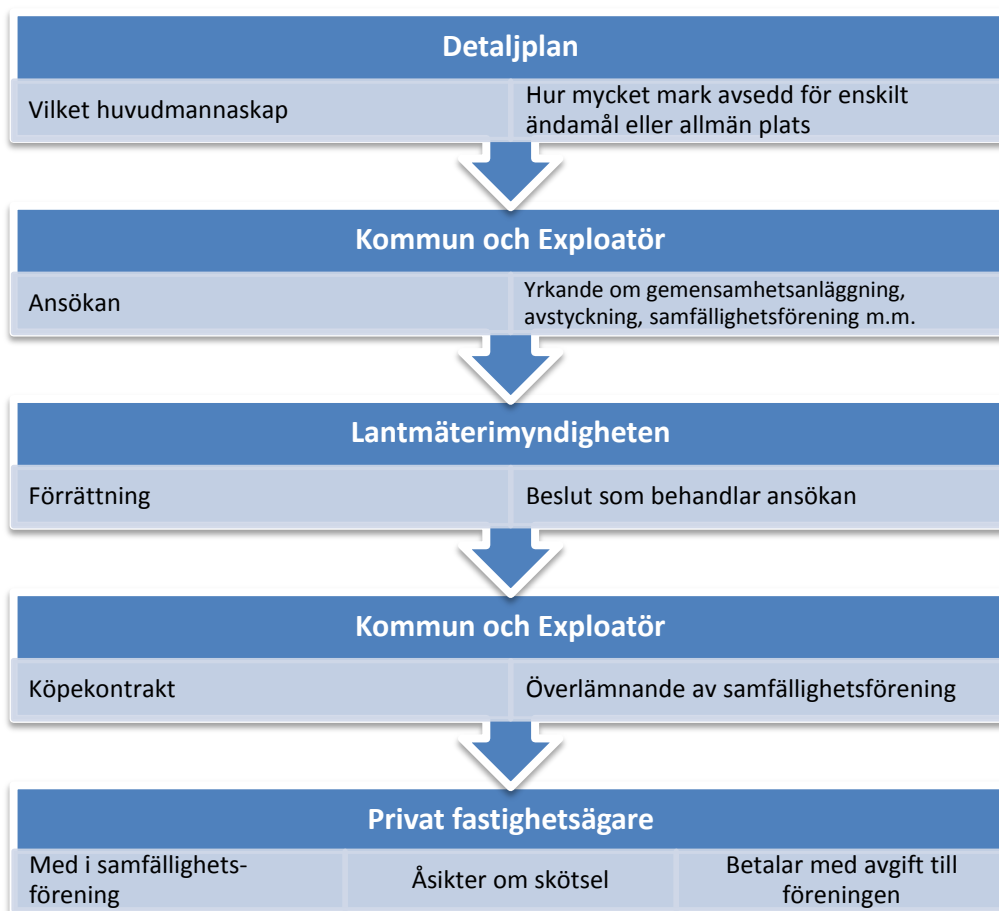
⁶¹ Ibid.

⁶² Johansson m.fl. (2012)

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen, se avsnitt 3.6. Som fallet var vid allmän plats kommer fastighetsägarna även i detta fall ha åsikter om hur anläggningarna sköts och underhålls, med skillnaden att istället för att bekosta driften med kommunalskatten betalar man istället en avgift direkt till föreningen. Man har dock samma kommunalskatt som alla andra boende i kommunen. Avgiften bestäms i samband med förrättningen, och kan efterhand komma att justeras då styrelsen har stämma.⁶³

Utifrån de intervjuer och undersökningar vi har gjort har vi upprättat ett flödesschema som vi anser motsvara exploateringsprocessen med gemensamhetsanläggningar (se nedan). Varje block motsvarar aktörer i processen och innehåller den information som kommer från dem. Vi har valt att starta processen från antagandet av detaljplan och avsluta den i samband med att de privata slutkonsumenterna övertar samfällighetsföreningen. Givetvis finns det arbete innan detaljplanen, något som diskuterats tidigare i detta kapitel.



Figur 4.3. Flödesschema för exploateringsprocessen för mark avsedd för enskilt ändamål

⁶³ Ibid.

5. Undersökningsområden

Den lagstiftning och exploateringsprocess som har beskrivits ligger till grund för den slutliga produkten, i vårt fall en gemensamhetsanläggning i detaljplan. De områden som har valts har ansetts vara intressanta då både Lantmäterimyndigheten i Helsingborg och/eller delägarna av gemensamhetsanläggningen har haft synpunkter på anläggningen. Vi ska senare i rapporten koppla varje område med de enkätsvar vi har fått från delägarna och de intervjuer som gjorts för att slutligen analysera om den upprättade gemensamhetsanläggningen blev enligt de intentioner som planförfattaren hade vid upprättandet av detaljplanen.

Mariastaden är en stadsdel som ligger i den nordöstra delen av Helsingborg. Bilden nedan är en översiktsbild på Mariastaden med våra undersökningsområden markerade. I området nedåt till vänster ligger Dagvattnet GA:1, i området nedåt till höger ligger Syret GA:1 och det övre markerade området är det utvalda jämförelseområdet.

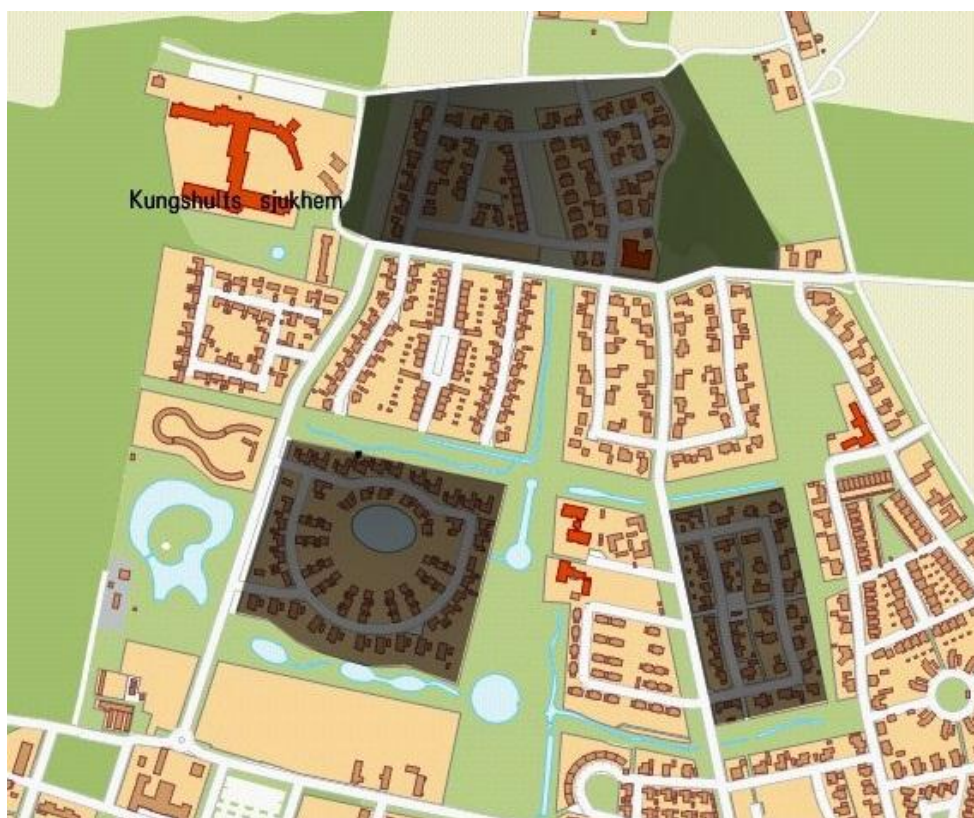


Bild 5.1. Översiktsbild Mariastaden (urklipp från Webmap Helsingborgs kommun)

I kommande avsnitt följer en fullständig beskrivning av de områden som undersökts. Till att börja med en lägesbeskrivning följt av en genomgång av detaljplanarbetet och dess syfte. Därefter följer ett avsnitt om exploitörens roll då fastighetsbildningen

tar vid och Lantmäterimyndigheten genomför deras ansökan. Sedan beskrivs bildandet av gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen innan exploatören slutligen överlämnar anläggningen åt de boende i området. För jämförelseområdet med kommunalt huvudmannaskap istället för kvartersmark följer en liknande genomgång: områdesbeskrivning, genomgång av detaljplanen och slutligen den genomförda fastighetsbildningen. Samtliga detaljplaner finns i större version som bilaga för att läsaren lättare ska kunna se vad som anges i planen.

5.1 Dagvattnet GA:1 i Mariastaden

Det första undersökta området består av 73 fastigheter, där samtliga (med undantag av fastigheten som belastas av anläggningen) är delägare i gemensamhetsanläggningen. Planområdet ligger i de centrala delarna av Mariastaden, öster om Kungshultsvägen och består av friliggande villor och kedjehus. I området finns en kvartersgata som samtliga fastigheter angränsar till, Rosenfinksgatan.

5.1.1 Detaljplanen

Planen upprättades för att ge möjlighet för en utbyggnad med ca 80 lägenheter i parhus, radhus och friliggande villor. Intentionen var att skapa en tät och småskalig bebyggelse.⁶⁴

Planområdet bestod av åkermark vid detaljplanearbetet och ägdes helt och hållet av Helsingborgs kommun. Kommunen är utsatt som huvudman för det allmänna ledningsnätet, i övrigt består detaljplanen

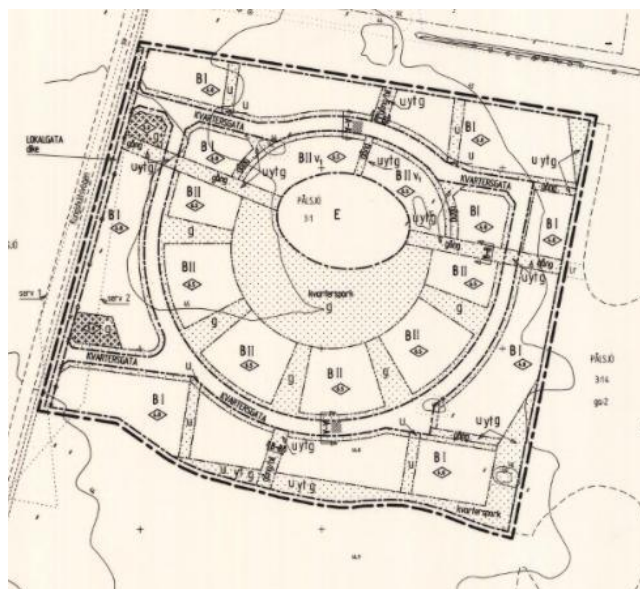


Bild 5.2. Detaljplan, akt 1283K-14910 (Bilaga 1)

enbart av mark som är avsedd för enskilt ändamål, i detta fall kvartersmark. Området ska till större delen bebyggas av bostäder, med högst två våningar. Inom området finns även en kvartersgata, ett fördröjningsmagasin (som inte kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen då kommunen fortfarande äger denna del, betecknat E i detaljplanen), samt prickmark som är utsatt som g, u och yt.⁶⁵

Planen antogs av kommunfullmäktige 1999-05-25 och vann laga kraft 1999-06-29. Inga större invändningar fanns från allmänheten eller annan myndighet.

⁶⁴ Detaljplan 1283K-14910

⁶⁵ Ibid.

5.1.2 Anläggningsförrättningen

Ett exploateringsavtal mellan Skanska Mark- och exploatering och Helsingborgs kommun upprättades 1999-11-11 som innebar att Helsingborg överlät ägandet av hela detaljplaneområdet till Skanska. Skanska ansöker därefter om avstyckning och anläggningsförrättning 2000-02-09, som är ett led för att kunna bebygga området som tillåts enligt planen samt bildande av gemensamhetsanläggning och tillhörande samfällighetsförening.⁶⁶

I samma förrättning bildas ledningsrätter för el, vatten- och spillvattenledningar samt teleledningar på de områden som betecknas u och är utsatta med kommunalt huvudmannaskap enligt planen. Det upprättas även ett servitut mellan Skanska Mark- och exploatering och Helsingborg för det område som betecknas E i detaljplanen som ska användas som dagvatten- och fördröjningsmagasin.

5.1.3 Gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen

Dagvattnet GA:1 är en gemensamhetsanläggning som består av bland annat kvartersgator, kvarterspark inklusive lekplatser, gångvägar, återvinningsstationer, gatubelysning och planteringsytor. De deltagande fastigheterna, som ligger inom planområdet med fastighetsbeteckningarna Dagvattnet 2-37, 48-83, utgör en samfällighet för anläggningens drift och underhåll. De deltagande fastigheternas kostnad för utförande och drift fördelades lika med



Bild 5.3. GA, utbredning, akt 1283K-15128

andelstalet 1. Vid prövningen av anläggningen konstaterades enbart att ”gemensamhetsanläggningen uppfyller villkoren i 5-9 resp. 11 §§ AL”. Ingen vidare prövning av ändamålen har redovisats i akten.⁶⁷

Vid förrättningen där lotterna avstyckas och gemensamhetsanläggningen inrättas bildas även samfällighetsföreningen Maria Äng efter yrkande av Skanska Mark- och exploatering. Styrelsemedlemmar var vid bildandet av föreningen anställda av Skanska.

Bilder

Nedan följer två bilder på några av de mer udda ändamålen i gemensamhetsanläggningen i Dagvattnet. Den översta bilden visar lusthuset och terrasstrapporna i anslutning till dagvattenmagasinet och den nedre bilden visar en av de två välkomstmurarna med spotlights som finns uppsatta vid infarterna till kvarteret.

⁶⁶ Akt 1283K-15128

⁶⁷ Ibid.



Bild 5.4. Lusthus och terrasstrappa, bild tagen med egen kamera



Bild 5.5. Välkomstmurar med spotlights, bild tagen med egen kamera

5.2 Syret GA:1 i Mariastaden

I den östra delen av Mariastaden, intill Flohemsvägen, ligger nästa undersökningsområde som består av 40 stycken fastigheter där samtliga är delägare i gemensamhetsanläggningen med undantag av den kommunägda fastigheten som belastas av anläggningen. Planområdet består av en genomfartsgata, grupphus och friliggande villor.

5.2.1 Detaljplanen

Planen upprättades för att ge möjlighet till en utbyggnad av Mariastaden med grupphus och villor. Vid planläggningen var hela området ägt av Helsingborgs kommun och bestod av åkermark. Denna utbyggnadsetapp av Mariastaden är slutskedet av utvecklingen av stadsdelen och därför var närområdet i stor utsträckning färdigbyggt. Kommunen är utsatt som huvudman för det allmänna ledningsnätet, i övrigt består detaljplanen enbart av mark avsedd för enskilt ändamål.⁶⁸

Möjligheten till bebyggelse begränsades till grupphus eller villor med maximalt två våningar. Planen är i övrigt liknande den som tidigare nämnts i kvarteret Dagvattnet (se avsnitt 5.1), med en kvartersgata som är utsatt med prickmark där det även finns ytor som belastas med g, u och yt.⁶⁹

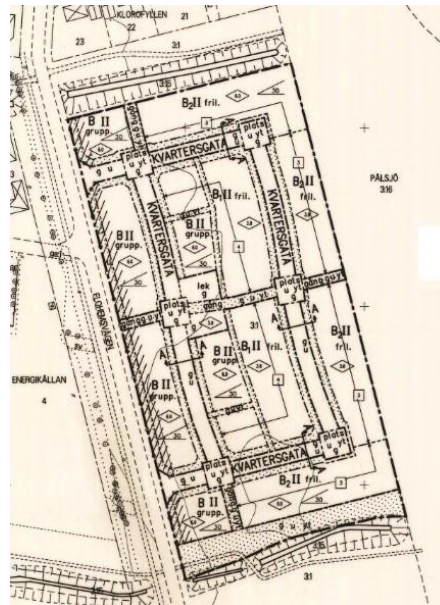


Bild 5.6. Detaljplan, akt 1283K-15158 (Bilaga 2)

Planen antogs av kommunfullmäktige 2000-09-27 och vann laga kraft 2000-11-03. Inga större invändningar fanns från allmänheten eller annan myndighet.

5.2.2 Anläggningsförrättningen

Helsingborgs kommun ansökte om avstyckning av 39 bostadsfastigheter 2000-10-23, samt bildande av gemensamhetsanläggning och tillhörande samfällighetsförening. Ett köpekontrakt (markanvisningsavtal) upprättades 2000-11-14 mellan Wihlborg Lokalutveckling AB och Helsingborgs kommun. Köpet innebar att kommunen överlät ungefär hälften av planområdet till Wihlborg (de områden i planen som betecknas som ”grupp”, se bild 5.4).⁷⁰

I samma förrättning bildas ledningsrätter för el, vatten- och spillvattenledningar, fjärrvärme samt tele och kabel-TV på de områden som betecknas u och är utsatta med kommunalt huvudmannaskap enligt planen.

⁶⁸ Detaljplan 1283K-15158

⁶⁹ Ibid.

⁷⁰ Akt 1283K-15202

5.2.3 Gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen

Syret GA:1 är en gemensamhetsanläggning som består av bland annat gator, park, lekplatser, belysning och sophus. Fastigheterna som är delägare i anläggningen ligger samtliga inom planområdet och har fastighetsbeteckningarna Syret 1-39. Dessa fastigheter utgör tillsammans en samfällighet för anläggningens drift och underhåll. Kostnaden för de deltagande fastigheterna fördelades lika med andelstalt 1 då det ansågs att samtliga fastigheter hade lika stor nytta av hela anläggningen.

Som nämndes tidigare belastar gemensamhetsanläggningen en kommunägd fastighet, den fördes alltså inte över till samfällighetsföreningen vid bildandet av densamma. Detta beror förmodligen på att kommunen vill slippa att ansöka om ledningsrätt på marken och istället göra detta på sin egen mark.⁷¹ Precis som för gemensamhetsanläggningen Dagvattnet GA:1 konstaterades det i akten att ”den föreslagna gemensamhetsanläggningen uppfyller villkoren i 5-9 resp. 11 §§ AL”.⁷²

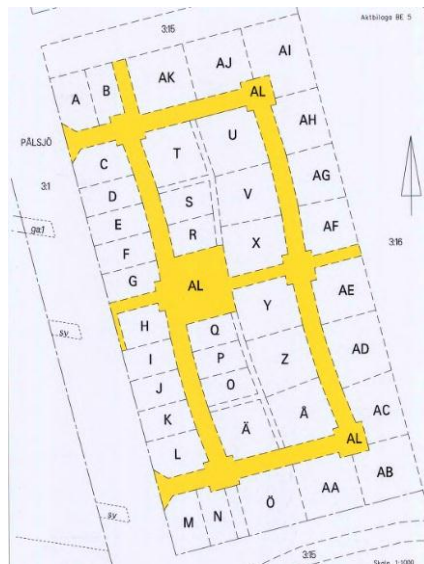


Bild 5.7. GA, utbredning, akt 1283K-15202

I samband med ovan beskrivna förrättning inrättas och bildas samfällighetsföreningen Syret efter yrkande av Helsingborgs kommun. Styrelsemedlemmarna var vid bildandet av föreningen verksamma i antingen kommunen eller hos Wihlborg Lokalutveckling.

5.3 Kommunalt huvudmannaskap Mariastaden; jämförelseområde

I norra delen av Mariastaden har ett jämförelseområde, som är ett av de nyaste områdena i stadsdelen, valts ut som innehåller allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap istället för mark avsedd för enskilt ändamål. Norr om Kungshultsvägen ligger detta planområde med totalt 67 fastigheter som består av friliggande villor, radhus, en förskola, vårdbostäder, grönområde och tillhörande vägar.

⁷¹ Johan Cedergren, 2012

⁷² 1283K-15202

5.3.1 Detaljplanen

Syftet med detaljplanen var att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse samt förskoleverksamhet och vårdbostäder i Mariastaden.⁷³

Vid planens upprättande var hela området ägt av Helsingborgs kommun

och bestod till största delen av åkermark med undantag av en skogsdunge i sydöstra delen. Området ska till största delen bebyggas av bostäder, förslaget vid planens upprättande var 65 bostäder, som får vara maximalt två våningar höga. I södra delen av planområdet finns mark avsedd för enskilt ändamål som är utsatt som BSD, som innebär att marken får bebyggas med förskola och vårdbostäder. I övrigt består planen till stora delar av park- och naturområden som inte får bebyggas, lokalgata samt en gemensam parkering för de boende i radhusen. Kommunen är utsatt som huvudman för de allmänna platserna (samtliga områden som inte får bebyggas inom planen).⁷⁴



Bild 5.8. Detaljplan, akt 1283K-16496 (Bilaga 3)

Planen antogs av kommunfullmäktige 2008-02-27 och vann laga kraft 2008-05-19. Inga större invändningar fanns från allmänheten eller annan myndighet.

5.3.2 Fastighetsbildningen

Större delen av de 67 fastigheterna som finns i planområdet bildades i samma förrättning genom avstyckningar från den kommunägda fastigheten, Pålsjö 3:1 (2008-11-12).⁷⁵

De undantagen som finns är kvarteret Cirrusmolnet, som är avsett att bebyggas med förskola och vårdbostäder, som vid ovan nämnda förrättning delades in i fyra fastigheter. Dessa



Bild 5.9. Fastighetsindelning i jämförelseområdet (urklipp från Webmap Helsingborgs kommun)

⁷³ Detaljplan 1283K-16496

⁷⁴ Ibid.

⁷⁵ Akt 1283K-16514

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

fastigheter genomgick en sammanläggning två år senare och består numera av en enda fastighet.⁷⁶ Dessutom ansökte Midroc om avstyckning 2010-11-12 av de kvarter som förvärvats av företaget (gäller kvarteren Slöjmolnet, Stackmolnet och Sunnanvinden).⁷⁷ Bild nummer 5.7 visar planområdet (gul linje) samt fastighetsindelningen som genomförts enligt vad som beskrivits ovan.

Som nämndes tidigare finns det även en mindre gemensamhetsanläggning i planområdet som består av parkering och gång- och cykelväg. Denna bildades 2009-06-12 i en anläggningsföretagning där även en samfällighetsförening bildades som gemensamt skulle ansvara för anläggningens drift och underhåll.⁷⁸ Denna anläggning har vi valt att bortse från vid undersökningen då vi anser att den är fullt motiverad. De deltagande fastigheterna i denna gemensamhetsanläggning har inte fått de enkäter som har skickats ut till jämförelseområdet eftersom de är deltagare i en anläggning.

⁷⁶ Akt 1283K-16755

⁷⁷ Akt 1283K-16842

⁷⁸ Akt 1283K-16606

6. Stadigvarande och väsentlig betydelse

Vi har tidigare gjort en genomgång av rekvisiten stadigvarande betydelse och väsentlig betydelse från anläggningslagen. Stadigvarande betydelse är ett tvingande rekvisit medan väsentlig betydelse är dispositivt. Hur bedöms egentligen dessa rekvisit och vad kan det få för konsekvenser för slutkonsumenten, fastighetsägarna? Nedan följer en genomgång av ett antal rättsfall som berör dessa rekvisit och därefter en diskussion. Dessa fem rättsfall har valts ut för att vi anser att de sätter några klara ramar för vad som gäller vid tolkningen av rekvisiten.

Utifrån förarbetet till AL kan man utläsa att även i den tidigare lagen LGA ställdes krav på ”stadigvarande betydelse” för inrättande av gemensamhetsanläggningar. Samma krav har alltså även kommit att tas med i nuvarande AL. Förarbetet säger också att innebörden av stadigvarande betydelse är den samma som för de krav som gäller för servitut enligt JB.⁷⁹ Utifrån detta har vi kunnat dra slutsatser från rättsfall som enbart bedömt servitut och inte gemensamhetsanläggningar.

6.1 Rättsfall

För att få en bild av hur rekvisiten bedöms har vi valt fem rättsfall med intressant praxis som vi presenterar nedan. Två av dessa berör stadigvarande betydelse och tre handlar om väsentlig betydelse. Stadigvarande betydelse är ett rekvisit som berörs ytterst sällan i rättsfall med gemensamhetsanläggningar. Därför har vi valt att fokusera på två kända fall som rör det stadigvarande betydelserekvisitet för servitut och göra en analog tolkning till det rekvisit som gäller för gemensamhetsanläggningar i AL (se avsnitt 6.1.1 och 6.1.2). Båda dessa rättsfall gick till högsta instans, högsta domstolen (HD).

Väsentlig betydelse dyker däremot upp i flertalet rättsfall och vi har valt att fokusera på tre stycken (avsnitt 6.1.3, 6.1.4 och 6.1.5), ett som tagits upp i HD och två rättsfall som berör specifika ändamål.

6.1.1 NJA 1978 s.57 ”Tunnelbanefallet”

Bostadsföreningen Fridhem i Stockholm ansökte om fastighetsreglering berörande fastigheterna Väktaren 24 och 31 för att bilda fastigheten Väktaren 37. I samband med förrättningen yrkade även föreningen om nybildning av servitut till förmån för stadsägan 7311 avseende spår, stationstunnlar, maskinrum och förråd. Stadsägan 7311 utgör endast ett hisschakt.

I beslut 12 december 1975 genomfördes fastighetsbildningen, med undantag av att servitutet avsågs. Fastighetsbildningsmyndigheten ansåg att det ej var av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning att servitutet bildades. Stockholms läns landsting och bostadsföreningen Fridhem anförde besvär och yrkade att servitutet skulle bildas.

⁷⁹ Prop. 1973:160, 75

Tingsrätten (TR): TR konstaterar att det begärda servitutet omfattar en del av en byggnad som ägs av Familjebostäder AB och är därför lös egendom. I fastighet kan emellertid inte bildas ett servitut som omfattar lös egendom. Det konstateras dessutom att servitut till förmån för stadsägan 7311 inte kan anses vara av väsentlig betydelse för den ändamålsenliga användningen av fastigheten. Domstolen lämnar därför landstingets besvär utan bifall. Fastighetsrådet Hall var dock skiljaktig och ansåg att det var av väsentlig betydelse att ett tunnelbaneservitut kommer till stånd.

Hovrätten (HovR): Landstinget fullföljde talan till Svea HovR och yrkade på nytt att servitutet skulle bildas men ej omfatta de delar som ägs av Familjebostäder AB.

HovR diskuterar kring de behov som fastigheternas Väktaren 37 och Stadsägan 7311 uppförda anläggningar har. HovR menar att anläggningarna måste ses som ett **av varandra beroende delar i ett sammanhängande trafiksystem** och därför borde servitutet kunna bildas med avseende på det stadigvarande betydelserekvisitet. Däremot anser HovR att kravet för väsentlig betydelse inte är uppfyllt. De menar att anläggningen i sig är av väsentlig betydelse för att kunna nyttja övriga anläggningar på tunnelbanestationen, men det gäller enbart fastigheten Stadsägan 7311. Väktaren 37 ingår i en annan tunnelbanelinje och har därför inget direkt samband med de anläggningarna som hör till Stadsägan 7311. HovR fastställde därmed TR's utslag.

HD: Landstinget fullföljde talan till HD och anförde att tunnelbanenätet ska ses som ett sammanhängande trafiksystem och inte som separata.

Målet avgjordes efter betänkande där RevSkr Svensson konstaterade att stadigvarande betydelse var uppfyllt med samma argument som HovR, att tunnelbanan kunde ses som ett **av varandra beroende delar i ett sammanhängande trafiksystem**. Vad gäller väsentlig betydelse anser HD att även detta är uppfyllt. Eftersom fastigheten Stadsägan 7311 **är beroende av** det tunnelbanenät som den har förbindelse med påpekar HD att fastigheten har nytta av det sökta servitutet. Därför ändrar HD på HovR's utslag och hänvisar ärendet åter till fastighetsbildningsmyndigheten. Samtliga ledamöter förenade sig senare i enlighet med betänkandet.

6.1.2 NJA 1997 s.307 "Badplatsfallet"

I Kinda kommun tecknades ett servitutsavtal mellan Pinnarp Fritidsby AB, ägare till Pinnarp 1:1 och 1:2 i, och Kinda kommun, ägare till stadsäga 384 (sedermera Kisa 12:1). Avståndet mellan fastigheterna Pinnarp 1:1, 1:2 och Kisa 12:1 var mellan fem och åtta kilometer. Syftet med avtalet var att trygga allmänhetens rätt att nyttja badplats, parkeringsplats m.m. på Pinnarp 1:1 och 1:2. Enligt avtalet hade härskande fastighet, Kisa 12:1, rätt att fritt få nyttja områden på Pinnarp 1:1 och 1:2 för badning, solning, parkering m.m. Inskrivningsmyndigheten i Linköping beslöt om inskrivning av servitutet 1990 och bolaget väckte då talan mot kommunen och yrkade att avtalet skulle förklaras ogiltigt.

Bolaget hävdade att upplåtelsen ej var av stadigvarande betydelse då servitutet inte var till påtaglig nytta för den härskande fastigheten oavsett vem som är ägare av fastigheten. Eftersom fastigheten Kisa 12:1 karakteriseras som en ”uppsamlingsfastighet” är den ej avsedd att vara stationär och det gör att fastigheten inte har behov av rättigheterna. Kommunen hävdar att fastighetens huvudsakliga uppgift är att ge service till allmänheten och därför finns det ett direkt samband till det aktuella servitutet.

TR: Tingsrätten fastslår att fastigheten Kisa 12:1 är en så kallad uppsamlingsfastighet med ett flertal olika ändamål, huvudsakligen gatu- och parkmark. Fastigheten tillgodoser bland annat allmänhetens behov av friluftsliv och rekreation. TR konstaterar att det servitut som upprättas tillgodoser ytterligare de behov som fastigheten har som ändamål att uppfylla. Det förekommer alltså ett **samband mellan fastighetens ändamål och de rättigheter som servitutet medför**, däremot fastslår TR att rättigheterna **inte främjar en ändamålsenlig användning** av fastigheten som sådan. Servitutsavtalet förklaras därför ogiltigt.

HovR: Kommunen överklagade i Göta HovR och yrkade att avtalet skulle gälla. HovR fastslog dock tingsrättens dom och menade att servitutsavtalet var ogiltigt.

HD: Kommunen överklagade åter igen och målet togs upp av HD. HD inhämtade yttrande från Lantmäteriverket (LMV) som anförde att det inte kan bildas servitut för en badplats för en gatumarksfastighet. Det krävs även att fastigheten **ligger i direkt anslutning** till härskande fastighet. LMV gör en hänvisning till rättsfallet som togs upp i ovan avsnitt 6.1.1 och betonar att det ska finnas en särskild nytta för härskande fastighet för att rättigheten ska kunna anses vara nödvändig. LMV menar slutligen att det måste finnas ”sammanhängande system” mellan servitutet och fastighetens användning och så är det inte i detta fall.

HD avgjorde målet efter föredragning där RevSkr Ruhe diskuterar stadigvarande betydelse. Det ansågs ej föreligga något hinder mot att en uppsamlingsfastighet med flera ändamål, att i sig fungera som härskande fastighet samtidigt som det konstaterades att ett servitut för badplats är ett ändamålsenligt servitut. Avståndet mellan fastigheterna ansågs inte heller vara några problem (i likhet med tunnelbanefallet), kravet är istället att fastigheterna ingår i ett **sammanhängande system**. I detta fall har det dock inte visats att det underlättar för den kommunägda fastighetens användning att det finns en badplats på så långt avstånd från den. Fastigheterna ingår alltså inte i ett sammanhängande trafiksystem i så hög grad som krävs och förutsättningarna för servitut är därmed inte uppfyllda.

I domskälet påpekar HD att, precis som LMV kom fram till, att det ska finnas ett **funktionellt samband** mellan nyttigheten på den tjänande fastigheten och utnyttjandet av den härskande. Detta funktionella samband anser HD inte vara uppfyllt, ändamålet för servitutet sägs i viss mån vara uppfyllt men inte i så hög grad att det borde godtas. HD fastställde därmed hovrättens beslut.

6.1.3 NJA 1997 s.491 "Rönningefallet"

Fastighetsbildningsmyndigheten i Södertälje beslöt om inrättande av en gemensamhetsanläggning med ändamål utfarts- och genomgångstrafik, parkering, belysning och handel. Detta beslut var ett led i att genomföra den detaljplan som fanns i området och innehöll kvartersmark med x-, z- och g-områden. Sex fastigheter skulle delta i anläggningen som uppläts på den av Salems kommun ägda fastigheten Rönninge 1:45.

Rönninge Andelsförening ekonomisk förening överklagade och ansåg att kommunen skulle ges en större andel av anläggningen eftersom kommunen bör ta ett större ansvar för allmänhetens behov av kommunikationsytor. Kommunen bestred talan.

TR: Andelsföreningen har yrkat på att Rönninge 1:45 ska anslutas till anläggningen och ges ett andelstal. TR konstaterar att denna fastighet ska vara tillgänglig för allmän trafik då den omfattar mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för handel, trafik och parkering. Vidare menar TR att fastigheten inte kan anslutas till anläggningen då den inte är väsentlig för Rönninge 1:45. Andelsföreningens yrkande avslogs och de överklagade till Svea HovR.

HovR: Andelsföreningen ändrade sitt yrkande och menade nu att kommunens närliggande fastigheter Rönninge 1:403 och Flädern 2 (ändamål bussterminal respektive parkeringsplats) skulle delta i anläggningen och åsidosättas ett andelstal.

Frågan för HovR är om en kommunägd fastighet kan åläggas att ingå i en gemensamhetsanläggning med ett andelstal som motsvarar den belastning som den allmänna trafiken medför. HovR gör en analogi till det ovan beskrivna tunnelbanefallet och menar att en kommunalt ägd fastighet ska kunna ingå som delägande fastighet i en gemensamhetsanläggning. Slutsatsen från HovR blir således att fastigheterna Rönninge 1:403 och Flädern 2 ska ingå i anläggningen då deras ändamål sägs bli ytterligare kompletterat. Därmed ändrades tingsrättens beslut och kommunens båda närliggande fastigheter skulle ingå i gemensamhetsanläggningen. Kommunen överklagade och yrkade att HD skulle fastställa tingsrättens utslag.

HD: LMV angav yttrande i målet och konstaterade de fastigheterna som HovR tvångsanslöt till gemensamhetsanläggningen är delar av ett sammanhängande trafiksystem i sig, men inte i så hög grad att de är beroende av de delar av trafiksystemet som en anslutning till anläggningen innebär.

HD avgjorde målet efter föredragning där de diskuterar väsentlig betydelse och menar att det bör **föreligga ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till den nyttighet som avses med gemensamhetsanläggningen**. Även om Rönninge 1:403 anses utgöra ett sammanhängande trafiksystem är fastigheten inte i **så hög grad beroende av gemensamhetsanläggningen** att den kan tvångsanslutas. I domskälet konstaterar även HD att avgörandet om det är av väsentlig betydelse eller inte bör **utgå från fastighetens användningssätt enligt gällande detaljplan**. I detta fall

anses alltså inte fastigheten ha ett påtagligt behov av de delar av trafiksystemet som omfattar gemensamhetsanläggningen och därför fastställer HD tingsrättens utslag.

6.1.4 RH 2006:15 ”Småbåtsbrygga”

Lantmäterimyndigheten i Stockholm inrättade en gemensamhetsanläggning avseende båtbygga för fyra fastigheter. Anläggningen skulle belasta en fastighet som ägdes av en tomtägarförening och bestod av restmark mellan ett antal stugor. Föreningen överklagade beslutet och menade att anläggningen inte var av väsentlig betydelse och att den innebar synnerligt men för fastigheterna.

TR: I domskälet konstaterar TR inledningsvis att innebörden av synnerligt men är uttalat i förarbetena som att det ska vara ”fråga om ett höggradigt intrång”. I detta fall anses inte intrånget vara höggradigt eftersom det endast innebar att möjligheten till badande minskas något. Detta i kombination med att anläggningen är förlagd på en fastighet som används för liknande ändamål gör att det inte uppstår något synnerligt men. Avgörande för fallet är istället om det finns ett **påtagligt behov** för fastigheterna att ha tillgång till småbåtsbryggan. TR menar att för strandnära tomter kan möjligheten till bad och båtliv vara en av de mest avgörande faktorerna vid förvärvet av fastigheten och därför är det väsentlig betydelse för fastigheterna att anläggningen inrättas.

HovR: Föreningen överklagade till HovR som inledningsvis diskuterar påtagligt behov. HovR lyfter fram det som sägs i förarbetena vad avser tillgång till en separat anläggning. Har en fastighet tillgång till en sådan bör i regel inte anslutning ske, det finns dock undantag, t.ex. RH 2007:36 (se avsnitt nedan). HovR konstaterar att fastigheterna som är deltagare i gemensamhetsanläggningen enkelt kan nå sina fastigheter via bilvägar och därför inte har något direkt behov av båtbyggan. Frågan är då istället om det **kustnära läget gör att fastigheterna har påtaglig nytta** av byggan. Det finns goda möjligheter att hyra båtplats inom acceptabelt avstånd samtidigt som det i ett tidigare rättsfall (NJA 1975 s.146) har sagts att det inte kan ställas krav på att det ska finnas tillgång till båtplats. HovR menar att kravet för väsentlig betydelse inte är uppfyllt. Överklagandet bifölls.

6.1.5 RH 2007:36 ”Lekplatsfallet”

Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun beslutade efter ansökan att inrätta en gemensamhetsanläggning med ändamålet lekplats med anordningar. Tre flerbostadsfastigheter och en tomträtt skulle ha del i anläggningen. Den bostadsrättsförening som ägde flerbostadsfastigheten R 13 överklagade beslutet och yrkade att dess anslutning till gemensamhetsanläggningen skulle upphävas. Föreningen la till grund för sitt yrkande att det inte var av väsentlig betydelse för R 13 att ha del i anläggningen då det redan finns ett flertal lekplatser och gårdar i fastighetens närhet. Föreningen ansåg vidare att anläggningen inte medförde sociala eller miljömässiga fördelar. Ägarna till resterande deltagande fastigheter bestred ändring av anläggningsbeslutet.

TR: Kravet på väsentlig betydelse bör anses uppfyllt även när en fastighet visserligen vid anslutningstillfället inte har behov av anläggningen, men sådant **behov väntas föreligga inom den närmaste framtiden**. Det kan antas av bostadsrättsstrukturen att det inom den närmaste framtiden kan komma att bo ett inte obetydligt antal barn på fatigheten. TR menar att separata anläggningar på **andra närliggande platser inte kan anses vara fördelaktigare** för föreningens fastighet än den i anläggningsbeslutet inrättade anläggningen. Med hänsyn till **tillsyns- och säkerhetsaspekter** är inte heller en separat anläggning lämpligare. Det är därför av väsentlig betydelse för R 13 att ha del i gemensamhetsanläggningen. Överklagandet lämnas utan bifall.

HovR: Hovrätten ansluter sig till TR och anser att det är av väsentlig betydelse för R 13 att ha del i anläggningen. Hovrätten avslår överklagandet.

6.2 Nyckelmeningar

En genomgång av lagtext, litteratur, propositioner och rättsfall har gjort att vi kan belysa hur tolkningen av rekvisiten stadigvarande betydelse och väsentlig betydelse ska göras. Nedan har vi lyft fram de nyckelmeningar som är avgörande för om en gemensamhetsanläggning är stadigvarande och väsentlig. Bedömningen utgår i tur och ordning från lagtext, proposition och praxis. Det ska däremot betonas att samtliga meningar från praxis inte behöver vara uppfyllda, det ska istället avgöras från fall till fall vad som är tillräckligt. Dessutom är meningarna som berör väsentlig betydelse endast aktuella i de fall som rekvisitet inte satts ur spel genom en överenskommelse.

6.2.1 Bedömning av rekvisitet stadigvarande betydelse

Stadigvarande betydelse

<i>Lagtext</i>	<i>Lydelse</i>	<i>Källa</i>
	”Anläggningen ska vara till för flera fastigheter gemensamt och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem”	AL 1 §
<i>Proposition</i>	<i>Lydelser</i>	<i>Källor</i>
	”Uppfyller inte ett tillfälligt behov”	Handbok AL, s. 20
	”Fastighetsanknuten nytta”	Handbok AL, s. 20 HD, badplatsfallet Handbok FBL, s. 608
	Tidsbegränsad samverkan OK	Handbok AL, s. 20 och Prop., s. 178
	Ej för all framtid OK	Handbok AL, s. 20 och Prop., s. 178
<i>Praxis</i>	<i>Lydelser</i>	<i>Källa</i>
	”Sammanhängande trafiksystem”	Tunnelbanefallet
	”Av varandra beroende delar i ett trafiksystem”	Tunnelbanefallet
	”Funktionellt samband”	Badplatsfallet

Figur 6.1. Nyckelmeningar stadigvarande betydelse

Fastighetsanknuten nytta

Utifrån handbok AL kan man utläsa att för att ett ändamål ska vara av stadigvarande betydelse för en fastighet gäller dels att det inte uppfyller ett tillfälligt behov, men även att nyttan är fastighetsanknuten. Det är främst på denna grund vi kommer att göra prövningen på ändamålen som tas upp i denna rapport (se avsnitt 6.3).

Funktionellt samband

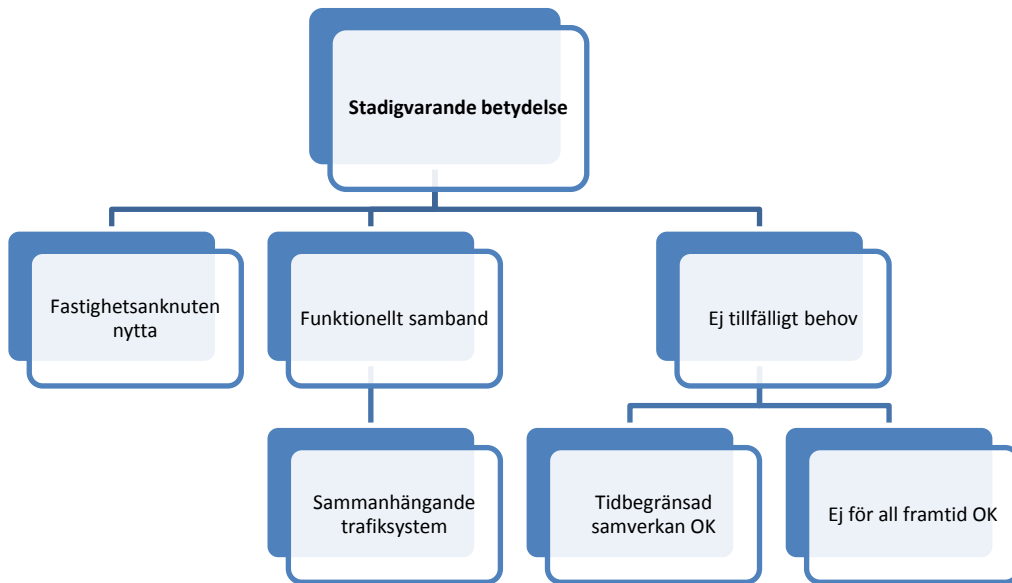
Från badplatsfallet kan man utläsa att kravet på nytta för den härskande fastigheten tunnats ut och ersatts med ett krav på funktionellt samband mellan nyttigheten på den tjänande fastigheten och utnyttjandet av den härskande fastigheten. Detta innebär att kravet på fastighetsanknuten nytta inte behöver föreligga i de fall då nyttigheten kan sägas ha ett funktionellt samband enligt ovan. Tunnelbanefallet vägledde och kom in på att ett sammanhängande trafiksystem inte nödvändigtvis behövde vara kopplat till fastigheten, utan istället som en del i ett större sammanhang.

Ej tillfälligt behov

En gemensamhetsanläggning kan inte inrättas för att tillgodose ett tillfälligt behov, men att ha en tidsbegränsad samverkan är inget hinder. Kan man förutse att anläggningen kommer att vara överflödigt inom överskådlig tid kan man redan från början komma att begränsa dess varaktighet. Det finns heller inget krav på att anläggningen ska tillgodose ett behov för all framtid.⁸⁰

Figuren nedan visar hur prövningen av ändamål för en gemensamhetsanläggning bör gå till enligt vår mening. Notera att ”fastighetsanknuten nytta” och ”ej tillfälligt behov” båda måste vara uppfyllda för att ändamålet ska vara av stadigvarande betydelse. Med undantag av de fall då det kan föreligga ett ”funktionellt samband” enligt ovan beskrivning. Meningarna som är underordnade den fastighetsanknutna nyttan är framarbetad praxis, medan meningarna kopplade till ”ej tillfälligt behov” är tagna från förarbetet och ska läsas som en förtydning av begreppet.

⁸⁰ Handbok AL, s. 20



Figur 6.2. Stadigvarande betydelse

Stadigvarande betydelse från AL är ett rekvisit som inte prövats av domstolarna i samma mån som väsentlig betydelse. Anledningen till detta anser vi för det första vara för att det är ett tvingande rekvisit. Situationen att kommun och exploatör sätter rekvisitet ur spel, som de kan göra med väsentlig betydelse, förekommer alltså inte för stadigvarande betydelse och på så sätt finns inte risken att nästa fastighetsägare för talan mot att anläggningen inte är av stadigvarande betydelse på grund av att det har avtalats bort i ett tidigare skede. En annan anledning kan säkerligen vara att lantmätaren gör en bra bedömning av rekvisitet vid anläggningsförrättningen. Därför bildas det helt enkelt inga eller väldigt få gemensamhetsanläggningar som ej är av stadigvarande betydelse.

6.2.2 Bedömning av rekvisitet väsentlig betydelse

Väsentlig betydelse

<i>Lagtext</i>	<i>Lydelse</i>	<i>Källa</i>
	”Gemensamhetsanläggning får ej inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen.”	AL 5 §
<i>Proposition</i>	<i>Lydelser</i>	<i>Källa</i>
	”Ska finnas ett påtagligt behov för fastigheten att delta”	Prop., s. 151
	”Om fastigheten är utrustad med en separat anläggning som uppfyller samma funktion, bör inte anslutning komma i fråga.”	Prop., s. 151
	”Väsentligt behov kan föreligga inom den närmsta framtiden”	Prop., s. 188
<i>Praxis</i>	<i>Lydelser</i>	<i>Källa</i>
	”Separata anläggningar behöver inte vara fördelaktigare än en ny”	Lekplatsfallet
	”Lämpligare sett till tillsyns- och säkerhetsaspekter”	Lekplatsfallet
	”Läget kan ge ett visst behov av anläggning”	Småbåtsbrygga
	”Bedömningen bör utgå från fastighetens användningssätt enligt gällande detaljplan”	Rönningefallet
	”Måste vara beroende i tillräckligt hög grad”	Rönningefallet

Figur 6.3. Nyckelmeningar väsentlig betydelse

Som tidigare nämnts är kravet på väsentlig betydelse dispositivt och bedömningen görs alltså enbart i de fall en överenskommelse inte ligger till grund, t.ex. i tvångssituationer.

Likt rekvisitet stadigvarande betydelse kan man även dela in väsentlig betydelse i olika nivåer. Från förarbetet kan utläsas vad som ska vara uppfyllt för att ”väsentlig betydelse” ska uppkomma. Lagtexten ger information att det handlar om ett fastighetsanknutet villkor, medan de övriga ”undervillkoren” kan tolkas från förarbetet. Domstolarna har sedan utvecklat betydelsen av undervillkoren genom utslag i domar.

Fastighetsanknutet

Bedömningen för om ändamålet är av väsentlig betydelse ska göras utifrån fastigheten och inte användaren. Detta är något som är ständigt förekommande i bedömningen av villkoren i AL. Domstolarna har i två av våra granskade rättsfall diskuterat hur pass fastighetsanknutet ett ändamål blir och kommit fram till att läget också kan ge ett visst behov av anläggning snarare än användningen, samt att bedömningen inom detaljplan ska utgå från fastighetens redovisade användningssätt i detaljplanen.

Påtagligt behov

Enligt propositionen utläses att det ska finnas ett påtagligt behov för fastigheten att delta i gemensamhetsanläggning. I Rönningefallet kom man fram till att om det ska vara påtagligt behov, gäller det även att fastigheten ska vara beroende av anläggningen i tillräckligt hög grad.

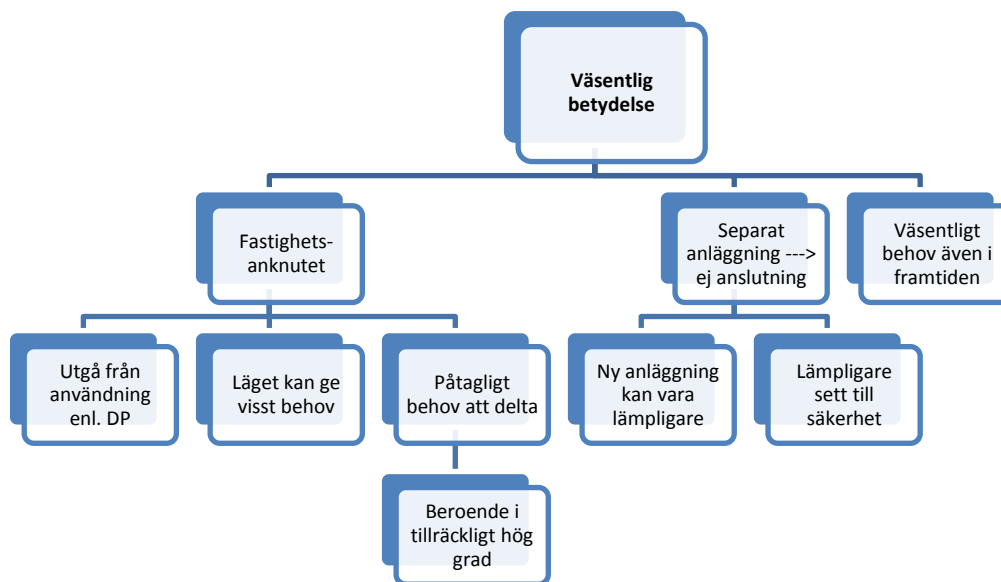
Väsentligt även i framtiden

Ur förarbetet går att läsa att ett väsentligt behov inte bara behöver antas föreligga nu, utan fallet kan också vara att detta infaller först någon gång i framtiden.

Separat anläggning

I regel behöver inte anslutning komma i fråga i de fall när en separat anläggning uppfyller samma behov. Som nämnts i avsnitt 3.3 kan undantag göras. Andra undantag har också diskuterats i domstolen där man kom fram till att även en ny anläggning kan vara lämpligare även om en befintlig finns. Det diskuterades också att en anläggning kan vara lämpligare sett ur en säkerhetssynpunkt.

Figur 6.4 nedan visar hur hierarkin ser ut för prövningen av ändamål av väsentlig betydelse, med domstolarnas utslag på den tredje och fjärde nivån. Domstolarnas utslag ska som vanligt ses som ett klargörande av intentionen med förarbetet.



Figur 6.4. Väsentlig betydelse

6.3 Prövning av gemensamhetsanläggningarnas ändamål i aktuella undersökningsområden

Detta avsnitt kommer att koppla vår undersökning av rekvisiten stadigvarande betydelse och väsentlig betydelse till de områden som undersökts och beskrivits i kapitel 5. Syftet är att undersöka om gemensamhetsanläggningen och dess ändamål är av stadigvarande och väsentlig betydelse för fastigheterna. För de ändamål i gemensamhetsanläggningarna som vi anser vara tveksamma/ej av stadigvarande respektive väsentlig betydelse kommer vi endast pröva huruvida ändamålen kan anses vara till nytta för fastigheterna. Detta på grund av att vi anser att samtliga ändamål inte är av ”tillfälligt behov” och att ”funktionellt samband” inte är applicerbart då ändamålen eller fastigheterna inte är del av något större system utanför området.

För väsentlig betydelse är det intressanta att pröva det ”påtagliga behovet” och i vilken grad detta är uppfyllt. Fastigheternas läge och användningen enligt detaljplanen kommer inte att påverka bedömningen av rekvisiten i våra undersökningsområden. Det är heller inte av intresse att pröva om en separat anläggning leder till att man inte behöver anslutas eftersom fastigheterna inte ansluts i efterhand, likadant gäller för framtidsvillkoret. Ingen hänsyn kommer att tas till andelstal då vi har valt detta som en avgränsning. Fokus ligger istället på ändamålen och varje fastighets behov av dessa.

6.3.1 Dagvattnet GA:1

Nedan följer en genomgång av de ändamål som finns registrerade i fastighetsregistret. Vi har varit i området och kontrollerat att samtliga ändamål används idag.

6.3.1.1 Ändamål som är av stadigvarande betydelse

Kvartersgator, lekplatser, park, gångvägar, återvinningsstation med förråd och elrum, dagvattenledning, uppehållsyta, gatubelysning, gräs-, planterings- och singelytor, bänkar och papperskorgar

Av de 17 ändamål som finns registrerade anser vi att 11 av dem är av stadigvarande betydelse enligt den genomgång som gjorts av rekvisitet ovan. Dessa ändamål anser vi vara av stadigvarande betydelse då samtliga är fastighetsanknutna och inte fyller ett tillfälligt behov. Den typiska fastigheten i vårt undersökningsområde har nytta av tillgång till dessa ändamål. Därför kan rekvisitet anses vara uppfyllt enligt den genomgång som har gjorts i avsnitt 6.2.1.

6.3.1.2 Ändamål som är tveksamma till att vara av stadigvarande betydelse

Trädvegetation och plank

Två ändamål som ingår i anläggningen anser vi är tveksamma till om de är av stadigvarande betydelse eller ej.

Trädvegetation uppförs inte för ett tillfälligt behov men vi har svårt att se den fastighetsanknutna nyttan i detta ändamål. Det kan tänka sig att det medför ett

estetiskt mervärde och har en positiv påverkan på marknadsvärdet men det är klart diskutabelt om den effekten ens finns.

Det plank som finns i anläggningen är uppsatt för ett långsiktigt behov, vilket behov är dock oklart. Fungerar planket som insyns- eller bullerskydd anser vi att ändamålet också har en tydlig fastighetsanknytning men då vi hade svårt att identifiera denna för anläggningen anser vi att det är tveksamt om det är av stadigvarande betydelse.

6.3.1.3 Ändamål som ej är av stadigvarande betydelse

Välkomstmurar med spotlights, lusthus, terrasstrappa och pergola

Vi anser att ändamålen inte är av stadigvarande betydelse för fastigheterna som deltar i anläggningen.

Välkomstmurar med spotlights är uppsatta på de två infartsgatorna till området. Vi anser att det inte är av stadigvarande betydelse då vi inte kan se den fastighetsanknutna nyttan med ändamålet. Det man skulle kunna tänka sig är att murarna bidrar till en statushöjning av området och indirekt påverkar marknadsvärdet och på så sätt ger en fastighetsanknuten nytta. Vi har svårt att tänka oss att dessa murar skulle påverka en köpare i så pass hög grad att denna är beredd att betala ett högre pris för fastigheterna och följaktligen anser vi inte att ändamålet är stadigvarande.

Lusthus, pergola och terrasstrappa är tre ändamål som påminner om varandra, de är ändamål som bidrar med en ökning av anläggningens estetik. Likt tidigare slutsatser kan man konstatera att ändamålen inte fyller ett tillfälligt behov. Den fastighetsanknutna nyttan anser vi däremot inte vara uppfylld. Likt välkomstmurarna med spotlights hade man kunnat ställa det på sin spets och diskutera om lusthus, pergola och terrasstrappa kan bidra med en status- och marknadsvärdeökning i så stor grad att det förekommer en fastighetsanknuten nytta men den anser vi inte finns.

6.3.1.4 Ändamål som är av väsentlig betydelse

Kvartersgator, park, gångvägar, lekplats, dagvattenledningar och gatubelysning

Sex av de 17 ändamålen anser vi är av väsentlig betydelse. Dessa ändamål är vanliga i en gemensamhetsanläggning och vi anser att samtliga fastigheter har ett påtagligt behov av att ha tillgång till dessa.

Nämnas bör att tillgång till lekplats kan allmänt anses som ett ändamål som är av väsentlig betydelse. Vi anser däremot att i vissa områden kan det vara tveksamt till om det är väsentligt med tillgång till lekplats då det påtagliga behovet inte behöver vara tillräckligt högt. Även om lekplats i vanliga fall är väsentligt menar vi att stora fastigheter i ett område på egen hand kan tillgodose sig behovet av lek på sin tomt. I de fall då gemensamhetsanläggningen förvaltas av fastigheter med flerbostadshus eller villafastigheter med mindre tomter är det däremot enklare att se det påtagliga behovet av tillgång till lekplats.

6.3.1.5 Ändamål som är tveksamma om de är av väsentlig betydelse

Återvinningsstation med förråd och elrum, uppehållsyta, gräs- planterings- och singelytor, trädvegetation, plank, bänkar och papperskorgar

Återvinningsstation med förråd och elrum är ett ändamål som är tveksamt till om det är av väsentlig betydelse då det påtagliga behovet går att ifrågasätta och då menar vi framförallt för själva återvinningsstationen. Möjligheten till en separat anläggning (egen sophantering) finns och gör att det påtagliga behovet minskar för de flesta fastigheterna. Det finns däremot ett antal fastigheter i området som en sopbil inte hade haft möjlighet att ta sig till och därför har dessa fastigheter mer beroende än många andra att ha tillgång till återvinningsstationen. I och med att vissa fastigheter är mer beroende av ändamålet samtidigt som det finns en fördel rent ekonomiskt lutar det åt att den väsentliga betydelsen är uppfylld, men den går att ifrågasätta.

Ett ändamål är definierat som ”uppehållsyta”. Detta anser vi vara ett oklart ändamål med tanke på att park finns i anläggningen, dessa två ändamål torde fylla samma funktion. I och med detta har vi svårt att se det påtagliga behovet för fastigheterna att ha tillgång till uppehållsyta och det är därför tveksamt om det är väsentligt. Utan tillgång till en park tror vi det hade varit lättare att motivera detta ändamål.

Två ändamål som påminner om varandra är gräs- planterings- och singelytor samt trädvegetation. Vi har fört diskussioner tidigare om att vissa ändamål som ger ett estetiskt mervärde kan komma att höja marknadsvärdet, samtidigt som det är ett trevligt inslag i anläggningen. Att detta skulle påverka det påtagliga behovet för fastigheterna att ha tillgång till detta tror vi inte är möjligt. Frågan är också om fastigheten kan vara beroende av ändamålen i tillräckligt hög grad. Diskussionen kring detta bör likna den som fördes kring ändamålet återvinningsstation. Möjligheten att själv tillgodogöra sig dessa estetiska ändamål finns redan på den egna fastigheten i viss mån och detta gör att graden av beroende minskar vilket pekar mot att ändamålen inte är av väsentlig betydelse.

I diskussionen om plank var av stadigvarande betydelse eller inte konstaterade vi att det är tveksamt vilken funktion det egentligen fyller. Därför har vi också svårt att se att plank skulle fylla ett behov av tillräckligt hög grad för att det skulle kunna anses vara av väsentlig betydelse för fastigheterna i anläggningen. Den väsentliga betydelsen hade dock kunnat finnas i tillräckligt hög grad om det funnits ett behov av det, t.ex. genom att det fungerar som ett buller- eller insynsskydd.

Bänkar och papperskorgar är ändamål som finns att tillgå i den park som ingår i anläggningen. De fyller en funktion då de motverkar nedskräpning och ger möjlighet att sitta i parken, men vi tycker det är tveksamt om det verkligen är av väsentlig betydelse då det påtagliga behovet går att ifrågasätta. Men i och med att anläggningen har tillgång till en större park fyller bänkarna och papperskorgarna en funktion som gör att det lutar åt att ändamålen är av väsentlig betydelse. Varje fastighet har lättare att utnyttja den park som finns med tillgång till dessa ändamål.

6.3.1.6 Ändamål som inte är av väsentlig betydelse

Välkomstmurar med spotlights, pergola, lusthus och terrasstrappa

De ändamål som vi ansåg ej vara av stadigvarande betydelse för anläggningen är inte heller av väsentlig betydelse. Detta är naturligt då väsentlig betydelse är en vidareutveckling av stadigvarande betydelse. Det skulle först och främst krävas att ändamålen var av stadigvarande betydelse samtidigt som det skulle finnas ett påtagligt behov för fastigheterna att ha tillgång till dessa fyra ändamål. För att kunna motivera att det finns ett påtagligt behov kan man tänka sig att fastigheterna får tillgång till ändamål som kan ge ett socialt och estetiskt mervärde men att det ökar det påtagliga behovet i tillräckligt hög grad ser vi som mycket tveksamt.

Nedan följer en tabell som sammanfattar ändamålen och vad vi anser angående dess stadigvarande och väsentliga betydelse i undersökningsområdet.

Ändamål	Stadigvarande betydelse	Väsentlig betydelse
Kvartersgator	Ja	Ja
Park	Ja	Ja
Lekplatser	Ja	Ja
Gångvägar	Ja	Ja
Dagvattenledningar	Ja	Ja
Gatubelysning	Ja	Ja
Återvinningsstationer med förråd och el-rum	Ja	Tveksamt
Upphållsytta	Ja	Tveksamt
Gräs-, planterings- och singelytor	Ja	Tveksamt
Bänkar	Ja	Tveksamt
Papperskorgar	Ja	Tveksamt
Plank	Tveksamt	Tveksamt
Trädvegetation	Tveksamt	Tveksamt
Lusthus	Nej	Nej
Välkomstmurar med spotlights	Nej	Nej
Terrasstrappa	Nej	Nej
Pergola m.m.	Nej	Nej

Figur 6.5. Dagvattnet GA:1, ändamål, stadigvarande och väsentlig betydelse

6.3.2 Syret GA:1

Gemensamhetsanläggningen i kvarteret Syret innehåller något färre ändamål, precis som i kvarteret Dagvattnet har vi varit på syn och kontrollerat att samtliga ändamål är i bruk. Syret GA:1 är en mindre komplicerade anläggning än Dagvattnet GA:1 då det inte finns lika många ”udda” ändamål.

6.3.2.1 Ändamål som är av stadigvarande betydelse

Kvartersgata, gång- och cykelvägar, lekplats, platsytor, gatubelysning, dagvattenledningar, sophus, grönytor och kabel-TV

Av de 10 ändamål som finns registrerade för gemensamhetsanläggningen anser vi att 9 stycken är av stadigvarande betydelse. Precis som för Dagvattnet anser vi att dessa ändamål inte uppfyller ett tillfälligt behov och bidrar till en fastighetsanknuten nytta för den typiska fastigheten i området.

6.3.2.2 Ändamål som är tveksamma till att vara av stadigvarande betydelse

Trädvegetation

Av de ändamål som ingår i anläggningen anser vi endast att trädvegetation är tveksamt till om de är av stadigvarande betydelse (läs avsnitt 6.3.1.2).

6.3.2.3 Ändamål som är av väsentlig betydelse

Kvartersgata, gång- och cykelvägar, lekplats, gatubelysning och dagvattenledningar

Likt de ändamål som är väsentliga för Dagvattnet GA:1 anser vi att ovan kursiverade ändamål är av väsentlig betydelse. Det påtagliga behovet att ha tillgång till dessa ändamål anser vi finnas i så pass hög grad att väsentlighetsvillkoret är uppfyllt. Notera att tillägget angående ändamålet lekplats som gjordes i avsnitt 6.3.1.4 gäller även i detta fall.

6.3.2.4 Ändamål som är tveksamma om de är av väsentlig betydelse

Platsytor, trädvegetation, sophus och grönytor

Diskussionen huruvida tillgången till gemensamt sophus är av väsentlig betydelse för fastigheterna är samma som för den som gjordes för Dagvattnet. Skillnaden i detta fall är att samtliga fastigheter hade haft möjligheten att tillgodose sig behovet på sin egen fastighet och det påtagliga behovet minskar då. Som tidigare konstaterades talar det ändå för att det är av väsentlig betydelse i och med den ekonomiska vinsten med ett gemensamt sophus.

Ändamålet platsytor är vi inte riktigt säkra på vad som menas, men tror att det rör sig om "hörnen" och korsningarna i vägnätet inom området, som är belagda med stenplattor. När vi hade syn såg vi att boende i området hade parkerat sina bilar där. Då det finns gott om ytor att parkera på längs vägarna och på egen fastighet har vi svårt att se att platsytorna fyller ett påtagligt behov för fastigheterna och därmed är det tveksamt om det är av väsentlig betydelse. De stenbelagda platsytorna fyller i och för sig en viss funktion då de är estetiskt tilltalande, men för att ändamålet skulle anses vara väsentligt hade det krävts att det funnits ett behov för fastigheterna att ha denna estetik men det behovet ser vi inte.

Trädvegetation och grönytor är två ändamål som påminner om varandra. I denna anläggning finns ingen större park som den i Dagvattnet och därför bidrar trädvegetation och grönytor endast med ett estetiskt mervärde. Vi anser att det är

tveksamt om det är av väsentlig betydelse att ha tillgång till dessa ändamål. Visserligen är det ett trevligt inslag i anläggningen men det påtagliga behovet för fastigheterna har vi svårt att se vara uppfyllt enligt samma resonemang som det som fördes för platsytorna ovan. Att fastigheterna skulle vara beroende av ändamålen i tillräckligt stor grad ser vi också som tveksamt då möjligheten finns att tillgodogöra sig ändamålen på egen fastighet.

6.3.2.5 Ändamål som inte är av väsentlig betydelse

Kabel-TV

Vid förrättingens tidpunkt anser vi att tillgången till kabel-TV var väsentlig för varje fastighet då det fanns ett behov av detta. I och med att tekniken utvecklas snabbt vad gäller elektronisk kommunikation har behovet av kabel-TV uttunnats då det finns möjligheter att tillgodose ändamålet på andra sätt. Därför anser vi att tillgången till kabel-TV inte längre är av väsentlig betydelse för fastigheterna i Syret.

Nedan följer en tabell som sammanfattar ändamålen och vad vi anser angående dess stadigvarande och väsentliga betydelse i undersökningsområdet.

Ändamål	Stadigvarande betydelse	Väsentlig betydelse
Kvartersgata	Ja	Ja
Gång- och cykelvägar	Ja	Ja
Lekplats	Ja	Ja
Gatubelysning	Ja	Ja
Dagvattenledningar	Ja	Ja
Platsytor	Ja	Tveksamt
Grönytor	Ja	Tveksamt
Sophus	Ja	Tveksamt
Trädvegetation	Tveksamt	Tveksamt
Kabel-TV-anläggning	Ja	Nej

Figur 6.6. Syret GA:1, ändamål, stadigvarande och väsentlig betydelse

7. Intervjuer

7.1 Johan Cedergren, mark- och exploateringsingenjör, Helsingborgs kommun

Vi har genomfört en intervju med Johan Cedergren som arbetar på kommunens mark- och exploateringsavdelning i Helsingborg. Johan har erfarenhet vid exploateringar som innehåller gemensamhetsanläggningar och känner även till våra undersökningsområden. Det vi ville fråga Johan var bland annat hur processen går till när gemensamhetsanläggningar bildas inom detaljplan och när allmän plats bildas inom detaljplan. Johan vill också förtydliga att han enbart kan svara utifrån sina egna erfarenheter när det gäller exploateringar/exploateringsföretag.

Fråga 1) Hur går exploateringsprocessen till när ni samarbetar med en privat exploatör?

Johan svarar att för det mesta är det kommunen (Helsingborg) som äger marken och att det då alltså rör sig om så kallad markanvisning. Ett alternativ som används är att exploatören kommer med ett förslag på bebyggelse tillsammans med sin arkitekt, därefter skräddarsys planen efter deras önskemål. På MEX jobbar de numera dock mot mer flexibla detaljplaner, som ibland kan ligga till grund för markanvisningstävlingar där exploatörer kan komma med förslag och vad de är villiga att betala. Båda varianter förekommer. När det gäller exploateringsavtal är det mer det klassiska typfall 2 som gäller.

Fråga 2) Har mark- och exploateringsenheten några åsikter vad gäller att marken läggs ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap eller mark avsedd för enskilt ändamål med gemensamhetsanläggning? Har exploatören någon åsikt om detta?

För några år sedan var det väldigt populärt från kommunens sida att bilda gemensamhetsanläggningar för att kunna spara pengar på skötsel och underhåll. Den extrakostnad som uppkom för fastighetsägare som var med i gemensamhetsanläggningen var dock inte populär. Det kan också vara jobbigt för de som är med i en samfällighetsförening att sköta de sysslor som följer med föreningen, t.ex. med olika andelstal m.m. Numera försöker man i så stor utsträckning som möjligt bilda allmän plats i de fall det är lämpligast. Enligt Johans erfarenheter är exploatören ibland inte helt insatt i vad en gemensamhetsanläggning innebär för deras del eller om det spelar så stor roll i sammanhanget, men att det uppkommer en merkostnad för deras slutkunder är såklart negativt för dem.

Fråga 3) Är det angeläget för kommunen att behålla ägandet av mark som i sin helhet är upplåten som gemensamhetsanläggning?

Johan säger att det är väldigt bra för kommunen att behålla ägandet av sådan mark för att kunna slippa handskas med ledningsrätter inom samma fastighet.

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

Fråga 4) När brukar ni skriva exploaterings- eller markanvisningsavtal?

Exploateringsavtalet skrivs alltid innan planen har vunnit laga kraft för att man inte ska "ge" bort byggrätter utan att vara säker på att exploatören kommer att utföra sina åtaganden. Markanvisningsavtal kan tecknas när som helst.

Fråga 5) Brukar mark- och exploateringsenheten ha någon representant med i samfällighetsföreningen som bildas? När brukar överlämnandet ske till fastighetsägarna?

Enligt Johan sitter MEX enbart med i de fall när det gäller fribyggare. I de andra fallen är det representanter från exploatören som sitter med i en interimsstyrelse. Kommunen vill gärna överlämna den så snabbt som möjligt. Många människor är väldigt negativt inställda till att vara med i en gemensamhetsanläggning och därför är det inte helt friktionsfritt när överlämnandet sker. Nu har Lantmäterimyndigheten även provat att bilda samfällighetsföreningen i ett senare skede när slutkunden är inblandad.

Fråga 6) Vem är det som yrkar om de speciella ändamålen som kan följa med inrättandet av gemensamhetsanläggningar?

Johans uppfattning är att MEX numera enbart yrkar på att det ska bildas en gemensamhetsanläggning för att genomföra detaljplanen. Sedan är det Lantmäterimyndigheten som bestämmer ändamålen i sin anläggningsförrättning. Men när MEX är inblandade brukar de ha en dialog under arbetets gång för att kunna ha en smidig process.

Fråga 7) Tycker du att kommunen tillsammans med exploatören sätter anläggningslagens krav på väsentlig betydelse ur spel i förhållande till slutkonsumenterna?

Nuförtiden tror Johan inte att problemet är stort. I regel sitter en representant med från mark- och exploateringsenheten, byggherren och Lantmäterimyndigheten med och diskuterar lämpliga utformningar på gemensamhetsanläggningar. Det är då främst Lantmäterimyndigheten som sitter med och bevakar att ändamålen med gemensamhetsanläggningen är förenliga med lagen. De fall då det kan uppkomma tveksamma ändamål med en gemensamhetsanläggning är oftast då det är en privat exploatör som ensam har hand om exploateringsprocessen.

Fråga 8) Har införandet av nya PBL påverkat ert arbete någonting?

Nya PBL har inte påverkat MEX arbete i någon större grad än så länge, men en förändring som påverkat är reglerna kring planbesked. Numera måste vi ansöka om planbesked och betala 10 % av uppskattad plankostnad.

Fråga 9) Vilken form föredrar ni på MEX; gemensamhetsanläggning på mark avsedd för enskilt ändamål eller allmän plats som kommunen förvaltar?

När det inte är uppenbart med enskilda anläggningar föredrar Johan helt klart att ha allmän plats, för att slippa det extraarbete som gemensamhetsanläggningar innebär.

Fråga 10) Vad är dina erfarenheter vad gäller slutkonsumentens (de boende i området) uppfattning om att vara med i en gemensamhetsanläggning?

Det är aldrig populärt med gemensamhetsanläggningar, det enda Johan skulle tro är positivt är att man kan få en sorts granngemenskap. Många som är medlemmar i samfällighetsföreningen som driver gemensamhetsanläggningen tycker att det innebär en extra kostnad för dem gentemot fastighetsägare som bor där det är allmän plats istället.

7.2 Emma Svensson, mark- och exploateringsingenjör, Vellinge kommun

Emma Svensson arbetar som Mark- och exploateringsingenjör i Vellinge kommun. Emma har även arbetat som förrättningslantmätare i Kristianstad och Malmö. Fokus vid intervjun med Emma var att få insyn i om det är någon skillnad vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar om planen har enskilt huvudmannaskap istället för kommunalt huvudmannaskap. Eftersom Helsingborgs kommun genomför lite detaljplaner med enskilt huvudmannaskap kontaktade vi, efter tips från Johan Benjaminsson, Emma för att prata med någon som har erfarenhet av detta.

Fråga 1) Varför har ni mycket planer med enskilt huvudmannaskap i Vellinge kommun? I propositionen till PBL står det att "enskilt huvudmannaskap används främst vid fritidsbebyggelse" och att om man har en plan med enskilt huvudmannaskap ska det särskilt motiveras. Är det något ni är medvetna om eller är det beslut som har växt fram i kommunen?

Emma berättar att det beror på att det finns många byggnadsplaner inom kommunen, vilket enligt övergångsreglerna till gamla PBL gäller som detaljplaner med enskilt huvudmannaskap.

Som nämndes tidigare berättar Emma att valet av ett enskilt huvudmannaskap beror på att kommunen har byggnadsplaner i stora delar av kommunen som därmed påverkar valet av huvudmannaskap vid ny planläggning. Emma tipsar oss om en rapport från LMV (2008:6) som tar upp frågan rörande när det kan anses vara särskilda skäl för att inrätta planer med enskilt huvudmannaskap. Hon säger att problematiken är större i andra kommuner som inte har den planhistoriken som finns i Vellinge kommun som har med många planer med enskilt huvudmannaskap. Emma påpekar också att den motivering som krävs för att man ska ha enskilt huvudmannaskap ibland är bristfällig och de "särskilda skälen" motiveras inte tillräckligt.

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

Fråga 2) Finns det någon skillnad vid inrättandet av gemensamhetsanläggning om den ska anläggas på allmän plats med enskilt huvudmannaskap kontra kvarterersmark och är något av alternativen något ni föredrar?

Vellinge kommun har inte så många planer där man avsatt gemensamhetsanläggning på kvarterersmark då man använder sig av enskilt huvudmannaskap i planer. Men det finns inga direkta svårigheter vid de olika möjligheterna till inrättande av gemensamhetsanläggning enligt Emma. Vilket beror att gemensamhetsanläggningen ofta anläggs och inrättas av exploatörer som då äger alla ingående fastigheter. Det är då samma aktörer och samma process som genomförs.

Skillnaderna som finns är att gemensamhetsanläggningarna på allmän plats med enskilt huvudmannaskap är lokaliserade. Eventuellt skulle det kunna finnas en problematik rörande inlösenfrågor avseende gemensamhetsanläggningar på kvarterersmark.

Emma anser att det är bättre med gemensamhetsanläggningar på allmän platsmark istället för kvarterersmark

Fråga 3) Använder ni er av möjligheten till dubbelt huvudmannaskap i och med nya plan- och bygglagen?

Vi får titta på en plan som Vellinge kommun jobbar med där man ska planlägga med dubbelt huvudmannaskap där Emma visar att inom kvarter är det enskilt huvudmannaskap medan kommunen är huvudman för de större grönområdena i närheten samt. Det genomförs alltså planer med dubbelt huvudmannaskap och Emma säger att det underlättar för kommunen att denna möjlighet finns att dela på ansvaret gällande allmänna platser.

Fråga 4) Ser du ett problem med att kommunen/MEX och entreprenör sätter anläggningslagens krav på väsentlig betydelse ur spel i förhållande till fastighetsköparna?

Det har kommit upp en del frågetecken kring väsentligheten för vissa ändamål, men det förekommer inte speciellt ofta. Emma berättar även att vad hon vet finns det inga gemensamhetsanläggningar med konstiga ändamål där detta problem har ställts på sin spets. Hon säger också att det är en komplicerad fråga och att ändamål som ansågs vara väsentliga vid bildandet inte längre är det, till exempel tillgång till kabel-TV.

Fråga 5) Vem är det som yrkar om ändamålen för gemensamhetsanläggningen och finns det några åsikter från MEX sida vilka ändamål som ska ingå?

Enligt Emma vill Lantmäterimyndigheten numera att MEX och exploatörer ska yrka själva vilka ändamål som ska finnas i anläggningen. I planprocessen har det som ska ingå i gemensamhetsanläggningen gått igenom i samarbete med exploatören.

Emma betonar också att det kan vara svårt att göra avgränsningarna mellan olika ändamål p.g.a. bland annat den tekniska konstruktionen.

Fråga 6) Förekommer det klagomål från fastighetsägarna som övertar gemensamhetsanläggningarna och vad är det för åsikter som uppkommer?

Av de erfarenheter som Emma har förekommer det sällan att fastighetsägarna är missnöjda med situationen som har uppkommit. Det förekommer att boende i området säger att ”vi vill inte sköta detta” och det är svårt att få en väl fungerande styrelse samt att få pengarna att räcka till. Överlag finns det däremot inte många som är missnöjda med gemensamhetsanläggningarna inom kommunen.

7.3 Sven-Åke Kronberg, stadsingenjör/lantmäterichef, Halmstad kommun

En intervju genomfördes med Sven-Åke Kronberg som arbetar som stadsingenjör/chef för Lantmäterimyndigheten och kartavdelningen i Halmstad kommun. Sven-Åke var förrättningslantmätare i Helsingborgs kommun under 20 år och var den som genomförde fastighetsbildningen i två av våra undersökningsområden: kvarteret Dagvattnet samt kvarteret Syret. Vi ville fråga Sven-Åke hur arbetet gick till vid denna fastighetsbildning, hur kontakten var mellan Lantmäterimyndigheten, planavdelning och exploatörer, samt hur han resonerade kring gemensamhetsanläggningarna.

Fråga 1) Vad ansåg du om detaljplanerna i Mariastaden?

Till att börja med tyckte Sven-Åke att planen på vissa sätt var bristfällig gällande redovisningen av allmän plats respektive kvartersmark. Han tyckte inte att planen motiverade tillräckligt bra varför vissa av stråken skulle vara gemensamma. Det var ursprungligen tänkt att mycket större delar av planen skulle vara gemensamma, till exempel grönområdena runt Dagvattnet, men där lyckades Lantmäterimyndigheten få planavdelningens önskemål ändrade. Lantmäterimyndigheten tyckte att grönområdena inte skulle vara enskilda efter en skälighetsbedömning sett till behoven för varje fastighet. Till dessa problem tillkom även tidspressen då det fanns en stor efterfrågan på bostäder i området och de var få som jobbade med området.

Fråga 2) Vad tyckte du om samarbetet med detaljplaneavdelningen och exploatörer vid framtagandet av dessa planer?

Samarbetet mellan planavdelningen och Lantmäterimyndigheten sköttes ofta via samråd då man som lantmätare hade chans att påverka. De som arbetar på KLM försökte att få planavdelningen att få bättre koll på frågorna vad som borde vara allmänt respektive enskilt. Sven-Åke tycker att det är viktigt med en bra dialog mellan avdelningarna från början för att på så sätt minska att det uppstår oklarheter i ett senare skede. Denna dialog blev allt bättre under arbetets gång och i slutskedet var den bra.

Sven-Åke framhåller också att nya PBL har inneburit att man inte längre kräver en genomförandebeskrivning i detaljplanen och att det numera därför blir extra viktigt med ett bra samarbete mellan avdelningarna för att ha en klar syn på vad som ska göras och hur. Samarbetet med exploatören var inte lika stort som det med planavdelningen.

Fråga 3) Vad tycker du om gemensamhetsanläggningarna i området och vad anser du om gemensamhetsanläggningar generellt?

Vad gäller själva anläggningarna i Maria tycker Sven-Åke att de är inrättade på ett bra och lämpligt sätt och ser inga hinder gentemot lagstiftningen. Han anser att det är viktigt att tänka på att ändamålen som ska finnas i en gemensamhetsanläggning ska anpassas så att en lekman ska kunna hantera den. Det ska inte finnas några tekniska svårigheter vid underhållet och det ska undvikas så långt som möjligt.

Sven-Åke säger att det som är positivt med gemensamhetsanläggningar är att man får en möjlighet att påverka sin egen närmiljö och att det också blir ett egenintresse att hålla rent och snyggt inom sitt område eftersom man själv förvaltar det. Detta ska ställas mot de negativa sidorna som ”dubbelbeskattning” och orättvisa om närliggande kvarter inte har enskild mark. Vissa ändamål som gator där genomfartstrafik görs borde alltid vara kommunalt ansvar, medan det som i Dagvattnet och Syret inte är några större konstigheter då det enbart är de boende i området som använder vägarna.

I de aktuella områdena anser Sven-Åke överlag att det inte är orättvist med en gemensamhetsanläggning då det är förhållandevis avgränsade kvarter. Problemet i Mariastaden är istället att det borde gjorts en övergripande analys av infrastrukturen i ett tidigt skede och då kunde man undvika den situation som uppkom där situationen allmän plats kontra enskild är olika från kvarter till kvarter. På Lantmäterimyndigheten kan man endast göra en prövning från fall till fall och inte en helhetsbedömning med tanke på närliggande kvarter.

Fråga 4) Vad anser du om de ändamålen som respektive gemensamhetsanläggning har och om ändamål i allmänhet?

En gemensamhetsanläggning ska vara bra sett till en helhet och inte bara till enskilda ändamål. Utformar man en anläggning på ett estetiskt och välvårdat sätt är det i regel positivt för fastighetsägarna då det höjer värdet på området och därför också värdet på fastigheterna. Vissa ändamål som kanske är tveksamma för sig själv kan enligt Sven-Åke vara lämpliga sett till helheten. Som nämndes tidigare är det viktigaste att det inte är tekniskt komplexa ändamål. När tveksamma ändamål uppkommer som ska ingå i anläggningen säger Lantmäterimyndigheten alltid ifrån i samråd och arbetar fram en lösning tillsammans med exploatören. I Dagvattnet och Syret anser Sven-Åke inte att några ändamål är konstiga, de diskuterades fram och kunde baseras på situationsskisser och illustrationsplaner. Dessutom uppförde exploatören anläggningarna och de medför inga större kostnader för fastighetsägarna idag.

Fråga 5) Anser du att ändamålen i gemensamhetsanläggningarna är av väsentlig betydelse för fastigheterna? Gjorde du den bedömningen i våra områden även om den inte var nödvändig då det låg en överenskommelse till grund?

Sven-Åke framhåller att han gjorde en helhetsbedömning av området och anser att ändamålen i anläggningen är av väsentlig betydelse. Han försökte få ett rimligt innehåll med tanke på vad detaljplanen sa och vad det fanns för önskemål från exploatörens sida. Det borde anses vara korrekt att göra en mer generell bedömning av enklare ändamål om man kollar den faktiska situationen. Visserligen går det att göra en mer noggrann prövning av varje enskilt ändamål men är det inget som ”sticker i ögonen”, t.ex. om det är tekniskt svårhanterade anordningar eller sådant som medför en onödig kostnad, kan man göra en generell bedömning. De ändamål i anläggningarna som kan ses som ”speciella” kan man se som en komponent i helheten och bidrar på ett eller annat sätt till anläggningen.

Fråga 6) Tror du att gemensamhetsanläggningarna hade sett annorlunda ut om slutkunden varit inblandad?

Om man skulle inrättat gemensamhetsanläggningar i samspråk med slutkunderna hade det blivit en alldeles för stor arbetsbelastning för att kunna lösa de frågor och problem som dyker upp, enligt Sven-Åke. Processen blir enklare med färre inblandade parter. I dessa fall tror Sven-Åke inte att det sett annorlunda ut eftersom man kan anse att anläggningarna är motiverade. Dessutom tillägger Sven-Åke att det finns information om anläggningen tillgänglig när man köper fastigheten.

Fråga 7) Föredrar ni på Lantmäterimyndigheten något av alternativen allmän plats med kommunalt huvudmannaskap eller mark avsedd för enskilt ändamål?

Nej, Lantmäterimyndigheten är en myndighet och agerar utifrån ansökan och detaljplan där det sedan avgörs från fall till fall. Många gånger anser Lantmäterimyndigheten att det är utmärkt med enskild mark och gemensamhetsanläggningar men de jobbar inte för något av de två fallen.

7.4 Camilla Persson, projektchef, NCC

En telefonintervju genomfördes med Camilla Persson som arbetar som projektchef på NCC Boende AB i Helsingborg. Vi blev hänvisade till Camilla efter intervjun som vi gjorde med Johan Cedergren (avsnitt 7.1) då det dök upp några frågor vad gäller exploatörens roll i den process vi avser att undersöka. Vi ville också ta del av en exploatörs åsikter när de är inblandade i arbetet med detaljplaner och gemensamhetsanläggningar.

Fråga 1) Hur går det till när ni säljer fastigheterna i exploateringsområden och finns det några ramar för hur ni fördelar priset på fastighet kontra byggnation?

På NCC brukar man sälja fastigheten för sig och samtidigt teckna ett entreprenadavtal på det kommande huset. Vad gäller försäljningen av fastigheten respektive byggnationen finns där ett regelverk som exploatören måste hålla sig inom och de följer dessa samtidigt som NCC avser att optimera kalkylerna vid försäljningen. Genom att ta hänsyn till lagfarts- och momskostnader försöker de optimera kalkylerna från fall till fall, både för kunden och för företaget.

Fråga 2) Har ni som exploatör någon åsikt om marken ska läggas ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap eller mark avsedd för enskilt ändamål med gemensamhetsanläggning?

Camilla ser inga som helst fördelar med att privatpersoner ska ansvara för drift och underhåll för olika ändamål i bostadsområden. Det finns en orättvisa då de som bor i äldre områden inte betalar den extra avgiften som de fastighetsägare gör som är med i en gemensamhetsanläggning. Det finns även ett problem med att de boende i området ska sköta om anläggningen och se till att den är säker osv. samtidigt som gemene man tycker att ens anläggning är privat och därför vill kunna stänga ute allmänheten.⁸¹ Därför önskar NCC att det läggs ut mark som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap om det är möjligt, fast det är sällan som de får dessa önskemål att slå igenom i detaljplanarbetet.

Fråga 3) Brukar ni som exploatör ha några åsikter om gemensamhetsanläggningens ändamål och genomförandet av den?

Camilla säger att de har synpunkter och åsikter vid bildandet av gemensamhetsanläggningar och dess ändamål. Framst för att de ska kunna redogöra för sina kunder vad anläggningen kommer att innehålla och vad de kan förvänta sig av den.

Fråga 4) Informerar ni de som köper fastigheterna om deras ansvar och skyldigheter vad gäller samfällighetsföreningen och gemensamhetsanläggningen och hur reagerar köparna när de får information om detta?

Det påpekar Camilla att de alltid är noga med och bifogar bilagor med budget och ritningar som visar vad som ingår i anläggningen. Camilla säger att hon inte har någon direktkontakt med kunderna själv men tror att köparna påverkas i viss grad, framförallt negativt och då framförallt med tanke på den extra kostnaden som anläggningen medför för fastighetsägarna. Däremot påverkas de förmodligen inte så pass mycket att det avgör om man ska köpa fastigheten och huset eller inte.

⁸¹ Så kallade ”gated communities”. Författarnas anmärkning.

Fråga 5) Brukar ni sitta med i styrelsen och när sker överlämnandet?

Tidigare har personer från NCC suttit mycket i styrelsen när samfällighetsföreningen bildas i samband med att anläggningen uppförs. Nu för tiden provar de på att först uppföra gemensamhetsanläggningen och vänta med att bilda samfällighetsföreningen till fastigheterna är sålda och folk har flyttat in för att undvika ny stämma och onödigt extrajobb. Camilla tror att detta är en bättre lösning än den som genomförts tidigare.

7.5 Anders Klasson, projektutvecklingschef, PEAB

Anledningen till att vi kontaktade Anders för en telefonintervju var för att få ställa samma frågor som ställdes till Camilla Persson (avsnitt 7.4) och få en annan exploitörs syn på dessa frågor. Anders jobbar som projektutvecklingschef på PEAB Sverige AB i Helsingborg.

Fråga 1) Hur går det till när ni säljer fastigheterna i exploateringsområden och finns det några ramar för hur ni fördelar priset på fastighet kontra byggnation?

Anders berättar att PEAB ofta köper större områden som styckas upp och säljs med två separata avtal, ett avtal för fastighetsöverlåtelsen och ett entreprenadavtal för huset som ska byggas på tomten. Vidare berättar Anders att för att optimera affären brukar PEAB balansera mellan fastighetskostnader och entreprenadkostnader vilket får till följd att fastighetspriset blir högre. I praktiken innebär det att man utnyttjar nuvarande lagstiftning kring momsredovisning. Möjligheten att istället lägga ett högre pris på entreprenadavtalet och på så sätt minska stämpelskatten på fastigheten utnyttjar de oftast inte eftersom affären för exploitören blir sämre på detta sätt och även för slutkunden som får betala moms på entreprenadkostnader men inte på fastighetskostnader.

Fråga 2) Har ni som exploitör någon åsikt om marken ska läggas ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap eller mark avsedd för enskilt ändamål med gemensamhetsanläggning?

Det generella önskemålet från PEAB är att allt som inte är tomtmark ska sättas ut som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Anders säger att det ofta är svårt att förklara den skyldighet som medföljer för slutkunden att stå för drift och skötsel för en gemensamhetsanläggning.

Fråga 3) Brukar ni som exploitör ha några åsikter om gemensamhetsanläggningens ändamål och genomförandet av den?

Anders berättar att de vill påverka gemensamhetsanläggningens utformning och vilka ändamål som ska ingå. Ofta bildas anläggningarna i samarbete med kommunen och det är sällan ett problem att få den utformningen som de vill. Som nämndes tidigare vill PEAB att så mycket mark som möjligt ska vara kommunalt och det gäller framförallt gator och ledningar, ett undantag som Anders nämner är gemensamt

sophus. Rent principiellt borde det vara kommunalägt när allmänheten kan ha tillgång till ett område.

De positiva sidor som en gemensamhetsanläggning kan medföra tror Anders kan vara att man får en tillhörighet inom sitt kvarter samt att det ofta blir bättre skött än om kommunen stått för drift och underhåll.

Fråga 4) Informerar ni de som köper fastigheterna om deras ansvar och skyldigheter vad gäller samfällighetsföreningen och gemensamhetsanläggningen och hur reagerar köparna när de får information om detta?

Redan när köparen skriver på avtalen finns informationen och de är överlag väl medvetna om detta. Enligt Anders brukar det inte finnas några positiva synpunkter på att de ska delta i en gemensamhetsanläggning utan snarare endast negativa eftersom det medför en extra utgift för köparen. Den positiva effekt som kan finnas i och med anläggningen kommer inte förrän i ett senare skede.

Fråga 5) Brukar ni sitta med i styrelsen och när sker överlämnandet?

Enligt Anders är det olika från fall till fall. Huvudregeln är att PEAB sitter i styrelsen från bildandet fram till överlämnandet när området är färdigställt och fastigheterna sålda. Ibland kan till och med PEAB sitta kvar i styrelsen något år för att få en smidig överlappning. Anders berättar också att det händer att de väntar med bildandet av samfällighetsföreningen till fastigheterna är sålda, det är ofta att föredra eftersom det inte händer något i en samfällighetsförening som bildats innan slutkonsumenten har övertagit föreningen.

7.6 Carl Welin, planarkitekt, Helsingborgs kommun

Carl Welin har arbetat som planarkitekt på Helsingborgs kommun i sex år. Vi genomförde en intervju med Carl för att få insikter från planavdelningen och kunna koppla dessa till de synpunkter vi har fått från Lantmäterimyndigheten och exploatörer.

Fråga 1) Känner ni er styrda från något håll vad gäller val av allmän plats eller kvartersmark i planen, och har synen på detta förändrats under åren?

Eftersom politikerna är våra uppdragsgivare är det klart att de har synpunkter på hur vi jobbar, säger Carl. Det förekommer tydliga önskemål från politiker hur de vill att ansvarsfördelningen av marken ska se ut. Carl berättar också att i och med att politikerna är de som bestämmer till stor del hur förhållandet mellan allmän plats/enskild plats ska se ut kan vissa beslut som tas inte vara synkade med den långsiktiga planering som görs för byggandet. Eftersom planeringen av bebyggelse tar lång tid och de politiska strömningarna varierar på ganska kort tid kan den långsiktiga planeringen bli lidande.

Vidare säger Carl att det tidigare var vanligare att kommunen hade mycket kvartersmark i detaljplanerna. Detta är något som förändrats på senare tid då man från politiskt håll bland annat haft svårt att förklara den så kallade dubbelbeskattningen. Det har även inkommit många klagomål från de enskilda fastighetsägarna i sådana områden. Samtidigt kan den sammanlagda kostnaden för kommunen i slutändan bli högre även om drift och underhåll läggs över på de enskilda. Detta på grund av de problem eller oklarheter som kan medfölja en gemensamhetsanläggning. Carl säger att extra kostnader som kan förekomma är att man kan behöva göra om processer och detaljplaner. På grund av detta är den politiska viljan numera att det ska vara mer allmän plats i detaljplanerna snarare än mark avsedd för enskilt ändamål.

Fråga 2) Har ni några allmänna riktlinjer att följa när ni lägger ut markreservat för gemensamhetsanläggningar?

Carl säger att det inte finns några riktlinjer att följa, istället är det viktigt med ett bra samarbete mellan planavdelningen och Lantmäterimyndigheten för att göra en så bra lösning som möjligt i de enskilda fallen. Det gäller att vara tydlig med förhållandet mellan gemensamhetsanläggning och allmän plats, så att det inte blir några problem om t.ex. en enskild väg ska byggas ihop med en allmän. Carl säger också att vad gäller ändamål och deras överensstämmelse med lagen överlämnar planavdelningen åt Lantmäterimyndigheten att göra en bedömning om, samtidigt som en löpande diskussion även förs.

Fråga 3) Hur påverkar rådande förhållanden i närliggande områden planläggning av marken?

Hänsyn till rådande förhållanden ska tas inom rimliga gränser menar Carl. Har ett område tidigare haft gemensamhetsanläggningar är det lättare att motivera ett beslut om att en liknande lösning ska göras i ett nytt kvarter. Har det däremot funnits problem eller jobbiga situationer i andra områden, ska man givetvis försöka hitta en ny, lämpligare lösning även om det skiljer sig från närliggande kvarter.

Fråga 4) Hur fungerar ert samarbete med privata exploatörer, har de någon speciell åsikt vad gäller allmän plats kontra kvartersmark?

Carl säger att samarbetet mellan exploatörer och planavdelning fungerar bra. Det är alltid viktigt att föra dialoger för att kunna få en bra uppfattning om hur exploateringen ska gå till väga. Exploatörerna har många åsikter vad gäller deras exploateringsområde, men Carl säger att ansvarsfrågan inte är en prioritet för exploatören. När det gäller att ha kommunalt huvudmannaskap eller enskilt ansvar genom en gemensamhetsanläggning är det en förhandlingsfråga som kan komma upp i samband med planarbetet. Det som är viktigt för exploatören brukar vara att få så hög exploateringsgrad som möjligt på kvartersmarken i detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

8. Enkäter

Vi skickade ut enkäter till fastighetsägarna i de områden vi undersökt i denna rapport (se bilagor 2-5). Samtliga fastighetsägare i områdena Maria Äng och Syret fick en enkät kopplad till sitt område. Till jämförelseområdet skickade vi till fastighetsägare som inte var med i gemensamhetsanläggningen för parkering och där det fanns färdiga hus på plats (samtliga fastigheter är inte färdigställda i dagens läge). Totalt skickade vi ut 148 kuvert med enkätfrågor som fördelades enligt följande:

Maria Äng	72,	antal svar: 49
Syret	39,	antal svar: 27
Norra Maria	37,	antal svar: 19

Totalt blir svarsfrekvensen drygt 64 %, vilket får anses vara ett bra resultat som vi kan dra slutsatser från. I kapitlet för diskussion och slutsatser (kapitel 9) kommer enkäterna analyseras, medan vi här kommer att framföra resultaten av dem.

Fråga 1-4, Dagvattnet och Syret

Utifrån svaren kan statistik sammanställas för enkätens fyra första frågor. För fråga ett kan utläsas att de flesta som nu äger sina fastigheter är första ägare efter byggbolagen eller kommunen. Vidare konstateras att samtliga svarande utom två kände till på förväg att det fanns en gemensamhetsanläggning på området och att informationen om detta främst kom från byggbolag, mäklare eller säljare. Här ska också förtydligas att vissa svar som angav alternativet säljare troligtvis avser byggbolagsalternativet då de förmodligen missuppfattat alternativen. Fråga fyra undrar om fastighetsägarna granskade detaljplanen före köpet. Här angav en majoritet att de inte granskat den, vilket troligtvis beror på att fastighetsköpet och entreprenaden för bebyggelsen är en ”paketlösning” som byggbolaget sköter åt köparna. De som granskat detaljplanen angav att de noterat från den bland annat var; tomtens läge, husens placering, gemensamma ytor, lekplats m.m.

Fråga 1-4, Norra Maria

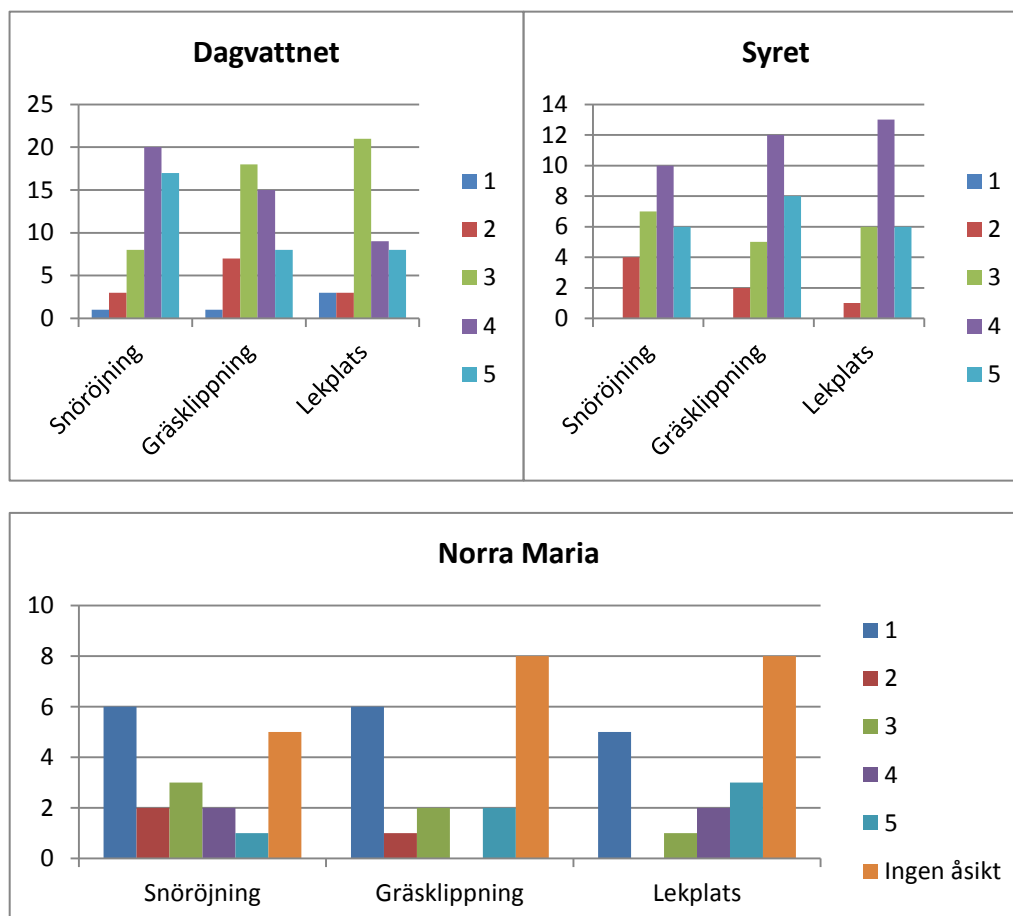
I princip samtliga svaranden i jämförelseområdet är förstagångsägare till fastigheten, vilket är ganska väntat då området fortfarande är under viss exploatering. Alla som svarade på enkäten kände till att det fanns gemensamma ytor som kommunen sköter om. Informationen om detta hittade man främst i detaljplanen, som också granskades av majoriteten av de svarande. Att de flesta granskat detaljplanen beror förmodligen på att fastigheterna i området är så kallade fribyggartomter där man som fastighetsägare själv sköter upphandling för byggande av huset. Det man främst noterat från detaljplanen var hur byggreglerna såg ut för området och hur grönområdena skulle lokaliseras.

Fråga 5

I femte frågan undrade vi hur de boende tyckte att skötseln av några av deras ändamål fungerade. Fastighetsägarna fick sätta betyg mellan 1-5 på hur de tyckte att skötseln

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

fungerade med avseende på snöröjning, gräsklippning och lekplats. Resultatet presenteras i diagrammen nedan:



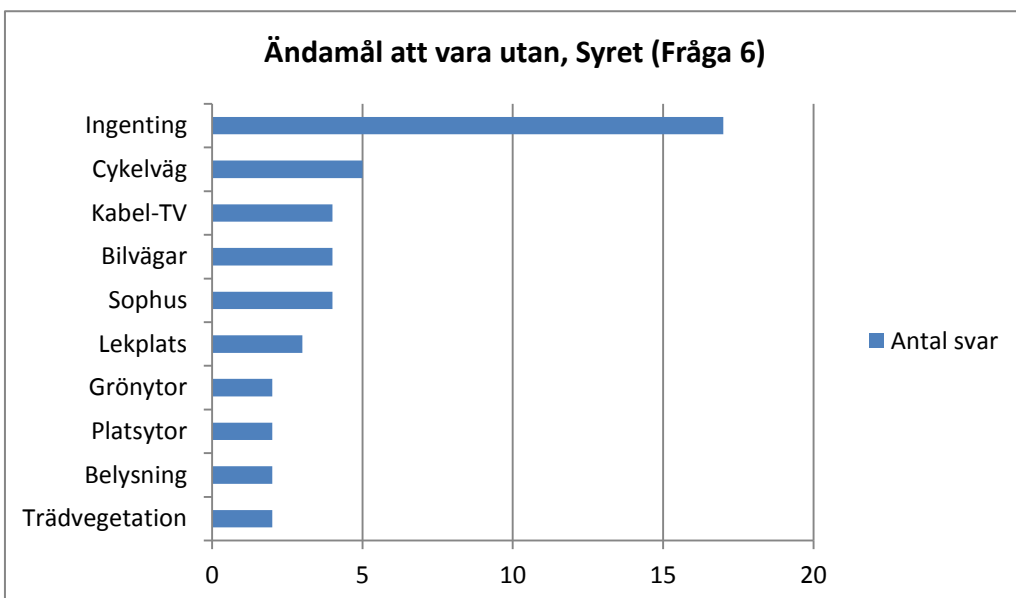
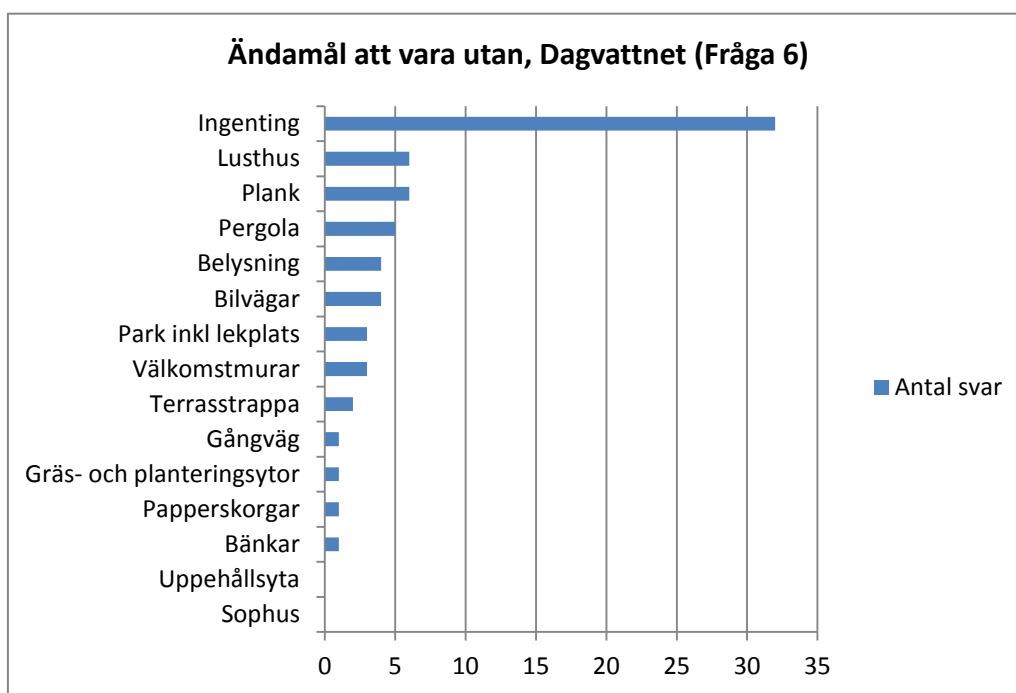
Vi valde dessa tre skötselåtgärder eftersom det är lätt att som boende i området ha en uppfattning om hur dessa sköts om till skillnad från t.ex. gatubelysning och kabel-TV samtidigt som vi ville kunna jämföra med området i norra Maria. Diagrammen visar att de flesta deltagarna i gemensamhetsanläggningarna är nöjda med hur det sköts. I jämförelseområdet där kommunen har hand om skötseln är åsikterna mer blandade och många har ingen åsikt vilket kan bero på att området är så pass nytt att man inte har hunnit bilda sig en uppfattning. Dessutom finns det en risk att vissa har missuppfattat frågan med vilka områden vi avser med frågan, d.v.s. de områden i närheten som sköts av kommunen och inte i direkt närhet av sin fastighet.

Fråga 6, Dagvattnet och Syret

Frågan undrade om fastighetsägarna hade velat vara utan något eller några ändamål i gemensamhetsanläggningen. Vi kan se från svaren att de flesta boende är nöjda med de ändamål som finns i deras gemensamhetsanläggning och att man inte skulle vilja vara utan något av dem. Vi kan också se att vissa har svarat att de skulle vilja vara

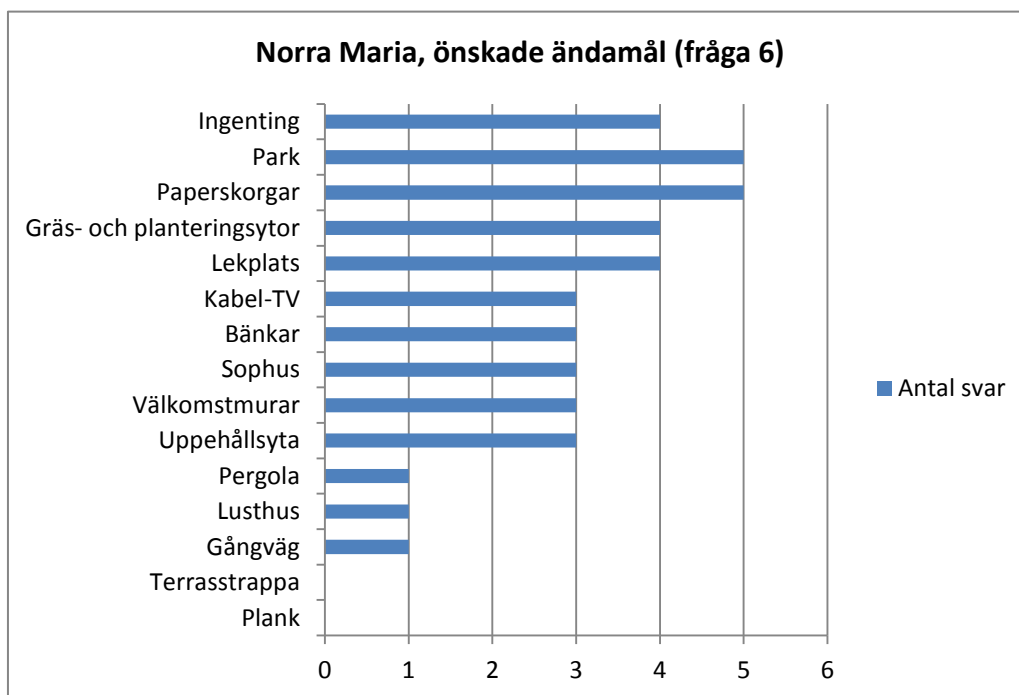
Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

utan bilväg. Detta tror vi beror på att de som svarat missuppfattat frågan och trott att vi menade att man inte skulle vilja ha ändamålet i sin gemensamhetsanläggning utan att det istället skulle ligga på kommunens ansvar då man också ringat in alternativet i fråga 7.



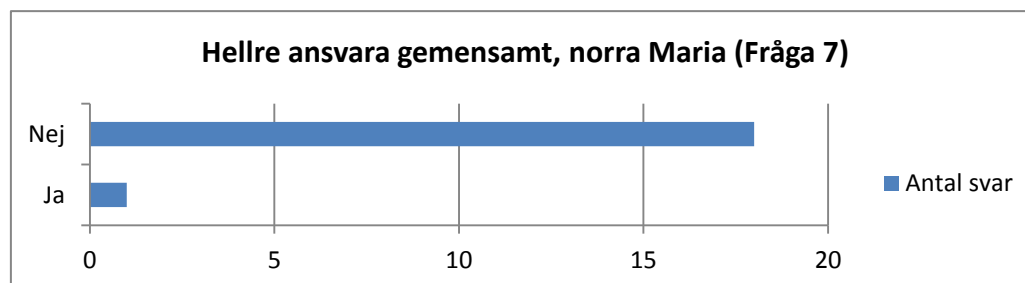
Fråga 6, Norra Maria

Här kan vi se att spridningen av önskan att ha direkt tillgång till vissa ändamål är ganska stor. Ingen har däremot svarat alternativen plank eller terrasstrappa, två udda ändamål. Vars ett svar har två andra speciella ändamål; pergola och lusthus.

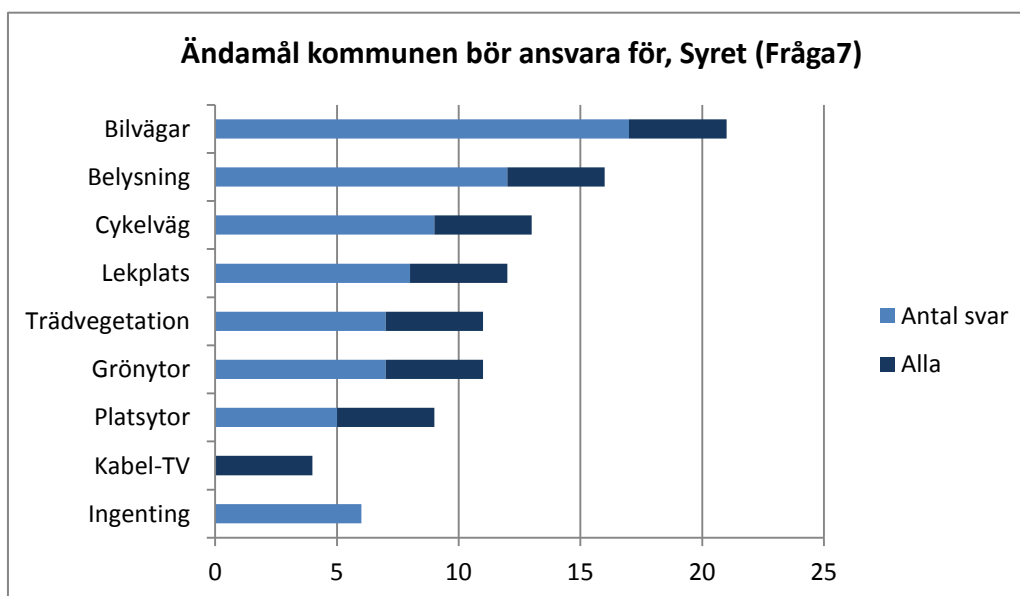
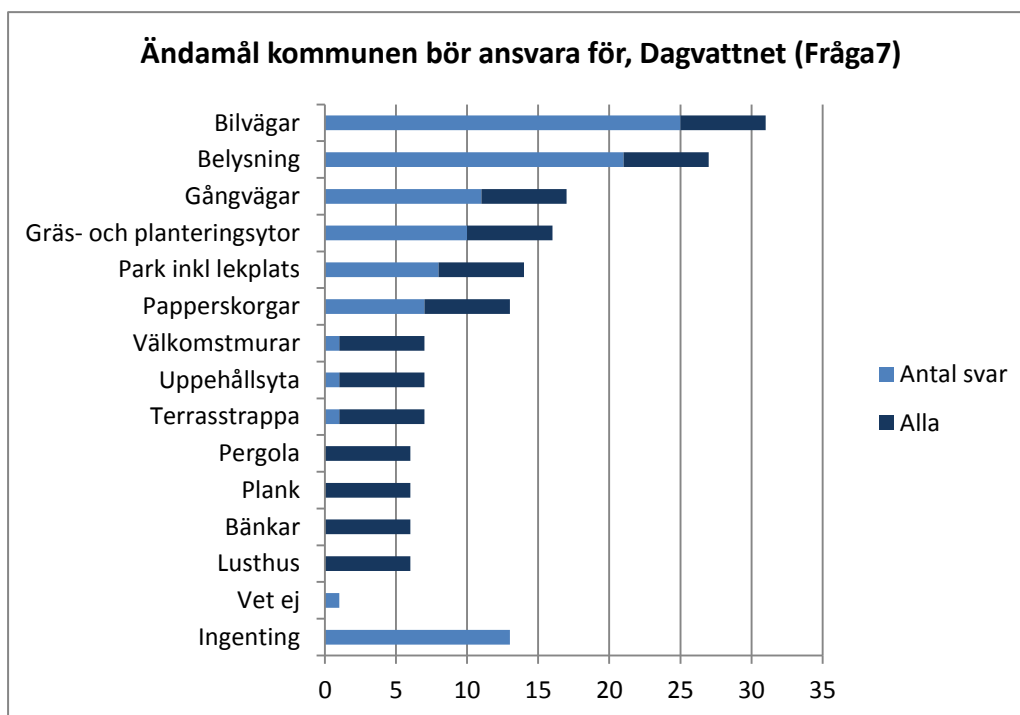


Fråga 7, Dagvattnet, Syret och norra Maria.

Här undrade vi om det fanns några ändamål i gemensamhetsanläggningarna som de boende hellre hade sett att kommunen ansvarade för. Här valde de flesta att svara alternativen bilvägar och belysning som ändamål kommunen bör ansvara för. En relativt stor del lämnade denna fråga tom och svarade då att de ansåg att kommunen inte skulle ansvara för något av ändamålen. I jämförelseområdet i norra Maria valde samtliga utom en att de inte skulle vilja sköta om de gemensamma ytorna gemensamt.



Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan



Övrigt

Vissa svaranden har valt att skriva egna kommentarer i anslutning till enkäten och vi fick dessutom kommentarer via e-post från en person. Det som kom fram ur kommentarerna var främst att man tycker att systemet med gemensamhetsanläggning innebär en dubbelbeskattning för de som deltar och att man anser att det är orättvist att de inte får några skattelättnader då de är deltagare i en gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

För gemensamhetsanläggningen i Dagvattnet har det dessutom inkommit flera klagomål på dagvattenhanteringen då det är mycket lera i området. Detta har gjort att området översvämmats med jämna mellanrum.

9. Diskussion och analys

Nedan genomför vi en diskussion som syftar till att svara på de frågeställningar i turordning som vi inledde arbetet med i avsnitt 1.3. Vår första frågeställning som avsåg att belysa hur bedömningen av rekvisiten stadigvarande betydelse och väsentlig betydelse ska göras, besvarar vi i avsnitt 6.

9.1 Rekvisitet väsentlig betydelse är dispositivt, kan det leda till en onödig belastning för kommande fastighetsägare?

Stadgivarande betydelse är ett rekvisit som är tvingande. Det innebär alltså att rekvisitet måste vara uppfyllt för att en gemensamhetsanläggning ska kunna bildas. I prövningen som vi genomförde i avsnitt 6 har vi visat att ett antal ändamål inte är av stadigvarande betydelse, framförallt på grund av att ändamålen inte har en fastighetsanknuten nytta.

Dessa ändamål kan generellt ses som estetiskt förskönande (pergola, lusthus, terrasstrappa och välkomstmurar med spotlights). Det kan diskuteras om ändamålen kan bidra med en statushöjning som kan komma att påverka marknadsvärdet och på det viset inbringa en fastighetsanknuten nytta. Denna nytta har vi däremot svårt att se och ändamålen är således inte av stadigvarande betydelse. Det kan alltså bli på det viset att prövningen inte blir lika noggrann emellanåt och kanske är det just i de fallen man är överens som risken är störst att man inte gör en lika noggrann prövning eftersom parterna vill att förrättningen går igenom.

Tidigare i rapporten har vi lyft fram att rekvisitet väsentlig betydelse är dispositivt. I våra undersökningsområden med gemensamhetsanläggningar har kommunen samarbetat med en exploatör och satt väsentlighetsrekvisitet ur spel. Detta samarbete är mycket vanligt (95 % av fallen, läs avsnitt 4.3) och därför förekommer det ofta att väsentlig betydelse aldrig behöver prövas. Den genomgång som gjorts i avsnitt 6.3 visar att flera ändamål i gemensamhetsanläggningarna inte anses vara av väsentlig betydelse. Innebär detta att slutkonsumenten, de boende i området, drabbas av en onödig belastning i och med att väsentlighetsvillkoret är satt ur spel?

De ändamål som ansetts ej vara av väsentlig betydelse är ändamål som kan ses som ”udda” och inte är vanliga i en gemensamhetsanläggning, till exempel lusthus och pergola. Därför är det aktuellt att diskutera huruvida dessa ändamål leder till en onödig belastning för fastighetsägarna då dessa ändamål hade gått att ifrågasätta vid en prövning. Vår prövning visar att fastigheterna inte har ett påtagligt behov av att ha tillgång till flera av ändamålen.

Något överraskande motsäger sig fastighetsägarnas svar denna prövning och istället är det de ändamål som inte är väsentliga som fastighetsägarna gärna ansvarar gemensamt för. Till exempel har ingen svarat att de anser att kommunen borde ansvara för pergola eller lusthus och endast någon enstaka att ansvaret för

terrasstrappa och välkomstmurar med spotlights borde ligga på kommunen. Med undantag av de som svarat att de vill att kommunen ska ansvara för samtliga ändamål och är av åsikten att de inte vill sköta någonting gemensamt.

Det går att se en tydlig trend av de som svarat på frågan om kommunen borde ansvara för några ändamål i anläggningarna. Det är de mer tekniska och allmännyttiga ändamålen så som vägar och gatubelysning som fastighetsägarna helst hade sett att kommunen ansvarar för. En av anledningarna till detta tror vi kan bero på att de tekniska ändamålen är svårare att underhålla än de som står för en ”förskönande” del av anläggningen. En annan anledning kan bero på rättviseaspekten som har framkommit från enkäterna. Flera har framfört åsikter om att de ser den kostnad som anläggningen medför som en dubbelbeskattning. Dessutom råder det inte alltid enighet mellan angränsande planområden vad gäller ansvarsfördelning av gemensamma ytor. Detta är i och för sig något fastighetsägarna är väl medvetna om när de köper fastigheten med tanke på att alla utom en har svarat att de kände till att anläggningen fanns vid köpet. Exploatörerna som intervjuats har även framfört att de är noggranna med att informera köparen om gemensamhetsanläggningen och vilka skyldigheter som denna medför.

De ändamål som kan anses vara tekniskt komplicerade borde inte vara med i en gemensamhetsanläggning. Sven-Åke Kronberg var noggrann med att belysa detta i sin intervju och den slutsatsen har nyligen ett examensarbete från LTH 2012, *Stora gemensamhetsanläggningar*, även kommit fram till.⁸² Denna slutsats kan vi anta att fastighetsägarna ansluter sig till i och med att merparten anser att kommunen borde ansvara för dessa ändamål.

De parter som kan sätta väsentlighetsvillkoret ur spel, exploatör och kommun, har sagt att det sällan förekommer problem med ”udda” ändamål i gemensamhetsanläggningar som kan leda till en onödig belastning i framtiden. De försöker samarbeta med Lantmäterimyndigheten och därför göra risken mindre att vissa delar av anläggningen kommer att vara till en onödig belastning för de kommande fastighetsägarna. En rekommendation kan vara att undvika dessa ”udda” ändamål i ett anläggningsbeslut och försöka få en mer generell beskrivning av ändamålen för att samfällighetsföreningen själv ska få styra hur anläggningen ska se ut. Istället för att skriva pergola, plantering, lusthus o.s.v. kan det exempelvis stå ”grönområde” eller ”park” där dessa ändamål istället kan ingå.

Vår egen åsikt rörande gemensamhetsanläggningar i stort är att det är ett bra system för icke-allmännyttiga ändamål som är lätta för deltagarna att sköta om. Alltså ska t.ex. inte gator som används för genomfart eller allt för tekniskt komplicerade ändamål ingå i gemensamhetsanläggningen. Däremot fungerar det bra för ändamål som är av privat natur, som t.ex. grönområde, sophus eller lekplatser inom området.

⁸² Ohlsson (2012), s. 137

Vi kan avslutningsvis konstatera att eftersom rekvisitet väsentlig betydelse är dispositivt kan en gemensamhetsanläggning se annorlunda ut jämfört med vad den hade gjort om väsentligheten inte avtalats bort. Det har däremot visat sig att de ändamål som kan anses inte vara av väsentlig betydelse är de som fastighetsägarna gärna själva ansvarar för. Att rekvisitet är dispositivt leder på så sätt *inte* till att de boende i området drabbas av en onödig belastning. Detta tror vi hade varit annorlunda utanför detaljplanelagt område då man inte har behov av dessa speciella ändamål gemensamt.

9.2 Vilka konsekvenser medför utläggningen av mark för enskilt respektive allmänt ändamål för Lantmäterimyndigheten, exploatörer och fastighetsägare med avseende på val av huvudmannskap/ansvarsfördelning?

Beroende på om planförfattaren väljer allmän plats eller mark avsedd för enskilt ändamål kommer detta att medföra konsekvenser för inblandade parter. När marken ska användas för enskilt ändamål kommer driften av anläggningarna som uppförs att skötas av en samfällighetsförening bestående av fastighetsägarna som deltar. Själva inrättandet av denna institution görs av Lantmäterimyndigheten via en anläggningsförrättning.

Från utförda intervjuer har vi förstått att exploatörer i princip alltid föredrar att kommunen ska vara huvudman snarare än att enskilda ska ansvara. Detta eftersom man tycker att det är svårt att förklara för sina kunder ansvaret som medföljer gemensamhetsanläggningen. Dessutom tycker man att det finns en orättvisa då deltagarna i gemensamhetsanläggning måste bekosta underhållet av sin egen anläggning samtidigt som man betalar lika mycket skatt som alla andra i kommunen. Det verkar som att exploatörerna kommer att få igenom sin vilja då vi fått kommentarer från planavdelningen att politikerna numera har önskemål om att detaljplanerna ska ha mycket allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap.

Från exploatörernas sida har man svårt att se någon positiv sida överhuvudtaget med gemensamhetsanläggningar annat än att det eventuellt kan bidra till en bättre gemenskap inom kvarteret och att skötseln av området kan bli bättre. Rent generellt säger de att systemet med gemensamhetsanläggningar är svårförklarat/motiverat för de boende.

De personer vi pratat med på Lantmäterimyndigheten har inte förespråkat någon av förvaltningsformerna utan säger att man måste pröva från fall till fall. Det är lagen som ger möjlighet att lägga ansvaret på förvaltning och skötsel på enskilda. De positiva sidor man framhåller är bland annat att de boende själva har en stor möjlighet att påverka sin egen närmiljö, något som är mycket mer begränsat i de fall kommunen är ansvarig. Man har vidare uttryckt att om man skulle vänta med processen för bildandet av gemensamhetsanläggningen skulle det bli väldigt svåröverblickat för ansvarig lantmätare. Däremot förekommer det i viss utsträckning numera att man bildar samfällighetsföreningen tillsammans med de boende.

Gemensamhetsanläggningar som bildas i exploateringsområden genomförs i regel utan inblandning av slutkonsumenten. Detta kan leda till att ändamål tas med i anläggningen som kanske inte annars skulle tagits med. Därför är det viktigt att det finns ett tidigt och tydligt samarbete mellan de olika aktörerna i processen (detaljplaneavdelning, exploatörer och Lantmäterimyndigheten). Erfarenheterna från intervjuerna visar att rutinerna skiljer sig något för olika kommuner men det finns numera i grunden ett samarbete där Lantmäterimyndigheten och exploatörer gemensamt arbetar fram lämpliga ändamål för anläggningarna.

Resultatet av enkäterna visar ändå att det finns en vilja att ansvara för ett område gemensamt då ungefär ¼ av svaren säger att de inte vill att kommunen ska ansvara för något av ändamålen. Detta motsäger sig det som framkommit i intervjuer med exploatörer, som har haft svårt att lyfta fram positiva erfarenheter från gemensamhetsanläggningar. Troligen beror detta på att exploatörer arbetar med de kommande fastighetsägarna innan de som boende har fått erfarenheter av att vara med i en gemensamhetsanläggning. Resultatet från enkäterna visar även att samtliga svaranden utom en i vårt jämförelseområde inte vill att de ska stå för drift och underhåll av allmänna ytorna gemensamt. De som svarat att de hellre sköter de allmänna ytorna gemensamt torde då ha fått positiva erfarenheter av det gemensamma förvaltandet och anser att kommunen inte hade skött det lika bra.

En konsekvens som medföljer när man flyttar till ett område med gemensamhetsanläggning är att engagera sig i arbetet samfällighetsföreningen utför. Givetvis hade det varit att föredra att slutkonsumenterna deltar i processen för gemensamhetsanläggningens bildande, men detta är svårt i ett exploateringsområde då inte alla fastigheter säljs på samma gång. Dessutom blir det ett mycket omfattande arbete för ansvarig lantmätare att reda ut så många personers åsikter. För samtidigt som systemet kan upplevas som orättvist i form av dubbelbeskattning kan man vända på resonemanget och säga att samtliga kände till de faktiska omständigheterna när de flyttade till området och aktivt valt att bosätta sig där man är del av en samfällighetsförening.

9.3 Stämmer planförfattarens intentioner överens med slutkonsumentens erfarenheter av gemensamhetsanläggningar?

När planförfattaren beslutar om en detaljplan är det många synpunkter och viljor som framkommit under arbetet. Inte minst åsikter från exploatörer som så klart vill vara med och påverka planeringen för platsen de ska exploatera. Markplanering är något som ska vara beständigt och bör därför inte jäktas i onödan, därför är det viktigt att lösningen blir så bra som möjligt för alla inblandade parter. Planarkitekterna är styrda från politiskt håll, där man ofta kan ta kortsiktiga och populistiska beslut istället för att se allt i ett längre perspektiv. Dessa två perspektiv är givetvis svåra att kombinera och kan leda till att felaktiga eller mindre bra beslut tas i planarbetet. Sådana beslut kan t.ex. vara att lägga ut mark avsedd för enskilt ändamål, när det istället borde varit allmänt.

Åsikter kommer även komma in efter att själva planeringen är klar. Främst är det givetvis de som bor i områdena som kommer ha synpunkter om sin omgivning. Utifrån våra enkätsvar kan vi dra slutsatsen att i princip alla som bosatt sig i kvarteren Dagvattnet eller Syret kände till att det fanns en gemensamhetsanläggning där. Enkäterna visar också tydligt att de boende är nöjda eller mycket nöjda med skötseln av anläggningarna och att det är få ändamål man vill vara utan. Svaren från det norra jämförelseområdet visar att de boende inte hellre hade velat ansvara för skötseln gemensamt. Detta tolkar vi som att man till en början är negativ till en gemensam förvaltning, men när man sedan varit med ett tag tycker det är ett bra system för vissa ändamål.

Samtliga aktörer i processen har framfört att det är viktigt med ett tidigt och tydligt samarbete vad gäller vilka ändamål som ska finnas med i gemensamhetsanläggningen som ska bildas. Exploatörerna yrkar på vilka ändamål som ska bildas och Lantmäterimyndigheten gör sedan en prövning på dessa. Det har betonats i intervjuerna att alla aktörer för diskussioner om vilka ändamål som ska finnas och det är viktigt eftersom det framkommit att det är svårt att motivera för de boende i området att de ska ansvara för en gemensamhetsanläggning. Ett samarbete mellan avdelningarna kan göra att anläggningen blir tydlig och förstälilig och lättare för de boende att acceptera.

Planförfattarens intention är helt enkelt att förvaltningen ska fungera på ett bra sätt, vilket vi tycker att systemet med gemensamhetsanläggning gör till stor del. Även de boende i områden med gemensamhetsanläggningar tycker det fungerar bra sett till vissa rent enskilt nyttiga ändamål som lekplats, parkområden och sophämtning. Detta trots att svaren från enkäterna tydligt pekar på att fastighetsägarna inte vill förvalta områden gemensamt då de ännu inte är en delägare i en gemensamhetsanläggning. Anledningen till att man gärna ansvarar för de enskilt nyttiga ändamålen tror vi beror på att de är tekniskt okomplicerade och är lätta att sköta om samtidigt som man kan göra det bättre och oftare än kommunen. Dessutom tillför dessa ändamål enbart en faktisk nytta för deltagarna.

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

10. Slutsatser

10.1 Fastighetsägare inom detaljplan är i hög grad positivt inställda till att gemensamt sköta om trivseländamål

Från enkätsvaren kan vi dra slutsatsen att personer boende i områden med gemensamhetsanläggningar är nöjda med hur skötsel och underhåll fungerar. Man ansvarar gärna gemensamt för trivseländamål som är av mer privat och speciell karaktär trots att vi konstaterat att flera av dessa ändamål som finns med i anläggningarna inte är av väsentlig betydelse enligt anläggningslagens rekvisit. Detta tror vi beror på att det är ändamål som är enkla att sköta om samtidigt som nyttan endast kommer deltagande fastigheter tillgodo. Detta medför att möjligheten att inom detaljplan avtala bort väsentlighetsvillkoret *inte* innebär en onödig belastning för kommande fastighetsägare.

10.2 Fastighetsägare inom detaljplan vill inte ansvara för allmännyttiga ändamål

Fastighetsägare som inte är anslutna till en gemensamhetsanläggning vill inte vara delägare i en sådan anläggning, detta kan vi tydligt utläsa från svaren i enkäterna. Det visar sig däremot att när man är med i en sådan anläggning är de boende mer positiva till ett gemensamt förvaltande. Detta gäller dock inte för ändamål som kan uppfattas som allmännyttiga och tekniskt komplicerade; t.ex. bilvägar, gatubelysning och cykelvägar. Anledningen till detta tror vi beror på att gemensamhetsanläggningar kan uppfattas som en dubbelbeskattning samtidigt som det inte råder konformitet mellan närliggande planområden. Intressant är att de ändamål som de boende inte vill ansvara för är de ändamål som man enligt anläggningslagen regler skulle kunna bli påtvingad i en lantmäteriförrättning. Alltså de ändamål som är av väsentlig betydelse.

10.3 Samarbete mellan avdelningarna är viktigt för att få en bra slutprodukt

Mark- och exploateringsavdelningar och exploatörer har i intervjuer varit tydliga med att de inte vill att områden ska belastas med gemensamma anläggningar p.g.a. det merarbete som tillkommer, samtidigt som det är svårt för dem att motivera för de boende i området varför de ska ansvara för en gemensamhetsanläggning. Många är av uppfattningen att det är en dubbelbeskattning och orättvisa för boende i områden med gemensamhetsanläggningar. Planarkitekter styrs av de politiska strömningarna och har svårt att ta hänsyn till exploatörers önskemål gällande ansvarsfrågan.

Den slutsats vi kan dra är att samarbete mellan avdelningarna är viktigt. Ett tidigt samarbete mellan planavdelningen, exploatören och Lantmäterimyndigheten ökar möjligheten för att slutprodukten, de gemensamma anläggningarna, kommer att bli lyckad och på så sätt lättare att motivera för slutkunden.

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

Källförteckning

Akter

Detaljplaner Helsingborgs kommun

1283K-14910, detaljplan kvarteret Dagvattnet

1283K-15158, detaljplan kvarteret Syret

1283K-16946, detaljplan norra Mariastaden

Förrättningar Helsingborgs kommun

1283K-15128, anläggningsförrättning Dagvattnet GA:1

1283K-15202, anläggningsförrättning Syret GA:1

1283K-16514, avstyckningar norra Mariastaden

1283K-16606, anläggningsförrättning Östanvinden GA:1

1283K-16755, sammanläggning norra Mariastaden

1283K-16842, avstyckning norra Mariastaden

Handböcker

Lantmäterimyndigheten (2010-03-15). *Handbok AL*, Gävle: Lantmäterimyndigheten
Division Fastighetsbildning

Intervjuer

Johan Cedergren, mark- och exploateringsingenjör, Helsingborgs kommun, möte
2012-02-29

Anders Klasson, projektutvecklingschef PEAB Sverige AB, Helsingborg,
telefonintervju 2012-04-03

Sven-Åke Kronberg, stadsingenjör/chef för Lantmäterimyndigheten och
kartavdelningen, Halmstad kommun, möte 2012-03-20

Camilla Persson, projektchef NCC Boende AB, Helsingborg, telefonintervju 2012-
03-19

Emma Svensson, mark- och exploateringsingenjör, Vellinge kommun, möte 2012-03-
27

Carl Welin, planarkitekt, Helsingborgs kommun, möte 2012-04-23

Offentliga tryck och rättsfall

NJA 1978 s.57, ”Tunnelbanefallet”

NJA 1997 s.307, ”Badplatsfallet”

NJA 1997 s.491, ”Rönningefallet”

RH 2006:15 ”Småbåtsbrygga”
RH 2007:36 ”Lekplatsfallet”

Prop 1973:160, *Anläggningslag m.m.*
Prop 2009/10:170, *En enklare plan- och bygglag*
SOU 2005:77, *Får jag lov? Om planering och byggande*

Tryckta källor

Boverket, *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser: 2002 års revidering*. 4. uppl. Karlskrona: Boverket, 2002.

Ekbäck, Peter. *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*. Stockholm: Inst. för fastigheter och byggande, KTH, 2007.

Julstad, Barbro. *Fastighetsindelning och markanvändning*. 3. uppl. Stockholm: Norstedts juridik, 2005.

Kalbro, Thomas. *Markexploatering: juridik, ekonomi, teknik och organisation*. 3. uppl. Stockholm: Norstedts juridik, 2007.

Sjödin, Eije, Ekbäck Peter, Kalbro, Thomas, och Norell, Leif. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. 3. uppdaterade uppl. Stockholm: Norstedts juridik, 2011.

Övriga källor

Elektroniska

Fastighetsregistret, Helårsstatistik år 2011. Hämtad från internet 2012-03-15:
http://lantmateriet.se/upload/filer/fastigheter/fastighetsinformation/FR-allmanna_delen/statistik/FR-helarsstatistik_2012_1.pdf,

Examensarbeten

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

Johansson, Elin och Persson, Malin. *Restfastigheter*, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet, Lund 2012.

Lindholm, Joakim, *Gemensamhetsanläggningar i bostadsområden. Konsekvenser och problem för de boende*, Inst. för fastighet och byggande, KTH Stockholm 2010.

Ohlsson, Joakim, *Stora gemensamhetsanläggningar*, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet, Lund 2012.

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

Bilaga 2: Enkät Dagvattnet GA:1

Frågor till deltagare i samfällighetsföreningen Maria Äng i Mariastaden
Var god ringa in det svar som överensstämmer bäst om inget annat anges (flera förslag får ringas in)

1. När köpte ni fastigheten?

Årtal: _____

2. Var ni medvetna om att det fanns gemensamma ytor, så som vägar, lekplats, grönområde, lusthus m.m. som tillhörde fastigheten när ni köpte den?

Ja Nej

3. Om ja; var fick ni information om detta ifrån?

Mäklare Byggbolag Detaljplan Grannar
Säljare Lantmäterimyndigheten
Annan (vem?): _____

4. Granskade ni detaljplanen något innan ni köpte fastigheten?
(Detaljplan – det dokument som reglerar vad och hur det får byggas inom ert område)

Ja Nej
Om ja, vad noterade ni ifrån den?

5. Hur tycker ni att skötseln av de gemensamma ytorna fungerar med avseende på: Sätt betyg 1-5 där 1 motsvarar mycket dåligt och 5 mycket bra

Snöröjning ___
Gräsklippning ___
Lekplats ___

6. Finns det något/några ändamål i gemensamhetsanläggningen som ni anser att er fastighet kunde vara utan?

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

Bilvägar	Park inkl. lekplats	Gångvägar	Återvinningsstation
Uppehållsytta	Lusthus	Välkomstmurar	Terrasstrappa
Pergola	Gatubelysning	Gräs- och planteringsytter	
Plank	Bänkar	Papperskorgar	

7. Trots de eventuella fördelar som gemensamt förvaltande medför, hade ni hellre sett att kommunen ansvarade för drift och skötsel för något/några av följande ändamål?

Bilvägar	Park inkl. lekplats	Gångvägar	Papperskorgar
Uppehållsytta	Lusthus	Välkomstmurar	Terrasstrappa
Pergola	Gatubelysning	Gräs- och planteringsytter	
Plank	Bänkar		

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

Trots de eventuella fördelar som gemensamt förvaltande medför, hade ni hellre sett att kommunen ansvarade för drift och skötsel för något/några av följande ändamål?

Bilvägar	Cykelvägar	Lekplats	Platsytor	Grönytor
Trädvegetation	Gatubelysning	Kabel-TV-anläggning		

Bilaga 4: Enkät norra Mariastaden

Frågor till boende i Mariastaden

Var god ringa in det svar som överensstämmer bäst om inget annat anges (flera förslag får ringas in)

1. När köpte ni fastigheten?

Årtal: _____

2. Var ni medvetna om att det fanns allmänna ytor i närheten av er fastighet, så som vägar, grönytor m.m. som kommunen ansvarar för när ni köpte den?

Ja Nej

3. Om ja; var fick ni information om detta ifrån?

Mäklare Byggbolag Detaljplan Grannar Säljare
Lantmäterimyndigheten
Annan (vem?): _____

4. Granskade ni detaljplanen något innan ni köpte fastigheten?
(Detaljplan – det dokument som reglerar vad och hur det får byggas inom ert område)

Ja Nej

Om ja, vad noterade ni ifrån den? _____

5. Hur tycker ni att skötseln av de allmänna ytorna fungerar med avseende på:

Sätt betyg 1-5 där 1 motsvarar mycket dåligt och 5 mycket bra

Snöröjning ___
Gräsklippning ___
Lekplats ___

6. Önskar ni att er fastighet hade direkt tillgång till något/några av följande ändamål?

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplan

Park	Gångvägar	Återvinningsstation	Välkomstmurar
Uppehållsyta	Lusthus	Terrasstrappa	Pergola
Gräs- och planteringsytor		Plank	Bänkar
Papperskorgar		Kabel-TV-anläggning	Lekplats

7. Hade ni hellre sett att fastigheterna i ert kvarter gemensamt ansvarade för drift och skötsel av de allmänna ytorna?

Ja Nej

Bilaga 5: Brev till fastighetsägarna

Brev till fastighetsägare i kvarteret Dagvattnet och Syret:

Hej!

Vi är två studenter på Lunds tekniska högskola som läser till civilingenjör inom lantmäteri. Vårt examensarbete som vi nu skriver handlar om bland annat gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning är benämningen på en anläggning som är gemensam för flera fastigheter som ska vara nödvändiga för att fastigheten ska fungera på lång sikt, till exempel vägar, parkeringar och lekplatser. Dessa gemensamma anläggningar förvaltas sedan av en samfällighetsförening.

Syftet med vårt examensarbete är bland annat att undersöka vad ni som fastighetsägare har för erfarenheter av gemensamhetsanläggningen och det är därför intressant för oss att få synpunkter från er. Era svar kommer att hanteras anonymt, anledningen till att vi noterat er adress på svarskuvertet är enbart för att vi ska kunna skicka ut påminnelser till er som inte svarat. Samtliga deltagare i er gemensamhetsanläggning kommer att få detta brev av oss.

Vi är väldigt tacksamma om ni besvarar denna enkät så fort som möjligt, senast den 30/3, och skickar tillbaka svaret i det färdigfrankerade kuvert som medföljer. Har vi inte mottagit ert svar den 3/4 skickar vi ut en påminnelse. Är det något i enkäten som är oklart eller om ni har någon annan fråga får ni gärna höra av er till någon av oss.

Tack för hjälpen! Med vänliga hälsningar
Otto Martler och Mårten Nilsson

Otto Martler

Mårten Nilsson

Tel: 0709-754125

Tel: 0733-649374

E-post: lm07om4@student.lth.se

E-post: lm07mn1@student.lth.se

Brev till fastighetsägare i norra Mariastaden:

Hej!

Vi är två studenter på Lunds tekniska högskola som läser till civilingenjör inom lantmäteri. Vårt examensarbete som vi nu skriver handlar om bland annat gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning är benämningen på en anläggning som är gemensam för flera fastigheter som ska vara nödvändiga för att fastigheten ska fungera på lång sikt, till exempel vägar, parkeringar och lekplatser. Dessa gemensamma anläggningar förvaltas sedan av en samfällighetsförening.

Syftet med vårt examensarbete är bland annat att undersöka vad fastighetsägare har för erfarenheter av gemensamhetsanläggningen samtidigt som vi avser att jämföra med fastighetsägare som inte är delaktiga i en sådan anläggning. Kvarteret ni bor i är inte med i en gemensamhetsanläggning och därför är det intressant att få era synpunkter.

Era svar kommer att hanteras anonymt, anledningen till att vi noterat er adress på svarskuvertet är enbart för att vi ska kunna skicka ut påminnelser till er som inte svarat. Samtliga boende i ert kvarter kommer att få detta brev av oss.

Vi är väldigt tacksamma om ni besvarar denna enkät så fort som möjligt, senast den 30/3, och skickar tillbaka svaret i det färdigfrankerade kuvert som medföljer. Har vi inte mottagit ert svar den 3/4 skickar vi ut en påminnelse. Är det något i enkäten som är oklart eller om ni har någon annan fråga får ni gärna höra av er till någon av oss.

Tack för hjälpen! Med vänliga hälsningar
Otto Martler och Mårten Nilsson

Otto Martler

Mårten Nilsson

Tel: 0709-754125

Tel: 0733-649374

E-post: lm07om4@student.lth.se

E-post: lm07mn1@student.lth.se