

# **Andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningar**

Torsten Thorvaldsson

© Torsten Thorvaldsson 2015

Fastighetsvetenskap  
Institutionen för teknik och samhälle  
Lunds Tekniska Högskola  
Box 118  
221 00 LUND

ISRN/LUTVDG/TVLM/15/5328 SE

Tryckort: Lund

## **Andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningar**

### Participatory Shares for Construction in Joint Facilities

---

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

Torsten Thorvaldsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds  
Universitet

**Handledare/Supervisor:**

Svante Nilsson, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Examinator/Examiner:**

Klas Ernald Borges, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Magnus Lindegård, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Gemensamhetsanläggning, andelstal, utförande, anläggningslagen,  
samfällighetsförening

**Keywords:**

Joint facility, participatory share, construction, Joint Facilities act, joint property  
management association

## Andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningar

---

## **Abstract**

Participatory shares should be obtained by all co-owners of a joint facility. The basis of the calculation of the participatory shares is different for construction and operation. In this thesis a survey is done to determine to what extent this means that different participatory shares is calculated for construction and operation in joint facilities and if these joint facilities have something in common.

There are virtually no previous studies on this topic. 1983 a survey was conducted by Kalbro and Larsson and this study has been used as a comparison with the results obtained in this thesis. Even the Board's ability to change the participatory share according to decisions by the cadastral surveyor and the use of the participatory share 0 has been investigated in the work.

In the study there were 3538 joint facilities reviewed. Of these, approximately 7% had different participatory shares for construction and operation and were further investigated. Five cadastral surveyors were also interviewed to give their views on the use of different participatory shares for the construction and operation, the Board's power to change the participatory shares and the use of 0 as a participatory share.

The compilation and analysis of the collected information and the interview responses led to several conclusions including:

The use of separate participatory shares for construction and operation has declined since 1983.

The difference between how the ability to give the Board the authority to change the participatory shares is used in practice varies widely across the country.

## Andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningar

---

## Sammanfattning

Enligt 15 § anläggningslagen (AL) ska samtliga delägare i en gemensamhetsanläggning erhålla andelstal för både drift och utförande av anläggningen. Andelstal för utförande ska främst beräknas efter nyttan av anläggningen medan andelstal för drift ska grunda sig på användandet. För utförande saknas i stort sett vägledning om hur andelstal ska beräknas. Arbetet syftar till att genom undersökning av ett stort antal förrättningar samt intervjuer med förrättningslantmätare kartlägga hur andelstal för utförande sätts idag i de fall där olika andelstalsserier för utförande och drift används. Detta kan förhoppningsvis leda till en mer konsekvent och rättvis tolkning av reglerna över hela landet.

Det saknas i stort sett tidigare undersökningar på detta ämne. 1983 gjordes en undersökning av Kalbro och Larsson och denna studie har använts som jämförelse med de resultat som har erhållits i detta examensarbete. Även styrelsens möjlighet att ändra andelstal efter beslut i lantmäteriförrättningen samt användandet av 0 som andelstal har undersökts i arbetet.

Undersökningen av gemensamhetsanläggningar har begränsats till anläggningar som är nybildade eller omprövade de senaste 10 åren i 30 slumpmässigt utvalda kommuner. Detta betyder att det totalt var 3 538 gemensamhetsanläggningar som ingick i undersökningen. Av dessa var det drygt 7 % som hade olika andelstal för utförande och drift och undersöktes vidare.

Även fem förrättningslantmätare intervjuades för att ge sin syn på användningen av olika andelstal för utförande och drift, styrelsens befogenhet att ändra andelstal samt användandet av 0 som andelstal. Genom sammanställning och analys av den insamlade informationen och intervju svaren har följande slutsatser dragits:

Användandet av skilda andelstal för utförande och drift har minskat sedan 1983. Det finns troligen möjlighet att använda det oftare än vad som görs idag upp till en nivå motsvarande den som fanns vid 1983 års studie (17 % av alla anläggningar). Motiveringarna till varför man använt de andelstal man gjort är ofta bristfällig eller saknas helt trots att motiveringen är mycket viktig för att kunna tolka och förstå besluten.

Förrättningslantmätare slarvar med att sätta andelstal för utförande i flera fall då anläggningen redan är utförd då förrättningen genomförs. Detta sker trots att behovet av att alltid sätta andelstal för både utförande och drift tydligt framgår i Lantmäteriets handböcker och annan doktrin på området.

Skillnaden mellan hur möjligheten att ge styrelsen befogenhet att ändra andelstal används i praktiken är mycket stor över landet. Förrättningslantmätare har väldigt skiftande åsikter om hur denna möjlighet fungerar och hur den bör användas.

## Andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningar

---

Tydligare handledning och riktlinjer för användandet av denna möjlighet behövs för att uppnå en mer enhetlig tillämpning.

Andelstalet 0 kan användas för antingen utförande eller drift för en eller flera fastigheter i en gemensamhetsanläggning. Att ansluta en fastighet med andelstalet 0 för både utförande och drift är dock felaktigt.

Anmärkningarna om de andelstal som är registrerade i fastighetsregistret går inte alltid att lita på. I denna studie visade det sig att över 20 % av fastigheterna som hade anmärkningen ”andelstalen avser enbart drift” egentligen hade en gemensam andelstalsserie för utförande och drift. Ofta saknas det även anmärkningar som borde ha funnits.

## Förord

Detta examensarbete som omfattar 30 högskolepoäng har skrivits vid avdelningen för fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola. Arbetet har utförts under vårterminen 2015 och avslutar min civilingenjörsutbildning inom lantmäteri. Jag har lärt mig otroligt mycket under detta halvår, särskilt i den kontakt jag har haft med många duktiga förrättningslantmätare. Detta kommer jag ha med mig i framtiden och kommer vara till stor nytta.

Idén till examensarbetet fick jag från Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt vid LTH. Idén har sedan vidareutvecklats tillsammans med Svante Nilsson, universitetsadjunkt vid LTH, som har varit min handledare under arbetet. Jag vill tacka för den hjälp och inspiration jag har fått under arbetets gång.

Jag vill också rikta ett stort tack till Martina Olsson och hennes kollegor vid lantmäterimyndigheten i Lunds kommun som har låtit mig få en arbetsplats under våren. Tack för all hjälp, intressanta diskussioner och det trevliga sällskapet!

Ett stort tack vill jag också rikta till min familj som har stöttat mig under arbetets gång och för den korrekturläsning av rapporten de ställt upp med.

Slutligen vill jag också tacka de förrättningslantmätare som har ställt upp på att bli intervjuade och delat med sig av sina egna erfarenheter på ämnet.

Lund, juni 2015

*Torsten Thorvaldsson*

## Andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningar

---

## Innehåll

1	Inledning .....	13
1.1	Bakgrund.....	13
1.2	Syfte .....	13
1.3	Frågeställningar.....	13
1.4	Metod .....	14
1.5	Avgränsningar.....	14
1.6	Felkällor .....	14
1.7	Disposition .....	15
2	Gemensamhetsanläggningar .....	17
2.1	Lagstiftning .....	17
2.1.1	Anläggningslagen.....	17
2.1.2	Lag om vissa gemensamhetsanläggningar .....	17
2.1.3	Lagen om enskilda vägar .....	18
2.1.4	Övriga lagar om fastighetssamverkan .....	18
2.2	Ändamål .....	19
2.3	Bildande .....	20
2.4	Omprovning .....	21
2.5	Förvaltning.....	21
2.5.1	Delägarförvaltning .....	21
2.5.2	Föreningsförvaltning.....	22
3	Kostnadsfördelning .....	23
3.1	Kostnadsfördelning enligt äldre lagar .....	23
3.1.1	EVL.....	23
3.1.2	LGA .....	23
3.2	Kostnadsfördelning enligt anläggningslagen .....	23
3.2.1	Andelstal för utförande .....	24
3.2.2	Andelstal för drift.....	25
3.2.3	Andelstal för vinterväghållning.....	26
3.2.4	Avgifter .....	26
3.2.5	Förrättningskostnader.....	27
3.2.6	Slitageersättning.....	27
3.2.7	Överenskommelse om delaktighet .....	28
3.2.8	Styrelsens befogenhet att ändra andelstal .....	28
3.2.9	Registrering av andelstal i fastighetsregistret.....	30
3.3	Rättvisa .....	30
3.4	Andelstalet 0 .....	31
4	Undersökning av gemensamhetsanläggningar .....	33
4.1	Förutsättningar för undersökningen .....	33
4.2	Resultat av undersökningen .....	34
4.2.1	Andel anläggningar med olika andelstal för utförande och drift .....	34
4.2.2	Ändamål för anläggningar med olika andelstal för utförande och drift .....	35
4.2.3	Motiveringar till skilda andelstal .....	36
4.3	Intressanta observationer.....	37
5	Intervjuer med förrättningslantmätare.....	41

## Andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningar

---

5.1	Intervjupersonerna .....	41
5.2	Intervjusvaren.....	41
5.2.1	Erfarenhet av olika andelstal för utförande och drift .....	41
5.2.2	Åsikter om skilda andelstal för utförande och drift.....	42
5.2.3	Andelstalet 0 .....	42
5.2.4	Styrelsens befogenhet att ändra andelstal .....	43
6	Analys .....	45
6.1	Skilda andelstal .....	45
6.2	Behov av att sätta andelstal .....	47
6.3	Styrelsens befogenhet att ändra andelstal .....	48
6.4	Andelstalet 0 .....	49
6.5	Brister i fastighetsregistret .....	50
7	Slutsatser .....	51
	Referenser .....	53
	Bilaga 1 - Frågor till intervju med förrättningslantmätare .....	55

### Författningar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
SFL	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
VägL	Väglag (1971:948)
LGA	Lag (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar
EVL	Lag (1939:608) om enskilda vägar
LVV	Lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet
	Lag (1995:1649) om byggande av järnväg

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Enligt 15 § anläggningslagen (AL) ska samtliga delägare i en gemensamhetsanläggning erhålla andelstal för både drift och utförande i anläggningen. Andelstal för utförande ska främst beräknas efter nyttan av anläggningen medan andelstal för drift ska grunda sig på användandet. För drift finns schablonmetoder om hur andelstal ska beräknas för olika typer av anläggningar, inte minst vägar.

Motsvarande vägledning saknas dock till stor del när det gäller andelstal för utförande. I en undersökning av Kalbro och Larsson från 1983 visas att i 60 % av alla gemensamhetsanläggningar får samtliga delägare samma andelstal för utförande. Inom detaljplan var siffran över 75 %. En ännu större andel, 83 % av alla anläggningar, fick enligt samma studie lika andelstal för utförande och drift.<sup>1</sup>

## 1.2 Syfte

Examensarbetet syftar till att underlätta en konsekvent och rättvis tolkning av bestämmelserna i 15 § AL om kostnadsfördelning för utförande av gemensamhetsanläggningar. Resultatet ska öka medvetenheten om bestämmelserna, öka kunskapen om hur dessa tillämpas idag och undersöka om och hur tillämpningen har förändrats och kan utvecklas.

## 1.3 Frågeställningar

- I vilken utsträckning sätts lika andelstal för utförande och drift i gemensamhetsanläggningar, är det någon skillnad jämfört med 1983?
- Vid vilka typer av anläggningar bör olika respektive lika andelstal sättas för utförande och drift av anläggningar? Vilken blir den mest rättvisa fördelningen?
- Andelstal 0 för utförande, används det i praktiken? När används det och vad får det då för konsekvenser?
- Vad får det för konsekvenser för den förvaltande samfällighetsföreningen om det sätts lika eller olika andelstal för utförande och drift?
- Vilka andelstal får styrelsen ändra efter ett § 24a beslut i förrättningen? Vad får det för konsekvenser för föreningen och enskilda medlemmar?

---

<sup>1</sup> Kalbro & Larsson (1983) s. 77f

## 1.4 Metod

Arbetet undersöker reglerna och tillämpningen av andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningar. En jämförelse görs med Kalbro och Larssons studie från 1983 och skillnader i resultat analyseras.

Inledningsvis görs en kvantitativ undersökning av data från fastighetsregistret för att undersöka hur andelstal sätts i olika typer av gemensamhetsanläggningar. För gemensamhetsanläggningar med olika andelstal för utförande och drift granskas förrättningsakten för att se vad som är orsaken till att andelstalen för utförande och drift skiljer sig åt.

På grund av att sektionsindelade anläggningar inte har andelstal registrerade i fastighetsregistret och därför måste kollas manuellt samt att en betydande del av gemensamhetsanläggningarna saknar de kommentarer de ska ha om andelstal och därför också behöver kontrolleras görs en avgränsning till 30 slumpvis utvalda kommuner med en god geografisk och demografisk spridning.

På grund att det vid denna studie upptäcktes att en stor andel av gemensamhetsanläggningarna med anmärkningen ”andelstalen avser enbart drift” i verkligheten hade en gemensam andelstalsserie för både utförande och drift och därmed skulle haft en annan anmärkning genomförs även en stickprovsundersökning på ca 30 anläggningar som har anmärkningen ”andelstalen utser både utförande och drift” för att undersöka om felregistreringen även finns åt andra hållet.

En studie av relevant litteratur inom området genomförs också och inkluderar även bland annat propositionen till AL och Lantmäteriets handbok AL. Även examensarbeten och rättsfall kommer att tas med.

Personliga intervjuer har genomförts med fem förrättningslantmätare som har erfarenhet att handlägga anläggningsförrättningar för att få deras syn på grunderna för fördelning av andelstal utifrån lagen och ett rättviseperspektiv samtidigt som en effektiv handläggning och förvaltning ska uppnås.

## 1.5 Avgränsningar

En avgränsning görs till anläggningar bildade eller omprövade 2005 eller senare så att inte gammal lagstiftning eller gamla rekommendationer ska påverka resultatet i någon större utsträckning. För de omprövade anläggningarna tas enbart de där andelstalen varit föremål för omprövning med i undersökningen.

## 1.6 Felkällor

En betydande del av anläggningarna med anmärkningen ”Andelstalen avser enbart drift” har visat sig vara registrerade med fel anmärkning då akterna undersöktes. En

stickprovsundersökning gjordes för ett 30-tal anläggningar med anmärkningen ”andelstalen avser både utförande och drift” för att undersöka om felregistreringen även gick åt andra hållet. Ingen av gemensamhetsanläggningarna i stickprovet hade fel anmärkning. Detta gör att det mycket osannolikt att det finns en felregistrering av betydande omfattning åt andra hållet.

Då undersökningen har gjorts på ett urval av kommuner finns en risk att dessa kommuner av någon anledning inte är representativa för landet i sin helhet. Dock har ingenting som skulle antyda att urvalet inte är representativt framkommit under arbetet.

## **1.7 Disposition**

Kapitel 2 behandlar gemensamhetsanläggningar i allmänhet och nuvarande och tidigare lagstiftning runt dessa anläggningar

Kapitel 3 handlar mer specifikt om andelstal och hur de beräknas och kan ändras. Även här görs en jämförelse mellan nuvarande och tidigare lagstiftning

Kapitel 4 innehåller resultatet från undersökningen av gemensamhetsanläggningar i fastighetsregistret.

Kapitel 5 sammanfattar de intervjuer som genomförts med förrättningslantmätare som har erfarenhet av att genomföra anläggningsförrättningar.

Kapitel 6 är min analys av den insamlade informationen.

Kapitel 7 innehåller de slutsatser arbetet lett fram till.

## Andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningar

---

## 2 Gemensamhetsanläggningar

### 2.1 Lagstiftning

#### 2.1.1 Anläggningslagen

Anläggningslagen (AL) trädde i kraft 1974. Den ersatte då lag (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA) samt delar av lag (1939:608) om enskilda vägar (EVL). Resterade delar av EVL upphävdes 1998 och ersattes då av AL och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL). Anläggningar som är bildade genom EVL ses idag som anläggningar bildade vid en förrättning enligt AL.<sup>2</sup> Efter omprövning enligt anläggningslagen anses även en anläggning bildad enligt LGA vara en anläggning inrättad enligt AL.<sup>3</sup>

AL tillkom eftersom det fanns ett behov av att samordna lagstiftningen kring gemensamhetsanläggningar och att det fanns behov att samordna anläggningslagstiftningen med den nya fastighetsbildningslagen.<sup>4</sup> Hur AL fungerar är beskrivet från kapitel 2.2 och framåt.

Att det finns en fungerande styrning från det allmänna tillsammans med möjligheten för de enskilda att fatta beslut som är bindande för alla delägare krävs för att uppnå en hållbar förvaltning av gemensamma resurser.<sup>5</sup> De bestämmelserna som finns i AL tillsammans med förvaltningsreglerna i SFL ger möjlighet till att skapa en hållbar förvaltning av de gemensamma anläggningarna genom att detta regelsystem möjliggör att Ostroms åtta konstruktionsprinciper för gemensamma resurser uppfylls.<sup>6</sup>

#### 2.1.2 Lag om vissa gemensamhetsanläggningar

Enligt LGA kunde en gemensamhetsanläggning bildas för två eller flera fastigheter om ändamålet var av stadigvarande betydelse för dessa. Lagen fick dock inte tillämpas i fall där EVL var tillämplig.

Det fanns viss möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning enligt LGA även om inte ägarna till alla fastigheter som skulle anslutas var överens. Denna möjlighet fanns dock bara inom detaljplanerat område. Reglerna för tvångsvis markupplåtelse till en gemensamhetsanläggning hade motsvarande begränsningar.<sup>7</sup>

Ansökan om att bilda en gemensamhetsanläggning enligt LGA gjordes till länsstyrelsen som sedan förordnade en förrättningsman som skulle ha tillräcklig kompetens för uppdraget.<sup>8</sup>

---

<sup>2</sup> Julstad (2011) s. 144-145

<sup>3</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 208

<sup>4</sup> Prop 1973:160 s. 1

<sup>5</sup> Ostrom (1990) s.14f

<sup>6</sup> Ostrom (1990) s. 90

<sup>7</sup> Ekbäck (2011) s. 35

<sup>8</sup> Ekbäck (2011) s. 35

Ifall en gemensamhetsanläggning enligt LGA ska omprövas tillämpas bestämmelserna i anläggningslagen såvida det inte vid den ursprungliga förrättningen har fastställts att gemensamhetsanläggningen har förmånsrätt enligt 7 § LGA. Då ska reglerna om omprövning i LGA gälla så länge ett förmånsbelopp kvarstår. Har anläggningen omprövats enligt AL anses den vara en gemensamhetsanläggning inrättad enligt AL vilket innebär att SFL är tillämplig för förvaltningen av anläggningen.<sup>9</sup>

### **2.1.3 Lagen om enskilda vägar**

Enligt EVL kunde tre olika typer av gemensamhetsanläggningar för väg bildas.

- Enskilda vägar inom landsbygdsområden (2 kap.)
- Vägar inom områden med tätbebyggelse (3 kap.)
- Skogsbilvägar (4 kap.)

Reglerna för vägar inom landsbygdsområden (EVL 2 kap.) liknade till stor del reglerna i dagens AL. De deltagande fastigheterna fick andel i väghållningsansvaret efter hur mycket de förväntades nyttja vägen. Väghållningen kunde ske antingen genom att en vägsamfällighet<sup>10</sup> bildades som skötte driften av vägen eller genom vägdelning. Även för skogsbilvägar tillämpades stora delar av bestämmelserna i 2 kap.

Inom tätbebyggt område gällde andra regler. Enligt 3 kap. EVL kunde en vägförening bildas för att sköta vägarna inom ett avgränsat geografiskt område. Alla fastigheter inom området var i normalfallet anslutna till vägföreningen och nya fastigheter blev automatiskt anslutna.

Fanns det en gällande detaljplan inom vägföreningens område kunde föreningen även förvalta övriga allmänna platser inom detaljplanen.<sup>11</sup>

Vägsamfälligheter och vägföreningar enligt EVL bildades vid en förrättning. Förrättningsman utsågs av länsstyrelsen och var ofta en förrättningslantmätare anställd vid en lantmäterimyndighet.<sup>12</sup>

### **2.1.4 Övriga lagar om fastighetssamverkan**

Utöver gemensamhetsanläggningar finns flera andra typer av fastighetssamverkan reglerat i ett antal olika lagar. Några av de mer kända är marksamfälligheter enligt fastighetsbildningslagen och markavvattningssamfälligheter enligt lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (LVV) och motsvarande äldre lagar.

---

<sup>9</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 207f

<sup>10</sup> En vägsamfällighet räknas idag som en samfällighetsförening enligt 9§ lag (1997:620) om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar

<sup>11</sup> Ekbäck (2011) s.36

<sup>12</sup> Julstad (2011) s. 146

## 2.2 Ändamål

Till skillnad från de tidigare lagarna om gemensamhetsanläggningar, EVL och LGA, så har inte AL några begränsningar kring vilka typer av anläggningar som kan inrättas som gemensamhetsanläggningar så länge ändamålet är av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna. Om alla berörda är överens händer det dock i praktiken att en gemensamhetsanläggning inrättas även om det är tveksamt om ändamålet är av stadigvarande betydelse.<sup>13</sup>

Däremot är inte AL tillämplig när en myndighet eller domstol kan inrätta en anläggning gemensam för flera fastigheter enligt annan lagstiftning. Exempelvis kan företag för dikning eller markavvattning inte inrättas som gemensamhetsanläggningar enligt AL eftersom dessa regleras i LVV. Inte heller skyddsrum kan inrättas som gemensamhetsanläggningar eftersom dessa regleras i annan speciallagstiftning. Däremot kan en kvartersgård som är tillika skyddsrum inrättas som gemensamhetsanläggning så länge som skyddsrumsfunktionen lämnas utanför gemensamhetsanläggningen. FBL är dock undantagen från denna begränsning och lantmäterimyndigheten är därför fri att pröva frågan enligt den lagstiftning, AL eller FBL, de finner mest lämplig. Gällande allmänna VA-ledningar är inte heller AL tillämplig då dessa regleras i lagen om allmänna vattentjänster.<sup>14</sup>

De exemplifieringar som fanns i motiven till LGA och EVL ska däremot vara vägledande även vid tillämpning av AL eftersom dessa lagar blivit ersatta av AL. Däremot har AL en större flexibilitet än tidigare lagstiftning när det gäller ändamål. Fastighetssamverkan som behövs på grund av ökade krav på rationell markanvändning bör kunna tillgodoses med ALs bestämmelser.<sup>15</sup>

Olika anläggningstyper kan dock vara olika lämpliga som gemensamhetsanläggningar. I ett examensarbete från 2008 konstateras att anläggningar för b.l.a. kommunikation och VA är lämpliga som gemensamhetsanläggningen medan anläggningar för fritid/rekreation i allmänhet är olämpliga.<sup>16</sup>

En och samma gemensamhetsanläggning kan ha flera ändamål även om det vanligaste är att anläggningen enbart har ett ändamål.<sup>17</sup> Ibland kan flera ändamål vara en förutsättning för att stadigvarande betydelse ska kunna uppnås när olika funktioner är beroende av varandra.<sup>18</sup>

---

<sup>13</sup> Ekbäck (2011) s. 38

<sup>14</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 25ff

<sup>15</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 23

<sup>16</sup> Gunnarsson & Hallgren (2008) s. 68-70, 73-74

<sup>17</sup> Björklund & Wedman (2004) s. 39

<sup>18</sup> Ekbäck (2011) s.38

Det i särklass vanligaste ändamålet för gemensamhetsanläggningar är vägar vilket ingår som ändamål i 62 % av alla gemensamhetsanläggningar. Även VA-anläggningar är vanliga som gemensamhetsanläggningar. Totalt finns det 19 ändamål som ingår i över 1 % av Sveriges gemensamhetsanläggningar och långt många fler som finns i enstaka anläggningar.<sup>19</sup>

### 2.3 Bildande

En gemensamhetsanläggning kan bildas vid en lantmäteriförrättning enligt samma regler som gäller för förrättningar enligt FBL. Om det är lämpligt får lantmäterimyndigheten förordna en särskild förrättningsman.

För att bilda en gemensamhetsanläggning krävs att tre villkor; väsentlighetsvillkoret, båtnadsvillkoret och optionsvillkoret är uppfyllda. Av dessa är väsentlighetsvillkoret dispositivt. Det betyder att fastigheter för vilka anläggningen inte är av väsentlig betydelse kan ändå anslutas till anläggningen genom överenskommelser.

Dessutom finns det så kallade planvillkoret som är till skydd för allmänna intressen. Det innebär att en gemensamhetsanläggning inte får strida mot gällande detaljplan eller försvåra en framtida lämplig planläggning av området, föranleda olämplig bebyggelse eller försvåra områdets ändamålsenliga användning.

Vid förrättningen ska även beslutas om andelstal för samtliga deltagande fastigheter. Andelstalen ligger till grund för kostnadsfördelningen. I vissa situationer kan avgifter användas för driftskostnader. Mer om kostnadsfördelningen och grunderna för denna finns i kapitel 3.

Om inga hinder föreligger mot bildande av en gemensamhetsanläggning ska lantmäterimyndigheten enligt 24 § AL meddela ett anläggningsbeslut där bland annat anläggningens ändamål, deltagare, utbredning och tidpunkt för utförande anges.

Det finns ingen begränsning för hur stor en gemensamhetsanläggning kan vara. De flesta anläggningarna har upp till 5 delägande fastigheter men det finns anläggningar med upp till över 2 000 delägare.<sup>20</sup>

De senaste 10 åren har det registrerats ca 2 500 nya gemensamhetsanläggningar varje år.<sup>21</sup> Det är en minskning från 90-talet och de första åren på 2000-talet då det registrerades i genomsnitt 4 000 nya anläggningar varje år.<sup>22</sup> En del av anläggningarna som registreras är gamla anläggningar som inte tidigare har blivit registrerade i fastighetsregistret och nu registrerats för att de berörts av en ny förrättning eller genom systematiskt arbete för kvalitetshöjning av fastighetsregistret.

---

<sup>19</sup> Björklund & Wedman (2004) s. 36

<sup>20</sup> Ohlsson (2012) s. 50

<sup>21</sup> Lantmäteriet (2015a) s. 9

<sup>22</sup> Björklund & Wedman (2004) s. 31

## 2.4 Omprövning

Ibland händer det att förutsättningarna för en anläggning ändras efter att den blivit bildad. Då finns det möjlighet att vid en ny förrättning ompröva anläggningen om de ändrade förhållandena väsentligt inverkar på frågan. För att kunna ompröva en förrättning enligt detta rekvisit krävs att det handlar om ändrade eller nya förhållanden av rent faktisk natur.<sup>23</sup>

Det finns även möjlighet att ompröva en anläggning om det i det ursprungliga beslutet står att anläggningen ska omprövas efter viss tid. Denna möjlighet tillkom efter att flera remissinstanser hade föreslagit att det ska gå att kunna begränsa andelstalens giltighet. Bestämmelsen är dock inte formulerad så att den enbart gäller för andelstal, utan kan även användas för andra delar av en anläggning. Lagstiftaren anser dock att möjligheten bör tillämpas restriktivt.<sup>24</sup>

I andra fall är det bara möjligt att ompröva en anläggning om det finns ett klart behov av omprövning. Det kan till exempel vara att samtliga andelstal är gamla och beräknade enligt andra grunder än vad som gäller idag. En annan anledning där ett klart behov av omprövning finns är ifall villkoren för anläggningen har blivit föråldrade och behöver moderniseras exempelvis beroende på en pågående teknikutveckling.<sup>25</sup>

## 2.5 Förvaltning

En gemensamhetsanläggning förvaltas av de delägande fastigheterna enligt SFL. I SFL finns två olika typer av förvaltning, delägarförvaltning eller föreningsförvaltning.

### 2.5.1 Delägarförvaltning

Delägarförvaltning är den enklaste formen av förvaltning enligt SFL. Förvaltningsformen är avsedd för anläggningar som i princip inte kräver några förvaltningsåtgärder eller har väldigt få delägare. Om ingen förening har bildats för att förvalta anläggningen förvaltas den alltid genom delägarförvaltning.<sup>26</sup>

Alla delägare måste delta i alla beslut och vara eniga för att beslutet ska bli bindande. Om delägarna inte är eniga kan inga beslut fattas. Om det enbart är en specifik fråga av engångskaraktär där delägarna är oeniga kan frågan avgöras med majoritetsbeslut vid ett delägarsammanträde med särskild sammanträdesledare. En delägare kan hos lantmäterimyndigheten begära att ett delägarsammanträde ska hållas.<sup>27</sup>

---

<sup>23</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 211

<sup>24</sup> Prop. 1973:160 s. 219

<sup>25</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 212

<sup>26</sup> Österberg (2010) s. 21

<sup>27</sup> Österberg (2010) s. 21

### 2.5.2 Föreningsförvaltning

För anläggningar med större behov av förvaltning eller större delägarkrets bildas nästan uteslutande en samfällighetsförening för driften av anläggningen. Föreningen bildas av lantmäterimyndigheten efter ansökan av delägare i anläggningen antingen i samband med anläggningsförrättningen eller som en fristående åtgärd. Om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att det bildas en förening får lantmäterimyndigheten ta officialinitiativ till föreningsbildning i samband med anläggningsförrättningen utan ansökan.<sup>28</sup>

Föreningen bildas genom att det hålls ett konstituerande möte som hålls av lantmäterimyndigheten eller någon som lantmäterimyndigheten förordnar. På detta möte antas stadgar och en styrelse utses.<sup>29</sup>

Föreningens styrelse ansvarar för föreningens löpande förvaltning och ska varje år kalla till en föreningsstämma där alla delägare får rösta om större åtgärder och fastställa styrelsens förslag till inkomst- och utgiftsstat. Ett sådant beslut är ett krav för att uttaxera avgift av medlemmarna för föreningens kostnader. På föreningsstämman väljs även styrelse för nästkommande år.<sup>30</sup>

I SFL finns detaljerade regler kring hur föreningsstämman ska gå till och vilka befogenheter styrelsen och stämman har.

---

<sup>28</sup> Österberg (2010) s. 29

<sup>29</sup> Ekbäck (2011) s. 93

<sup>30</sup> Ekbäck (2011) s. 96ff

## 3 Kostnadsfördelning

### 3.1 Kostnadsfördelning enligt äldre lagar

#### 3.1.1 EVL

Kostnadsfördelningen mellan de deltagande fastigheterna i en vägsamfällighet enligt 2 kap. EVL baserades på väghållningskostnaden enligt andelstal som beslutades vid förrättningen. Dessa andelstal skulle grunda sig på fastigheternas beräknade användning av vägen. Samma regler gällde till största delen även för skogsbilvägar.<sup>31</sup>

För vägföreningar enligt 3 kap. EVL gällde dock andra regler. Fastigheterna som var anslutna till dessa delade på kostnader efter taxeringsvärdet på fastigheten. Ändrades taxeringsvärdet på en fastighet ändrades även andelen denna fastighet skulle bidra med till vägföreningen.<sup>32</sup> I vissa fall fick avsteg göras från denna huvudregel och en annan fördelning tillämpas<sup>33</sup>

Enligt övergångsbestämmelserna i 2 § lag (1997:620) om upphävande av EVL skulle nya andelstal fastställas enligt anläggningslagen, med verkan från senast 1 januari 2005, i de fall där tidigare andelstal grundades på taxeringsvärden. Har detta inte genomförts kan inte samfällighetsföreningen uttaxera avgift från medlemmarna efter de gamla andelstalen

#### 3.1.2 LGA

Bestämmelserna om kostnadsfördelning som fanns i 7 § 1st LGA innebar att kostnader för gemensamhetsanläggningens utförande, underhåll och drift skulle fördelas mellan de delägande fastigheterna efter andelstal som grundade sig på det behov som beräknades bli tillgodosett av gemensamhetsanläggningen. Andelstalen kunde beräknas efter erfarenhetsmässigt uppställda normer för att få en så säker bedömning som möjligt utan allt för stora kostnader.<sup>34</sup>

### 3.2 Kostnadsfördelning enligt anläggningslagen

Enligt § 15 AL ska varje deltagande fastighet åsättas andelstal både för utförande och drift av anläggningen. För driften kan i vissa fall avgifter användas. För vägar får särskilda andelstal för vinterväghållning bestämmas enligt 48 § AL.

I förarbetena till AL diskuteras hur kostnadsfördelningen för anläggningarna ska ske. Redan i förarbetena till LGA diskuterades huruvida kostnaden för utförande skulle fördelas annorlunda jämfört med kostnaden för drift. Den gången blev dock den

---

<sup>31</sup> Ekbäck (2011) s. 36

<sup>32</sup> Ekbäck (2011) s. 36

<sup>33</sup> Julstad (2011) s. 146

<sup>34</sup> Prop 1966:128 s. 163

slutgiltiga uppfattningen att ett gemensamt andelstal för utförande och drift var det som var mest effektivt och ändamålsenligt och då blev fördelningsgrunden fastighetens behov av anläggningen. Flera remissinstanser var dock kritiska till denna lösning.<sup>35</sup>

Vid tillkomsten av AL hade dock nyttan tagits upp som fördelningsgrund i Fastighetsbildningslagen (FBL) och i en samordning mellan lagarna resulterade då i att nyttan valdes som fördelningsgrund för utförande av anläggningen. Däremot ansågs användningen vara en bättre fördelningsgrund för kostnader för drift och underhåll. Olägenheterna av att ha olika fördelningsgrunder ansågs också vara mycket begränsade.<sup>36</sup>

### 3.2.1 Andelstal för utförande

Andelstal för utförande ska enligt 15 § 1st AL bestämmas för alla deltagande fastigheter främst med hänsyn till fastighetens nytta av anläggningen. Begreppet nytta är detsamma som i FBL, och syftar på fastighetens marknadsvärdeökning minskad med enskilda fullföljds kostnader och anpassningsförluster.<sup>37</sup>

Då nyttan inte alltid går att fastställa, finns det i vissa fall behov av att beräkna andelstal för utförande på andra grunder, om dessa kan antas spegla nyttan på ett rättvisande sätt och är lättare att beräkna. Detta är tillåtet på grund av ordet ”främst” i lagstiftningen.<sup>38</sup> Fördelningsnormer som skulle kunna användas i dessa fall är till exempel användning av anläggningen eller fastigheternas taxeringsvärden även om de senare inte ska användas okritiskt.<sup>39</sup>

För en fastighet som enligt överenskommelse ingår i en gemensamhetsanläggning kan det hända att fastighetens nytta av anläggningen blir mycket liten eller obefintlig. I detta fall skulle fastighetens andelstal kunna jämkas ända ner till 0 och på så vis befria fastigheten från att bidra till utförandet av anläggningen.<sup>40</sup> Detta specialfall behandlas mer utförligt i kapitel 3.4.

Andelstal för utförande ska alltid bestämmas vid bildande av en gemensamhetsanläggning oavsett om anläggningen redan är utförd eller ej. Andelstalet för utförande reglerar också fastighetens ägande av anläggningen.<sup>41</sup> Lagtexten kan dock förstås så att andelstal för utförande inte alltid måste bestämmas om utförande inte är aktuellt. Andelstalet för utförande ligger även till grund för kostnadsersättningar vid in- och utträde ur anläggningen. Det går heller aldrig att

---

<sup>35</sup> Prop 1973:160 s. 94f

<sup>36</sup> Prop 1973:160 s. 95ff

<sup>37</sup> Prop 1973:160 s. 154

<sup>38</sup> Hemström (1986) s. 100

<sup>39</sup> Prop 1973:160 s. 218f

<sup>40</sup> CU 1973:33 s. 7

<sup>41</sup> Ekbäck (2011) s. 60

utesluta att anläggningens utförande kan behöva göras om på grund av fel eller brister som uppkommit. Därför måste andelstal för utförande ändå alltid bestämmas.<sup>42</sup>

I en studie från 1983 visades att i praktiken är det vanligt att samtliga delägande fastigheter i en gemensamhetsanläggning får samma andelstal för utförande. Samtliga deltagande fastigheter fick samma andelstal för utförande i över 60 % av alla gemensamhetsanläggningar. Detta var extra vanligt i små anläggningar<sup>43</sup> (70 %), anläggningar inom detaljplan (75 %) och anläggningar för VA (80 %). Däremot är det mindre vanligt för anläggningar med vägar (45 %).<sup>44</sup>

### 3.2.2 Andelstal för drift

Andelstal för drift ska enligt 15 § 2st AL bestämmas för alla deltagande fastigheter främst med hänsyn till fastighetens användning av anläggningen.

Vid denna bedömning ska bortses från tillfällig användning som kan hänföras till den nuvarande ägarens användning. Beräkningen ska istället fokusera på hur ett normalt utnyttjande för den berörda fastighetstypen ser ut.<sup>45</sup> Om gemensamhetsanläggningen består av en väg är det exempelvis ovidkommande hur många bilar ägaren till en fastighet har just nu. Det ska istället räknas med det genomsnittliga antalet bilar en ägare till den typen av fastigheter normalt har.<sup>46</sup>

Studien från 1983 visade också att det vanligaste är att samtliga delägande fastigheter åsätts lika andelstal för driften. Detta sker i 59 % av alla anläggningar. Dock skiljer sig vissa typer av anläggningar från genomsnittet. För gemensamhetsanläggningar med VA-ledningar får delägarna oftare lika andelstal medan anläggningar för vägar oftare får olika andelstal.<sup>47</sup>

För vägar finns sedan 1975 den så kallade tonkilometermetoden för att beräkna andelstal för drift för väganläggningar. Metoden bygger på schabloniserade värden för trafikmängder till olika fastighetstyper. I den senaste revideringen från 2010 finns schablonvärden även för en rad olika specialfastigheter.<sup>48</sup>

Om det är lämpligt kan lantmätaren besluta att driftskostnader istället ska fördelas genom avgifter som grundar sig på den faktiska användningen. Dessa avgifter är beskrivna i avsnitt 3.2.4 nedan. Även om brukningsavgifter används ska ändå alltid andelstal för drift åsättas samtliga fastigheter.<sup>49</sup>

---

<sup>42</sup> Hemström (1986) s. 102

<sup>43</sup> Små anläggningar är anläggningar med 2-5 delägare

<sup>44</sup> Kalbro & Larsson (1983) s. 76ff

<sup>45</sup> Prop 1973:160 s. 215

<sup>46</sup> Ekbäck (2011)

<sup>47</sup> Kalbro & Larsson (1983) s. 77

<sup>48</sup> Lantmäteriet (2010)

<sup>49</sup> Ekbäck (2011) s. 62

Nyttan av en anläggning kan ofta bedömas vara lika med den beräknade användningen och de olika normer som gäller utförande och drift hindrar inte att samma andelstal sätts för både utförande och drift. Ofta torde det till och med framstå som naturligt att detta görs.<sup>50</sup> Det är även mycket vanligt att fastigheter åsätts samma andelstal för både utförande och drift. Detta sker i 83 % av alla anläggningar enligt undersökningen från 1983.<sup>51</sup> En undersökning om detta görs också i det här arbetet och finns i kapitel 4.

### 3.2.3 Andelstal för vinterväghållning

För väganläggningar kan om det är lämpligt särskilda andelstal för vinterväghållning åsättas delägarna enligt 48 § AL. Andelstal för vinterväghållning sätts i ungefär 10 % av alla anläggningar och är betydligt vanligare på landsbygden än inom detaljplanelagt område.<sup>52</sup>

I vissa fall går det att bygga in den varierande nyttan i andelstal för drift men särskilda andelstal är inte sällan lämpligare när det enbart är ett mindre antal fastigheter som har användning av vinterväghållningen.<sup>53</sup>

### 3.2.4 Avgifter

I de fall där användningen går att mäta kan lantmätaren vid anläggningsförrättningen bestämma att en avgift får tas ut för användande av anläggningen och hur den ska beräknas.<sup>54</sup>

Lantmätaren bör alltid undersöka om det finns förutsättningar att i den aktuella gemensamhetsanläggningen finansiera driften genom avgifter då det är den mest tilltalande fördelningsgrunden ur rättvisesynpunkt.<sup>55</sup>

Möjligheten att bestämma bruksavgifter används relativt sällan och i studien från 1983 användes det bara i 2 % av gemensamhetsanläggningarna.<sup>56</sup>

Sakägarnas synpunkter bör tillmätas stor betydelse både gällande ifall avgifter ska tillämpas och hur dessa ska utformas. Skulle det, efter att förrättningen är genomförd, inträda ändrade förhållanden så att avgifter inte längre bör tas ut eller grunden för avgiftsfördelningen ändras kan detta prövas vid en ny förrättning enligt 35 § AL.<sup>57</sup>

---

<sup>50</sup> Prop 1973:160 s. 215

<sup>51</sup> Kalbro & Larsson (1983) s. 77

<sup>52</sup> Kalbro & Larsson (1983) s. 78

<sup>53</sup> Prop 1973:160 s. 277

<sup>54</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 113

<sup>55</sup> Prop. 1973:160 s. 216

<sup>56</sup> Kalbro & Larsson (1983) s. 78

<sup>57</sup> Prop. 1973:160 s. 216

### 3.2.5 Förrättningskostnader

Förrättningskostnaderna ska fördelas mellan ägarna till de i anläggningen deltagande fastigheterna förutsatt att anläggningsbeslut meddelas. Undantag från denna huvudregel kan göras då sakägarna träffat överenskommelse om fördelning av förrättningskostnaderna och det inte är uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte.<sup>58</sup>

För skälighetsbedömningen bör nyttan av anläggningen vara vägledande.<sup>59</sup> Eftersom även andelstal för utförande ska fördelas efter nyttas så torde förrättningskostnaderna fördelas efter samma grunder som bestämts för gemensamhetsanläggningens utförande.<sup>60</sup> Vid omprövning kan det ibland vara rimligt att den som sökt förrättningen står för en större del av kostnaden även om förrättningen resulterar i nytt anläggningsbeslut.<sup>61</sup>

Skulle däremot förrättningen inställas eller om ansökan återtas är det i regel den sökande som betalar hela den uppkomna kostnaden för det arbete som lagts ner innan inställandebeslutet eller återkallandet. Lantmäterimyndigheten får dock, om det finns särskilda skäl, besluta att hela eller del av kostnaden ska betalas av annan sakägare. Även vid inställande eller återkallande av ansökan finns möjlighet för sakägarna att träffa överenskommelse om fördelning av förrättningskostnaderna.<sup>62</sup>

Om en förrättning är påkallad av väghållaren enligt 20a § eller 25 § 3 st. VägL ska dock väghållaren stå för förrättningskostnaderna. Då väghållaren begärt förrättning enligt 60 § VägL gäller dock huvudregeln. I de fall då en förrättning begärts enligt lag om byggande av järnväg ska den som begärt förrättningen stå för förrättningskostnaderna.<sup>63</sup>

### 3.2.6 Slitageersättning

Om en fastighet tillfälligt använder en gemensamhetsanläggning för väg i väsentligt större omfattning än vad fastigheten andelstal för drift motsvarar, exempelvis vid byggarbeten, ska fastighetens ägare betala slitageersättning till samfälligheten. Denna ersättning ska täcka de merkostnader för slitage och skador på vägen den onormala trafiken har medfört. Slitageersättning kan inte behandlas i en förrättning utan är en fråga mellan fastighetsägaren och samfälligheten.<sup>64</sup>

Däremot ingår oftast en normal slutavverkning i beräkningen av det andelstal en skogsfastighet får i en anläggning. Skador som beror på oaktsamhet, till exempel när en vägtrumma blir överbelastad av en tung transport trots att föreskrifter om maximal

---

<sup>58</sup> Hemström (1986) s. 105f

<sup>59</sup> Prop. 1973:160 s. 243

<sup>60</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 175

<sup>61</sup> Prop. 1966:128 s. 271

<sup>62</sup> Hemström (1986) s. 106f

<sup>63</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 176

<sup>64</sup> Ekbäck (2011) s. 62

vikt finns, omfattas inte av denna bestämmelse utan regleras istället genom allmän skadeståndsrätt.<sup>65</sup>

### 3.2.7 Överenskommelse om delaktighet

En fastighetsägare kan genom en överenskommelse enligt 43 § AL inträda, utträda eller få sitt andelstal i en gemensamhetsanläggning ändrat utan att en ny förrättning måste genomföras. Överenskommelser enligt 43 § AL måste godkännas av lantmäterimyndigheten innan de är giltiga. Hur handläggningen av dessa godkännanden ska gå till är inte reglerat i anläggningslagen utan då gäller istället reglerna i förvaltningslagen. En överenskommelse får godkännas enbart om det är uppenbart att den inte strider mot AL:s bestämmelser.

Det krävs därför att de villkor i AL som är indispositiva fortfarande är uppfyllda efter överenskommelsen. Dessutom måste även kraven i 35 § 2 st. att ändringen inte medför avsevärd olägenhet från allmän eller enskild synpunkt vara uppfyllt.<sup>66</sup>

Vid ändring av andelstal som resulterar i att en fastighetsägare medger större bidragsskyldighet än som vore normalt måste även lantmäterimyndigheten göra en panträttsprövning, såvida inte berörda rättsägare har godkänt överenskommelsen. Vid överenskommelse om in- eller utträde ur en gemensamhetsanläggning görs ingen prövning om det är till skada för den berörda fastigheten.<sup>67</sup>

Överenskommelsen ska vara skriftlig. Om gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning ska samtliga ägare biträda överenskommelsen. Vid föreningsförvaltning räcker det att den berörda fastighetsägaren upprättat överenskommelsen med styrelsen eller föreningens firmatecknare.<sup>68</sup>

Överenskommelser enligt 43 § AL bör enligt förarbetena tillämpas restriktivt.<sup>69</sup> I praktiken är dock sådana överenskommelser mycket vanliga.<sup>70</sup>

### 3.2.8 Styrelsens befogenhet att ändra andelstal

Om lantmäterimyndigheten vid förrättningen bedömer att det kan inträffa ändringar av stadigvarande natur i fastigheternas användningssätt kan lantmäterimyndigheten i de fall anläggningen förvaltas av en förening föreskriva i anläggningsbeslutet att styrelsen har rätt att ändra de deltagande fastigheternas andelstal.<sup>71</sup>

Regeln gäller för alla typer av gemensamhetsanläggningar med föreningsförvaltning men är enbart tillämplig i de fall där lantmäterimyndigheten uttryckligen har beslutat

---

<sup>65</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 253f

<sup>66</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 237f

<sup>67</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 238f

<sup>68</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 239

<sup>69</sup> Prop. 1973:160 s. 263

<sup>70</sup> Ekbäck (2011) s. 76

<sup>71</sup> Prop. 1996/97:92 s. 63f

att styrelsen ska ha denna möjlighet. Ett sådant beslut kan fattas av lantmäterimyndigheten även om ingen förening ännu är bildad. Det gäller i detta fall när en samfällighetsförening bildas för förvaltningen.<sup>72</sup>

Både vilka omständigheter som får ligga till grund för ändring av andelstal och föreskrifter om hur ändrade andelstal ska sättas eller beräknas måste i lantmäterimyndighets beslut vara definierat på ett klart och entydigt sätt.<sup>73</sup> Exempelvis har ett beslut om att styrelsen får ändra andelstal då antalet hushåll på en fastighet ändras stadigvarande upphävts av mark- och miljööverdomstolen på grund av att begreppet hushåll inte är entydigt definierat och att det är oklart hur styrelsen i det fallet ska veta när ändrade förhållanden har inträffat.<sup>74</sup>

Enligt Lantmäteriets föreskrifter torde både andelstal för utförande och andelstal för drift kunna ändras med stöd av ett beslut enligt 24a §. Normalt bör dock lantmäterimyndigheten enbart besluta om att ändring av andelstalen för drift får ändras. Om andelstalen för utförande och drift är redovisade i en gemensam serie bör dock även andelstalet för utförande kunna ändras för att inte rubba följdsheten.<sup>75</sup>

Använder styrelsen sin möjlighet att ändra andelstal i enlighet med beslut vid förrättningen, ska den berörda fastighetsägaren omgående informeras om ändringen och de nya andelstalen sändas till lantmäterimyndigheten för registrering. Lantmäterimyndigheten kontrollerar inför registrering styrelsens befogenhet att ändra andelstal. Någon kontroll av att styrelsen följt föreskrifterna om hur andelstalen får ändras eller att ändrade förhållanden verkligen inträtt görs dock inte.<sup>76</sup>

I de fall där det är uppenbart att de lämnade uppgifterna är felaktiga ska dock lantmäterimyndigheten avvakta med registrering och kontakta styrelsen för komplettering eller rättelse. Inkommer inte detta har lantmäterimyndigheten inget alternativ till att ändå genomföra registreringen. Fastigheter kan inte inträda eller utträda ur anläggningen enligt beslut av styrelsen med hänvisning till 24 a §. Ifall anmälan innehåller detta ska lantmäterimyndigheten återsända handlingarna och meddela att åtgärden kräver en omprövning eller en överenskommelse enligt 43 §. Kostnaden för registreringen betalas av samfällighetsföreningen och då denna förvaltningskostnad fördelas efter andelstalen för drift.<sup>77</sup>

Styrelsens beslut kan inte överklagas utan den som är missnöjd får istället vänta tills den ändrade uttaxeringen läggs fram för stämman och då väcka talan mot föreningen enligt 46 § SFL.<sup>78</sup>

---

<sup>72</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 159

<sup>73</sup> Prop. 1996/97:92 s. 95

<sup>74</sup> MÖD 2013:21

<sup>75</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 159

<sup>76</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 161f

<sup>77</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 162

<sup>78</sup> Prop. 1996/97:92 s. 64

Bestämmelsen innehåller inte heller några möjligheter till ekonomisk kompensation vid ändrad delaktighet i anläggningen. Detta bör beaktas av lantmäterimyndigheten vid fråga om det är lämpligt att styrelsen får ändra andelstal, särskilt andelstal för utförande. Om anläggningen har ett betydande värde kan orättvisor uppstå när en delägande fastighet byter andelstal utan någon ekonomisk jämkning.<sup>79</sup>

Om en gemensam andelstalsserie används för utförande och drift och obebyggda fastigheter har fått ett lägre andelstal medför detta att en fastighet som var obebyggd när anläggningen utfördes och senare blir bebyggd och då får höjt andelstal inte behöver utge någon ersättning för detta enligt 37-39 §§ AL. Det belyser en anomali i lagstiftningen då det vid en överenskommelse enligt 43 § AL kan utgå ersättning för samma ändring.<sup>80</sup>

Bestämmelsen bör därför tillämpas försiktigt och lantmäterimyndigheten bör tydligt informera sakägarna om konsekvenserna av beslut att ge styrelsen befogenhet att ändra andelstal.<sup>81</sup>

Även ordningen att styrelsens beslut inte kan överklagas talar för en försiktig tillämpning av 24 a § AL.<sup>82</sup>

### 3.2.9 Registrering av andelstal i fastighetsregistret

En gemensamhetsanläggnings andelstal ska normalt registreras i fastighetsregistret. Där ska en gemensamhetsanläggning som har andelstal registrerade även ha någon av anmärkningarna ”andelstalen avser utförande och drift” eller ”andelstalen avser enbart drift”. Endast en andelstalsserie kan registreras i fastighetsregistret, och för de anläggningar med olika serier för utförande och drift ska driftserien registreras och få anmärkningen ”andelstalen avser endast drift”. För sektionsindelade anläggningar ska inga andelstal registreras och de får därmed heller ingen av dessa anmärkningar.<sup>83</sup>

## 3.3 Rättvisa

Rättvisa är ett begrepp som används i många situationer och ges olika innebörd. Normalt brukar man skilja på retributiv och distributiv rättvisa. Retributiv rättvisa handlar om hur individer ska bestraffas för felaktiga handlingar medan distributiv rättvisa handlar om fördelning av värden mellan människor.<sup>84</sup> Den senare betydelsen är den som är relevant i detta sammanhang.

Inom den distributiva rättvisan finns det flera olika principer hur värden fördelas på ett rättvist sätt. En grundläggande princip är likabehandlingsprincipen som

---

<sup>79</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 160

<sup>80</sup> Gustafsson & Södergren (2013) s. 62

<sup>81</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 160

<sup>82</sup> MÖD 2013:21

<sup>83</sup> Lantmäteriet (2013) s. 10f

<sup>84</sup> Kalbro (1988) s. 33

formulerades av Aristoteles; *lika individer skall behandlas lika och olika individer skall behandlas olika*. Principen avgör dock inte när individer ska anses vara lika, den måste därför kompletteras med kriterier som skiljer mellan relevanta och irrelevanta olikheter mellan individer.<sup>85</sup>

Andra principer inom rättvisedområdet är proportionalitetsprincipen som kan beskrivas som att två personer förhåller sig på ett visst sätt till varandra. Fördelningen av värde mellan dessa personer ska då förhålla sig på samma sätt för att uppnå rättvisa. Jämlikhet eller likadelning är också en vanlig modell som kan sägas vara ett specialfall av proportionalitetsprincipen när det inte existerar relevanta olikheter mellan individer eller när de olikheter som existerar inte kan uppskattas.<sup>86</sup>

### 3.4 Andelstalet 0

I förarbetena till AL nämns att andelstalet för utförande i undantagsfall skulle kunna jämkas till 0 för en fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning genom en överenskommelse och fastighetens nytta av anläggningen är ringa.<sup>87</sup>

I lantmäteriets handbok AL framgår att åtminstone andelstal för drift i någon sektion är ett minimikrav för att en fastighet ska delta i en gemensamhetsanläggning.<sup>88</sup> Denna hållning återfinns även i ett yttrande till högsta domstolen i mål nr Ö 2989-02, som handlade om dimensionering av en småbåtshamn som ingick som en sektion i en gemensamhetsanläggning, där Lantmäteriverket anser att en fastighet kan anslutas till en gemensamhetsanläggning med enbart andelstal i någon/några sektioner men att en fastighet inte kan anslutas med andelstalet 0, alltså inget andelstal, för både utförande och drift i samtliga sektioner.<sup>89</sup>

I det enda rättsfallet på området konstaterar hovrätten för övre Norrland att andelstalet 0 inte är ett andelstal. I det fallet hade skogsfastigheterna i ett område anslutits till gemensamhetsanläggningen med andelstalet 0 och särskilda avgifter skulle utgå för skogstransporter. Hovrätten konstaterade att alla kostnader inte kan täckas med avgifter. Förrättningen återförvisades därför till lantmäterimyndigheten.<sup>90</sup>

Det är möjligt enligt 16 § AL för en fastighetsägare genom en överenskommelse ta på sig en större del av kostnaderna för en gemensamhetsanläggning. Detta resulterar att någon annan fastighet får en mindre del av kostnaderna eller i en del fall ingen del alls.

---

<sup>85</sup> Kalbro (1988) s. 33f

<sup>86</sup> Kalbro (1988) s. 34f

<sup>87</sup> CU 1973:33 s. 7

<sup>88</sup> Lantmäteriet (2015b) s. 110

<sup>89</sup> Lantmäteriverket (2003)

<sup>90</sup> LM ref. 84:22

## Andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningar

---

## 4 Undersökning av gemensamhetsanläggningar

### 4.1 Förutsättningar för undersökningen

En gemensamhetsanläggning med samma andelstal för utförande och drift är en gemensamhetsanläggning som har en gemensam andelstallängd för utförande och drift eller en anläggning som har skilda serier men där alla andelstal ändå är identiska. Vid sektionsindelade anläggningar ska detta gälla för samtliga sektioner.

En gemensamhetsanläggning med skilda andelstal för utförande och drift har separata andelstalls-serier för utförande och drift som inte är identiska. För sektionsindelade anläggningar räcker det att detta krav uppfylls i en sektion. Har anläggningen en särskild sektion för utförande av en viss del av anläggningen så anses anläggningen ha skilda andelstal. Även anläggningar där andelstal har åsatts enbart för utförande eller drift ingår i denna kategori.

Undersökningen har begränsats till 30 kommuner som valts ut för att få en god geografisk och demografisk spridning i Sverige. Eftersom det krävdes en hel del tidskrävande arbete för att få fram tillförlitliga resultat ur datamängden.

Kommun	Antal GA	Kommun	Antal GA	Kommun	Antal GA
Arvidsjaur	23	Kalmar	178	Salem	40
Arvika	50	Krokom	95	Sigtuna	128
Berg	46	Linköping	312	Sävsjö	13
Boden	26	Lund	222	Timrå	39
Falkenberg	141	Munkedal	70	Tomelilla	29
Gnesta	69	Nora	28	Tyresö	109
Gotland	297	Olofström	7	Vansbro	17
Grästorp	14	Pajala	16	Vilhelmina	42
Göteborg	1 139	Perstorp	13	Örnsköldsvik	118
Hudiksvall	128	Rättvik	64	Östhammar	65

**Tabell 1** Kommunerna och antal gemensamhetsanläggningar i respektive kommun som ingått i undersökningen.

I undersökningsmaterialet ingår samtliga gemensamhetsanläggningar i de 30 valda kommunerna som har bildats eller omprövats år 2005 eller senare fram till den 9 februari 2015 då utdraget från fastighetsregistret gjordes. För omprövade anläggningar gäller att andelstalen ska ha varit föremål för omprövning år 2005 eller senare. Totalt har 3 538 anläggningar ingått i undersökningen.

Det som undersökts är hur stor andel gemensamhetsanläggningar som har skilda andelstal för utförande och drift och i vilken utsträckning styrelsen har rätt att ändra andelstal. Bland de anläggningar som har skilda andelstal för utförande och drift har studerats vilka ändamål som finns representerade bland dessa anläggningar.

Trots att samtliga anläggningar med registrerade andelstal, som inte är sektionsindelade, ska ha någon av anmärkningarna ”andelstalen avser utförande och drift” eller ”andelstalen avser enbart drift” så saknades detta i ungefär 25 % av de undersökta anläggningarna. Mindre än hälften av dessa är sektionsindelade och ska därför inte ha några andelstal registrerade och därmed inte heller någon av dessa anmärkningar. Den största delen av de anläggningar som saknade anmärkning var däremot inte indelade i sektioner och andelstal var registrerade men anmärkningar saknades. Detta gjorde att undersökningen tog längre tid än den skulle gjort om anvisningarna i fastighetsregisterhandboken hade följts.

I samband med den undersökningen har en genomgång gjorts av förrättningsakterna där gemensamhetsanläggningar med olika andelstal bildats för att hitta motiveringar till att olika andelstal sattes. I samband med denna undersökning upptäcktes att ungefär 20 % av de anläggningar som hade olika andelstal för utförande och drift registrerade i verkligheten inte har olika andelstal utan att registreringen i fastighetsregistret är felaktig. På grund av detta gjordes även en stickprovsgenomgång på ett 30-tal anläggningar med anmärkningen ”andelstalen avser utförande och drift” för att se om motsvarande felregistrering även finns åt andra hållet. Ingen av gemensamhetsanläggningarna i detta stickprov hade fel anmärkning.

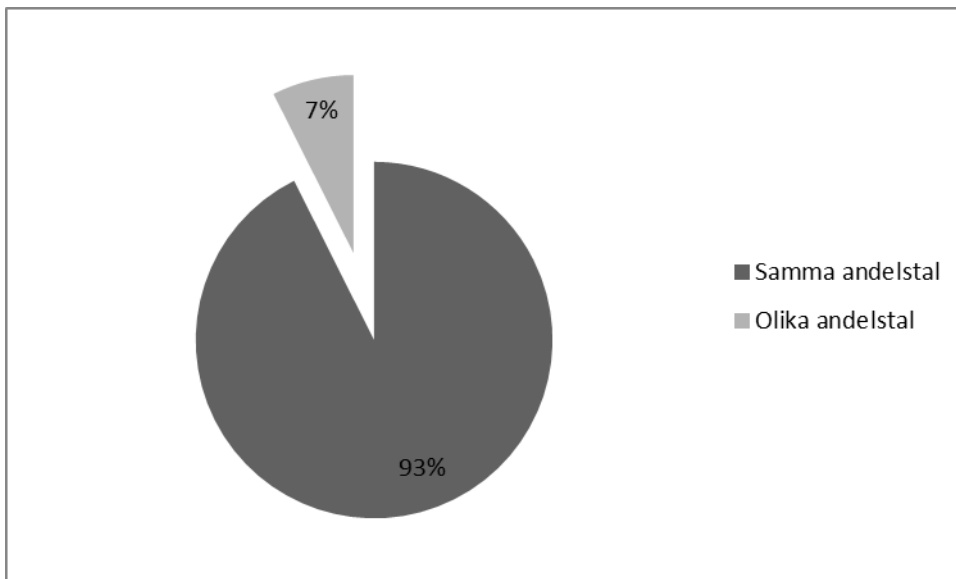
De resultat som har erhållits har jämförts med Kalbro och Larssons studie från 1983 och Björklund och Wedmans examensarbete från 2004 där detta varit möjligt.

## **4.2 Resultat av undersökningen**

### **4.2.1 Andel anläggningar med olika andelstal för utförande och drift**

Av de undersökta gemensamhetsanläggningarna hade samtliga delägande fastigheter samma andelstal för utförande och drift i 3276 (ca 93 %) anläggningar. Dessa andelstal har vanligtvis angetts i en gemensam andelstalsserie men i några fall har separata serier angetts även om de är identiska.

I 262 (ca 7 %) anläggningar har dock skilda andelstal för utförande och drift getts till åtminstone en fastighet i en sektion. Bland dessa har också räknats in fall där andelstal bara fastställts för utförande eller drift.



**Figur 1** Andel gemensamhetsanläggningar med samma respektive olika andelstal för utförande och drift.

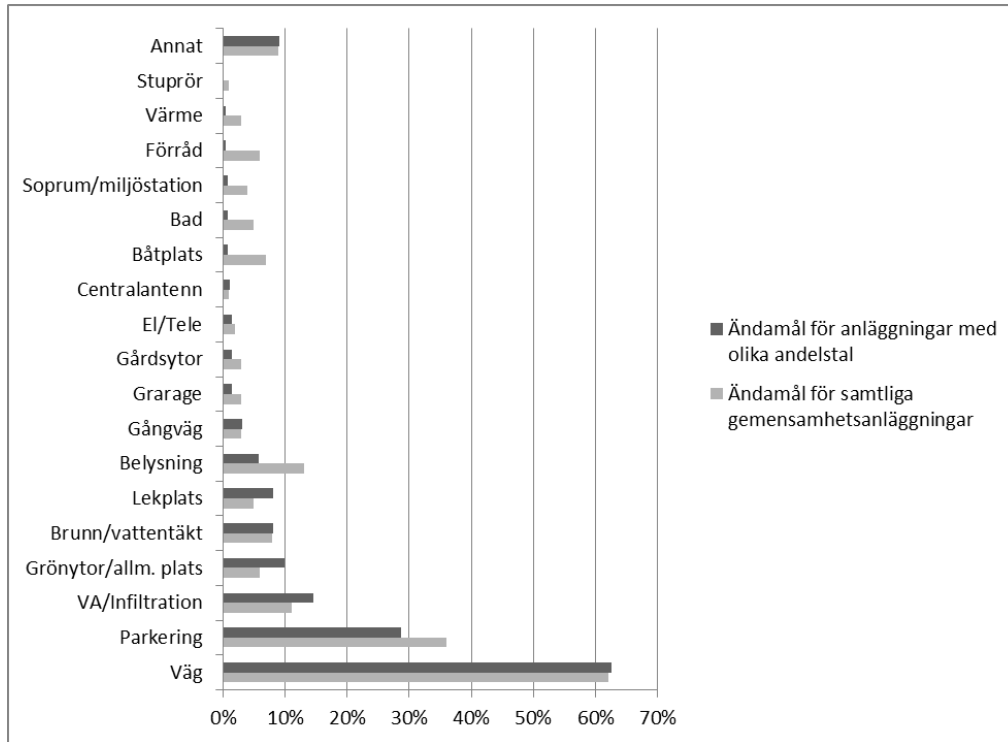
#### 4.2.2 Ändamål för anläggningar med olika andelstal för utförande och drift

En jämförelse har här gjorts mellan de ändamål som är representerade i anläggningarna med olika andelstal för utförande och drift och fördelningen av ändamål för alla gemensamhetsanläggningar. Den nyaste undersökningen av ändamål för samtliga gemensamhetsanläggningar i Sverige finns i Björklund och Wedmans examensarbete från 2004. Jämförelsen är presenterad i figur 4.2.

Fördelningen av ändamål hos anläggningarna där olika andelstal för utförande och drift har angetts stämmer i stort väl överens med fördelningen av ändamål i stort. Dock finns det enstaka ändamål med skillnader i fördelningen. Anläggningar för VA-ledningar, vattentäcker/brunnar, garage, centralantenn och lekplatser finns i mindre omfattning bland de som har fått skilda andelstal medan anläggningar för belysning, grönytor och gångvägar är vanligare.

Skillnaderna är dock i de flesta fall inte allt för stora i procentenheter och kan påverkas av att urvalet av anläggningar blir relativt litet med enbart anläggningarna som har olika andelstal för utförande och drift, samt att tidsaspekten påverkar då denna undersökning tar med anläggningar som bildats 2005 eller senare och jämförelsestudien innefattar anläggningar bildade 2003 och tidigare.

## Andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningar



**Figur 2** Fördelning av ändamål för gemensamhetsanläggningar med skilda andelstal jämfört med fördelningen av ändamål för samtliga gemensamhetsanläggningar.<sup>91</sup>

### 4.2.3 Motiveringar till skilda andelstal

Överlag är de dokumenterade motiveringarna i förrättningsakterna obefintliga eller mycket kortfattade. Över 60 % av de genomgångna förrättningsakterna saknar motivering om varför de angivna andelstalen har valts. I de flesta fall har andelstalen beslutats i enlighet med överenskommelse mellan fastighetsägarna och då är sällan skälen till varför andelstalen ser ut som de gör nedskrivna även om överenskommelsen är författad av lantmäterimyndigheten. I de fall där styrelsen har rätt att ändra andelstal är det nästan uteslutande väl beskrivet hur detta ska ske men dock saknas ändå ofta motivering i protokollet om varför man använder dessa värden.

Den vanligaste anledningen som används för skilda andelstal är att samtliga bostadsfastigheter i ett område har samma nytta av anläggningen men användningen skiljer sig beroende på om det är permanentboende, fritidsboende eller om fastigheten är obebyggd. En variant av detta är att andelstal för utförande sätts efter antal byggrätter på fastigheten medan andelstal för drift sätts för de byggnader och den användning av dessa som finns idag. Den senare varianten används vid några tillfällen även för flerfamiljshus samt för stadsbebyggelse med även andra ändamål än bostad och grunder sig då på antal lägenheter eller användning och byggnadsyta.

<sup>91</sup> Ändamål för samtliga gemensamhetsanläggningar: Björklund & Wedman (2004) s. 36

I några fall skiljer sig andelstalen för utförande och drift på grund av att en kommunägd fastighet har fått andelstal för drift för allmänhetens användning medan det fortfarande har bedömts att det enbart är fastigheterna i området som har nytta av anläggningen.

För VA-ledningar har i flera fall tillämpats att fastigheterna åsatts andelstal för utförande utifrån den sträcka av ledningen de använder medan andelstalen för drift har beräknats med hjälp av en uppskattad förbrukning (I dessa fall är det dessutom vanligt att rörliga kostnader får fördelas med brukningsavgifter efter uppmätt förbrukning.)

Den sista typen av uppdelning är vid vägar och vägsystem där utförandet av anläggningen delas upp på flera sektioner beroende på vem som har nytta av den aktuella vägen/vägdelen finns medan driften av hela vägsystemet eller vägen finns i en gemensam sektion. Detta är ett typexempel som även är upptaget i propositionen till anläggningslagen.<sup>92</sup>

### 4.3 Intressanta observationer

Då det i de flesta fall är överenskommelser som ligger till grund för andelstalen i gemensamhetsanläggningarna kan avsteg göras från bestämmelserna i 15 § AL så länge det inte sker i ett otillbörligt syfte. Tillsammans med de bristande motiveringarna i många förrättningar gör det svårt att veta när fördelningen av andelstal avviker mot vad den skulle varit om lagens beräkningsgrunder hade följts. Enbart i undantagsfall är det nämnt att de överenskomna andelstalen skiljer sig från vad ALs fördelning skulle ge. Därför är det svårt att säga hur vanligt det är att andelstalen blir annorlunda genom överenskommelser än de hade blivit enligt rekvisiten i AL.

Under genomgången visade det sig att fastigheter i åtminstone ca 20 av de genomgångna gemensamhetsanläggningarna har fått andelstalet 0 för utförande. I några av dessa fall har fastigheter till och med fått andelstalet 0 för både utförande och drift.

I 18 anläggningar har andelstal för utförande inte tilldelats fastigheterna. I samtliga dessa fall handlar det om anläggningar som redan är utförda. I något fall är det i akten motiverat att andelstal inte behövs då anläggningen redan är utförd men i resterande fall har det inte alls nämnts att andelstal för utförande inte har fastställts.

Fyra anläggningar har däremot fått andelstal för utförande men inget andelstal för driften. I dessa fall har det beslutats att samtliga driftkostnader ska fördelas med brukningsavgifter efter uppmätt förbrukning.

---

<sup>92</sup> Prop. 1973:160 s. 218

## Andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningar

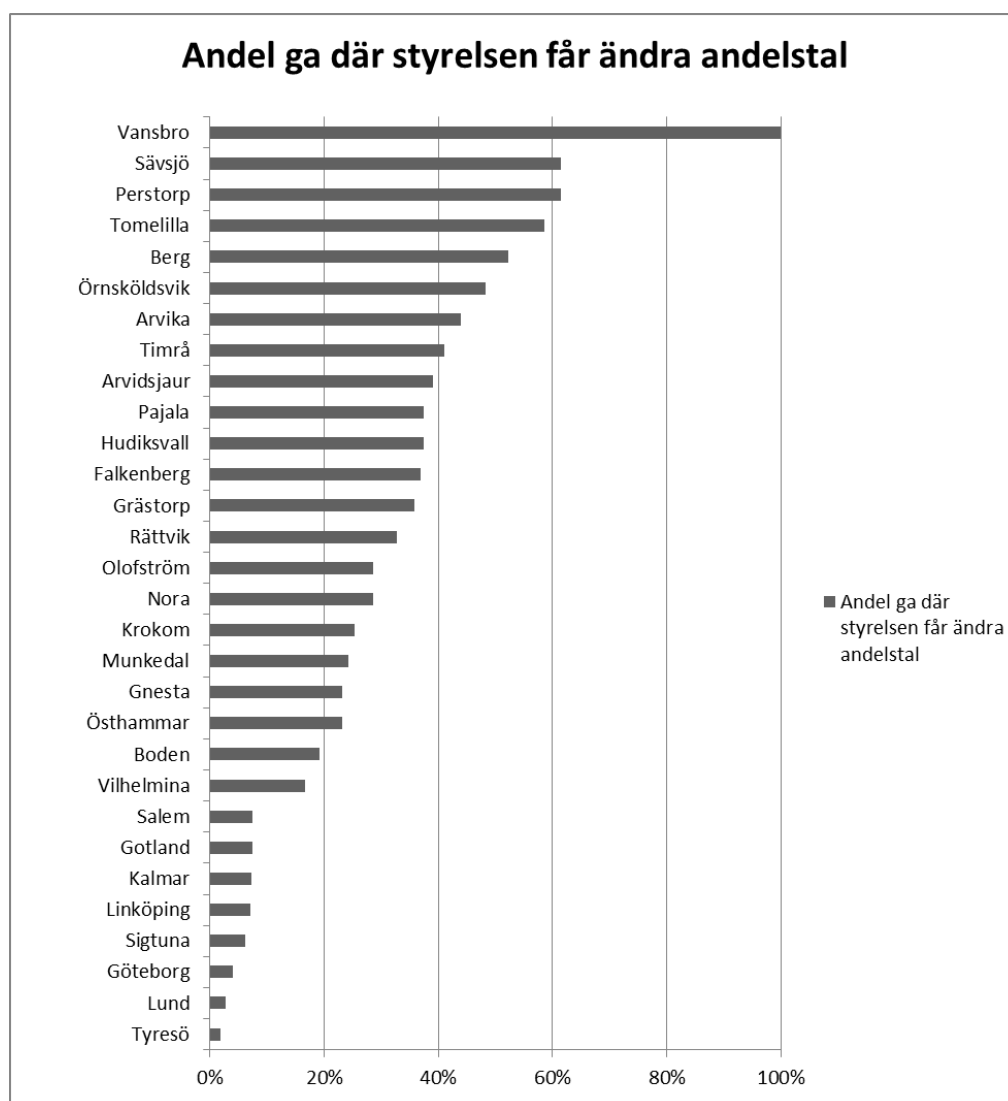
---

Att driftkostnader får fördelas med avgifter efter uppmätt förbrukning verkar vid genomgången av akter vara betydligt vanligare än de 2 % som hade den möjligheten vid 1983 års undersökning. Vanligen är det anläggningar för VA som har denna möjlighet men den förekommer även för andra typer av anläggningar där det är möjligt att mäta förbrukning. Detta har dock inte ingått som ett kriterium i undersökningen och därför har ingen statistik tagits fram.

Styrelsen har i ca 15 % av de undersökta anläggningarna fått rätt att ändra andelstal om anläggningen förvaltas av en förening. Bland anläggningarna med skilda andelstal för utförande och drift är siffran dock 26 %. Det är enbart i undantagsfall uttryckt vilka andelstal styrelsen får ändra men där det är uttryckt är det andelstalen för drift som får ändras.

I några fall har de deltagande fastigheterna getts rätt att besluta om att ändra andelstal även när anläggningen förvaltas med delägarförvaltning med hänvisning till AL 24a §.

Här kan också uppmärksammas att skillnaderna mellan olika kommuner är mycket stora. I Vansbro kommun har samfällighetsföreningarnas styrelse fått behörighet att ändra andelstal om anläggningen förvaltas av en förening i samtliga gemensamhetsanläggningar medan denna behörighet har getts i knappt 2 % av anläggningarna i Tyresö kommun.



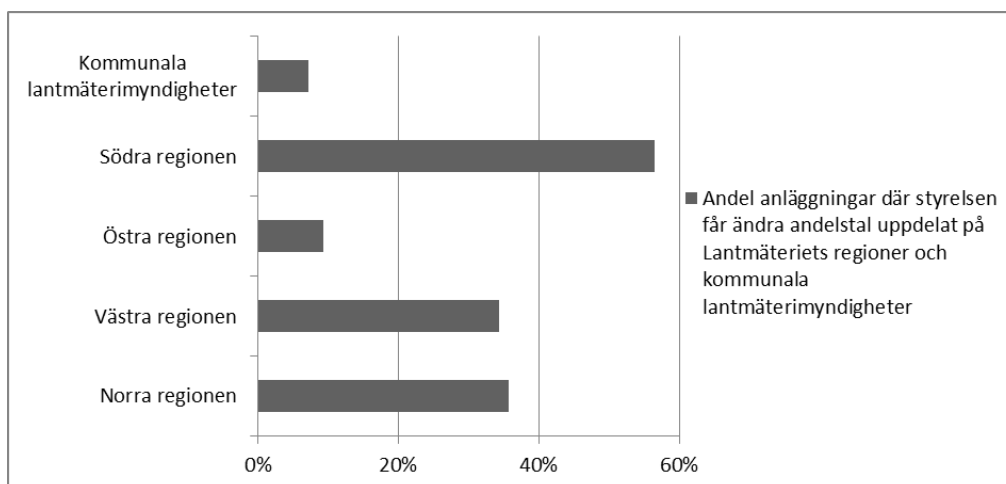
**Figur 3** Andel gemensamhetsanläggningar där styrelsen har rätt att ändra andelstal i alla de 30 undersökta kommunerna.

Det går också att konstatera att stadskommuner eller kommuner med större centralorter överlag har betydligt lägre andel gemensamhetsanläggningar där styrelsen får ändra andelstal än landsbygdskommuner.

## Andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningar

---

Förutom skillnaderna mellan olika kommuner i undersökningen har också gjorts en jämförelse mellan Lantmäteriets regioner och kommunala lantmäterimyndigheter. Det fanns även här stora skillnader men då undersökningen enbart består av ett urval på 30 kommuner kan det till viss del vara missvisande.



**Figur 4** Andel anläggningar där styrelsen får ändra andelstal uppdelat på Lantmäteriets regioner (regionsindelning gällande i april 2015) samt kommunala lantmäterimyndigheter.

## 5 Intervjuer med förrättningslantmätare

### 5.1 Intervjupersonerna

För intervjustudien valdes fyra kommunala lantmäterimyndigheter ut för intervju av en förrättningslantmätare och två enheter inom Lantmäteriet för intervju av två förrättningslantmätare vardera. Från Lantmäteriet inkom endast ett svar på förfrågan och därför är det bara en förrättningslantmätare från Lantmäteriet som har intervjuats. Detta resulterade i att följande förrättningslantmätare intervjuades.

Lisa Klasson, förrättningslantmätare på lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun. Lisa har erfarenhet av anläggningsförrättningar och har handlagt åtminstone 25 stycken.

Martina Z Olsson, lantmäterichef på lantmäterimyndigheten i Lunds kommun. Martina har stor erfarenhet av anläggningsförrättningar och har handlagt mellan 50-99 stycken.

Göran Norberg, distriktslantmätare på lantmäterimyndigheten i Örnsköldsviks kommun. Göran har erfarenhet av anläggningsförrättningar och har handlagt åtminstone 25-30 stycken.

Jan Lindeberg, förrättningslantmätare på Lantmäteriet i Växjö. Jan har stor erfarenhet av anläggningsförrättningar och har handlagt åtminstone 50-99 stycken, kanske ännu fler.

Jan Tärnemark, förrättningslantmätare på lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun. Jan har stor erfarenhet av anläggningsförrättningar och har handlagt åtminstone 50-99 stycken.

### 5.2 Intervjusvaren

#### 5.2.1 Erfarenhet av olika andelstal för utförande och drift

Flera av de intervjuade förrättningslantmätarna har själva använt sig av möjligheten att använda skilda andelstal för utförande och drift. Framförallt har det då handlat om anläggningarna i områden där det är blandat med fritidshus, permanentboende och obebyggda tomter. Vanligen har samtliga fastigheter i området då bedömts ha samma nytta av att anläggningen byggs ut och därmed fått lika andelstal för utförande. Andelstalet för drift har man istället bestämt efter användningen av fastigheten beroende på om det är permanentboende, fritidshus eller obebyggd tomt. När ett sådant område byggs ut och anläggningen ska utökas har i flera fall en egen sektion för utförande av den utökade anläggningen skapats. Även en del specialfall med exempelvis rörbryggor i ett industriområde har fått olika andelstal för utförande och drift.

### **5.2.2 Åsikter om skilda andelstal för utförande och drift**

Åsikterna ifall skilda andelstal för utförande och drift överlag används för sällan idag går isär bland de intervjuade lantmätlarna. De flesta tycker att det kanske kan användas lite oftare medan några tycker att det är bra som det är idag. En liten större enighet finns dock kring att det är viktigt att tänka på att möjligheten att dela på andelstalen för utförande och drift. Flera av de intervjuade tar upp att de tror att förrättningslantmätare gärna gör det lätt för sig och bara väljer att ha en andelstalsserie även om det skulle kunna vara bättre att dela upp. Det är idag också många nya förrättningslantmätare som håller på med anläggningsförrättningar och de kan många gånger tycka att det är besvärligt med olika andelstal för utförande och drift eller inte ens känna till möjlighet att ge olika andelstal. Det är inte heller mycket skrivet i Lantmäteriets handbok om hur man bör tänka kring gemensam andelstalsserie eller dela upp andelstalen på utförande och drift.

Alla är överens om att olika andelstalsserier för utförande och drift kan göra kostnadsfördelningen mer rättvis, åtminstone för vissa typer av anläggningar och i vissa typer av områden.

Ifall förvaltningen av en anläggning påverkas av att det finns olika andelstalsserier för utförande och drift är de intervjuade förrättningslantmätlarna oense om. De flesta tycker att det borde ha en minimal påverkan på förvaltningen då utförandeåtgärder ändå är väldigt sällsynta. Det gäller bara att styrelsen känner till skillnaden mellan drift och utförande. En åsikt lyftes också att förvaltningen kan underlättas då deltagarna kan uppleva att kostnadsfördelningen blir mer rättvis.

### **5.2.3 Andelstalet 0**

Huruvida andelstalet 0 är lämpligt att använda och till vad det i så fall kan användas är inte helt klart. Majoriteten av de intervjuade tycker att det går att använda för drift för exempelvis obebyggda fastigheter som ska ingå i en anläggning för vatten och avlopp. Det bör då kombineras med att styrelsen har befogenhet att ändra andelstal så att andelstalet kan sättas upp när fastigheten bebyggs. Det finns dock avvikande meningar som menar på att även exempelvis obebyggda fastigheter bör ha ett andelstal för drift eftersom även de bör bidra till fasta kostnader och har ett intresse av att anläggningen underhålls. Det skulle kunna vara lämpligt med kanske 10 % av andelstalet för en bebyggd fastighet.

Nästan alla var dock överens om att en fastighet inte kan erhålla andelstalet 0 i både utförande och drift och tycker att det tydligt framgår i Lantmäteriets handböcker. Man anser också att en fastighet som ändå har fått andelstalet 0 i både utförande och drift inte är med i gemensamhetsanläggningen. En avvikande mening fanns att det visst går bra att ge andelstalet 0 i både utförande och drift om det är en gemensam andelstalsserie och styrelsen har rätt att ändra andelstal, då kan man ansluta fastigheter som senare ska ingå i gemensamhetsanläggningen med andelstalet 0 och

tills de ansluter sig till t.ex. föreningens VA-nät och får andelstal är någon form av vilande medlemmar.

#### **5.2.4 Styrelsens befogenhet att ändra andelstal**

Tillämpningen av möjligheten att ge styrelsen befogenhet att ändra andelstal skiljer sig stort över landet och det avspeglas även i intervjuvaren. Bland svaren finns hela skalan mellan att ge möjligheten till styrelsen i samtliga gemensamhetsanläggningar med föreningsförvaltning till att vara väldigt restriktiv och sällan ge möjligheten för styrelsen att besluta om att ändra andelstal.

Även i frågan om det finns möjlighet att i fler fall än idag ge styrelsen befogenhet att ändra andelstal skiljer sig uppfattningarna mellan de olika förrättningslantmätrarna. Överlag så tror de som själva använder möjlighet i stor utsträckning att den kan användas mer medan de som själva använder den sällan tycker att man bör vara försiktig med möjligheten. Alla är dock överens om att det är viktigt att ge styrelsen tydliga och lättanvända normer att rätta sig efter när de ändrar andelstal.

En risk med möjligheten att ändra andelstal som flera tar upp är att styrelsen kan frångå normerna de har fått för att ändra andelstal och istället göra godtyckliga ändringar. Det kan vara ett problem då det inte finns någon möjlighet för fastighetsägare att överklaga styrelsens beslut utan för att klaga måste fastighetsägaren väcka talan mot föreningen för felaktig uttaxering efter att inkomst- och utgiftsstaten lags fram vid kommande årsstämma. Ändringar ska visserligen registreras av lantmäterimyndigheten men de har ingen möjlighet att vägra registrering även om beslutet är uppenbart felaktigt. Bland de som tagit upp denna risk skiljer sig dock åsikterna om det faktiskt är ett praktiskt problem eller om det enbart är teoretiskt.

En annan risk eller nackdel som tagits upp är att det inte finns någon möjlighet till kompensation för fastighetsägare som genom ett styrelsebeslut får sänkt andelstal i utförande och därmed minskat ägande av anläggningen.

De flesta tycker att det är bäst ifall styrelsen enbart får ändra andelstal för drift och att det kan vara lämpligt att se över en extra gång om det inte bör vara skilda andelstalsserier för utförande och drift när styrelsen ska få befogenhet att ändra andelstal. Flera har också påtalat att normerna som styrelsen ska rätta sig efter inte får lämna något rum för godtycke eller vara för invecklade, eller innehålla beräkningar som styrelsen inte själva klarar av att hantera.

Några frågar sig också hur väl medvetna styrelserna faktiskt är att de har eller kan få den här möjligheten och ifall de som har fått möjligheten vet hur den används på rätt sätt. Det upplevs som att det kommer in färre anmälningar om ändrade andelstal än det borde göra. En undersökning om hur det egentligen ser ut med detta efterfrågas.

## Andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningar

---

## 6 Analys

### 6.1 Skilda andelstal

Skilda andelstal används idag i betydligt mindre omfattning än för 30 år sedan. I den genomförda undersökningen har endast drygt 7 % av anläggningarna skilda andelstal för utförande och drift av anläggningen. Det kan jämföras med att 17 % av anläggningarna hade olika andelstal för utförande och drift i studien från 1983.

Under genomgången av anläggningarna som hade skilda andelstal registrerade i fastighetsregistret visade det sig att ungefär 20 % i verkligheten hade gemensamma andelstal för både utförande och drift. Då jag enbart har genomfört en stickprovsundersökning för att se om det finns motsvarande felregistrering av anläggningar som fått anmärkningen ”andelstalen avser både utförande och drift” går det inte helt att utesluta att en viss felregistrering kan förekomma även i denna riktning. Att det skulle finnas en betydande felregistrering här får dock anses osannolikt då ingen av de 30 anläggningarna i stickprovet hade en felaktig anmärkning. Det exakta resultatet av undersökningen är därför något osäkert men det går med säkerhet att konstatera att användningen av skilda andelstal är betydligt lägre idag än den var 1983.

Den vanligaste situationen där det används olika andelstal för utförande och drift i en gemensamhetsanläggning är anläggningar i områden med blandad bostadsbebyggelse, alltså både fritidshus och permanentbostäder. Normalt får alla då samma andelstal för utförande och andelstalen för drift skiljer sig åt beroende på om fastigheten används för fritidsboende eller permanentboende. Både undersökningen av förrättningsakter och intervjustudien bekräftar att detta är den vanligaste anledningen att ge olika andelstal för utförande och drift.

Motiven till varför man ger olika andelstal för utförande och drift är ofta bristfälliga i akterna. När andelstalen baserar sig på en överenskommelse är det vanligare att ordentlig motivering saknas. Ofta står det i sammanträdesprotokoll att andelstalen diskuteras och att överenskommelse tecknas. I överenskommelsen redovisas sedan enbart de andelstal man är överens om utan vidare motivering. Schablonvärden för olika fastighetstyper redovisas ändå ofta. Då ingen förklaring finns till varför dessa värden används kan det skapa svårigheter vid en framtida förrättning där en fastighet exempelvis ska anslutas till anläggningen. Detta gäller särskilt i de fall fastigheten är av en typ som inte finns bland schablonvärdena i beskrivningen.

Det kan också skapa svårigheter om det inte finns bra motiveringar när en fastighetsägare eller förening hör av sig med frågor om andelstalen i anläggningen. Det kan gälla exempelvis vid en anslutning genom överenskommelse enligt 43 § AL eller om en fastighet ska säljas och de nya ägarna vill förstå varför de har ett visst andelstal i anläggningen.

## Andelstal för utförande i gemensamhetsanläggningar

---

Tydliga motiveringar underlättar även kommande bedömningar ifall rekvisiten för att ompröva anläggningen enligt 35 § AL är uppfyllda. Det kan även vara av betydelse för att avgöra ifall andelstalen ska ingå i en omprövning som görs av annat skäl.

Från intervjuundersökningen går det också att se att de förrättningslantmätare som har använt sig av möjligheten att ge skilda andelstal för utförande och drift är mer positiva till att använda den möjligheten än de som själva inte har använt möjligheten.

Varför användandet av möjligheten att ge olika andelstalsserier för utförande och drift har minskat är svårt att se. En möjlig anledning som har kommit upp i intervjuerna är att det är bekvämare för förrättningslantmätaren att enbart använda en andelstalserie. En annan är att kunskapen om lagstiftningen och de skilda grunderna för andelstalsfördelning kan ha minskat, då det idag är många nya förrättningslantmätare med varierande utbildningsbakgrund som handlägger anläggningsförrättningar.

Då skilda andelstalsserier för utförande och drift framförallt används i områden med blandad fritidsbebyggelse och permanentbostäder skulle det kunna vara möjligt att antalet nya sådana områden minskat. Behovet av att skapa nya gemensamhetsanläggningar i befintliga områden kan också ha minskat. Det kan ha lett till att antalet gemensamhetsanläggningar där man skiljt på andelstalen för utförande och drift har minskat. Att det skulle påverka i den omfattningen som minskningen av användandet har haft är dock osannolikt. Minskningen beror troligen på flera faktorer.

I intervjuerna har framkommit att det är viktigt att tänka igenom om det är mest lämpligt att använda samma eller olika andelstal för utförande och drift i varje enskilt fall. Med hänsyn till att det har framkommit i undersökningen att användandet av olika andelstal för utförande och drift har minskat betydligt sedan 1983 anser jag att detta är en viktig uppmaning.

Det är också viktigt utifrån ett rättviseperspektiv att man tar hänsyn till likabehandlingsprincipen att lika ska behandlas lika och olika ska behandlas olika. Självklart är fastighetsägarna fria att göra en överenskommelse som skiljer sig från vad som är normalt att göra i en viss situation. Det är ändå viktigt att förrättningslantmätaren känner till hur reglerna brukar tillämpas i olika typsituationer och informerar sakägarna i den enskilda förrättningen om detta.

Exempelvis är det i områden med blandad fritids- och permanentbebyggelse vanligt att ha olika andelstalsserier för utförande och drift för bland annat VA-anläggningar och vägsystem. Ofta används då likadelningsprincipen för andelstalen för utförande eftersom det inte finns några relevanta skillnader mellan fastigheternas nytta av att anläggningen oavsett om det är permanentbostäder, fritidsbostäder eller hittills obebyggda bostadstomter. För driften används oftast en proportionalitetsprincip där permanentbostäder får ett högre andelstal då de utnyttjar nyttigheten mer än en fritidsbostad som enbart används en del av året.

I vilken omfattning olika andelstal ska användas för att det ska vara optimalt är mycket svårt att säga. Däremot är det viktigt när man arbetar med anläggningsförrättningar att vara medveten om att fördelningsgrunderna för kostnader är olika gällande utförande och drift. Utifrån detta bör ett aktivt val göras ifall det är motiverat att ha olika andelstalsserier eller om skillnaderna är så små att det är bättre att ha en gemensam serie.

Då andelstal oftast sätts schablonmässigt för att uppnå en effektivitet i lantmäteriprocessen och ge beslut som är tydliga och lätta att förstå och använda är det inte möjligt att uppnå en total rättvisa. Därför bör inte heller olika andelstalsserier för utförande och drift användas ifall det inte är så att de olika fördelningsgrunderna gör skillnader av sådan betydelse att de kan motivera en uppdelning.

### **6.2 Behov av att sätta andelstal**

I flera fall har andelstal inte satts för utförande i befintliga anläggningar. Vad detta innebär i praktiken är dock mycket oklart. I doktrin och handböcker på området framgår det mycket tydligt att det alltid finns ett behov av att sätta andelstal för utförande även om anläggningen redan är utförd. Hemström menar att det lagtekniskt finns utrymme att tolka lagtexten så att andelstal för utförande inte alltid behöver fastställas men i sitt resonemang kommer han fram till att det ändå alltid finns ett behov att ha andelstal för utförande. Det är andelstalen för utförande som reglerar ägandet av anläggning och ligger till grund för vilken ersättning som ska betalas vid inträde och utträde ur föreningen. Det går heller aldrig att utesluta att det kommer att behöva göras nya utförandeåtgärder i en redan befintlig anläggning. Det kan bero på både att anläggningens tekniska livslängd har passerats eller att det finns konstruktionsfel vid det ursprungliga anläggandet som är så allvarliga att anläggningen måste återutföras.

I några anläggningar har inte andelstal satts för drift utan det har istället beslutats att alla driftskostnader ska tas ut via avgifter baserade på verklig förbrukning. Detta går emot de riktlinjer som finns bland annat i Lantmäteriets handbok AL och medför att föreningen kan ha svårare att få ut sina pengar ifall någon inte betalar sina avgifter. Avgifterna har till skillnad från en korrekt uttaxering via andelstal inte någon automatisk förmånsrätt i fastigheten.

Viktigt är också att betona att användandet av avgifter är frivilligt för föreningen även om det beslutas i förrättningen att brukningsavgifter får användas. Andelstal för drift behövs för att kunna fördela kostnader för åtgärder som inte kan finansieras via brukningsavgifter eller om föreningen beslutar att man inte vill eller kan tillämpa brukningsavgifter enligt beslutet i lantmäteriförrättningen. Redan i propositionen till anläggningslagen framgår det tydligt att andelstal för drift alltid måste fastställas även om brukningsavgifter används.

### 6.3 Styrelsens befogenhet att ändra andelstal

Styrelsen för en samfällighetsförening kan vid en förrättning enligt AL ges befogenhet att ändra andelstalen i en gemensamhetsanläggning vid ändrade förhållanden. Enligt riktlinjerna i Lantmäteriets handbok AL bör möjlighet för styrelsen att ändra andelstal för både utförande och drift enbart ges i undantagsfall. I praktiken ser det dock tvärtom ut. Det är enbart i undantagsfall styrelsens möjlighet att ändra andelstal begränsas till driften.

Några välgrundade motiveringar till varför styrelsen får behörighet att ändra andelstal för både utförande och drift finns sällan i akterna utan detta verkar beslutas rutinmässigt.

Skillnaderna i användandet av möjligheten att ge styrelsen befogenhet att ändra andelstal är också betydande mellan de olika kommunerna i undersökningen. I vissa kommuner används denna möjlighet enbart i undantagsfall medan den i andra kommuner används i de flesta eller alla gemensamhetsanläggningar. Det går också att se ett samband att det är större andel gemensamhetsanläggningar där styrelsen får befogenhet att ändra andelstal i landsbygdskommuner än i kommuner med större centralorter. Detta skulle delvis kunna bero på att det är vanligt att ge styrelsen befogenhet att ändra andelstal vid ändrad användning från fritidshus till permanentboende och tvärtom. Detta är mest aktuellt på landsbygden.

I städer är andelen gemensamhetsanläggningar med speciella ändamål större och andelstal baseras oftare på lägenhetsyta, lokalyta eller något annat mått som är svårt för en styrelse att kontrollera och därför inte kan ligga till grund för beslut om att ge styrelsen befogenhet att ändra andelstal. I många fall sätts andelstalen lika mellan alla fastigheter och då finns inte heller något behov av att ändra andelstal. Detta kan troligtvis inte förklara hela skillnaden och inte heller att det finns så betydande skillnader mellan olika landsbygdskommuner.

Även mellan de olika regionerna inom Lantmäteriet finns stora skillnader. I region öst är det en betydligt lägre andel av gemensamhetsanläggningarna där styrelsen har fått befogenhet att ändra andelstal jämfört med de andra regionerna. Även de kommunala lantmäterimyndigheterna har en låg andel anläggningar där styrelsen fått befogenhet att ändra andelstal. Detta stämmer överens med den tidigare analysen att det i städer är en lägre andel gemensamhetsanläggningar där styrelsen får befogenhet att ändra andelstal.

Troligen skiljer sig medvetenheten om vilka konsekvenser styrelsens rätt att ändra andelstal kan få för enskilda fastighetsägare mellan olika förrättningslantmätare och lantmäterikontor. Dessutom kan lokala traditioner påverka hur man använder denna möjlighet. Detta märks inte minst på intervjuerna med förrättningslantmätare på olika lantmäterimyndigheter som har en väldigt skiftande syn på hur möjligheten att ge styrelsen befogenhet att ändra andelstal ska användas.

För att få en rättvis bedömning oavsett var man bor i landet och försäkra att lika verkligen behandlas lika finns det ett behov av mer och tydligare riktlinjer för hur möjligheten att ge styrelsen befogenhet att ändra andelstal bör tillämpas och vilka fördelar respektive nackdelar detta medför.

### 6.4 Andelstalet 0

Undersökningen har visat att det i flera fall förekommer att fastigheter ansluts till en gemensamhetsanläggning och får andelstal 0 i både utförande och drift. Frågan är då ifall dessa fastigheter verkligen ingår i gemensamhetsanläggningen.

Då andelstalet för utförande definierar fastighetens delaktighet (eller ägande) av anläggningen resulterar detta i ett en fastighet utan andelstal för utförande inte äger någon del av gemensamhetsanläggningen.

Samtidigt är sakägarna fria att besluta om fördelning av andelstal på annat sätt än AL föreskriver genom att träffa en överenskommelse enligt 16 § AL. I samtliga fall där en fastighet har andelstal 0 för både utförande och drift som framkommit i denna undersökning har andelstalen beslutats med en sådan överenskommelse som grund.

I Lantmäteriets handböcker och domstolsyttrande framgår tydligt att en deltagande fastighet måste få andelstal för åtminstone drift i någon sektion i anläggningen. Detta styrks också av rättsfallet från 1984 där hovrätten konstaterar att andelstalet 0 inte är ett andelstal. De flesta förrättningslantmätarna i intervjustudien anser också att en fastighet med andelstalet 0 i både utförande och drift inte är med i anläggningen. Frågan har dock aldrig ställts på sin spets i en befintlig anläggning. I rättsfallet från 1984 återförvisades förrättningen till Lantmäteriet innan den vunnit laga kraft. Hur frågan skulle hanteras om den väcks i en befintlig anläggning är svårare att förutse.

Sammanfattningsvis kan sägas att det är klart olämpligt, och till och med felaktigt, att ansluta en fastighet till en gemensamhetsanläggning med andelstalet 0 i både utförande och drift. Hur detta skulle hanteras i fall konflikter uppstår i en befintlig anläggning där en eller flera fastigheter ändå har anslutits med andelstalet 0 är inte klarlagt men är ett intressant område att undersöka vidare.

Det finns däremot fakta som tyder på att det i vissa undantagsfall är möjligt, och till och med lämpligt, att en fastighet får andelstalet 0 i antingen utförande eller drift. Civilutskottet skriver i sitt yttrande 1973 att andelstalet för utförande i vissa fall kan jämkas till 0 då en fastighet genom överenskommelse ingår i en gemensamhetsanläggning som den egentligen har mycket begränsad eller ingen nytta av. Detta används i praktiken i de fall där man har låtit en kommunal fastighet ingå i en gemensamhetsanläggning för gångvägar inom ett kvarter. Fastigheten, oftast en gatufastighet, som sådan i normalfallet har ingen nytta av att ingå i anläggningen då den redan innan kan bestå av de allmänna vägarna runt kvarteret. Gångvägen behövs alltså inte för att fastigheten ska fullgöra sitt syfte. Fastigheten har ändå genom överenskommelse anslutits till gemensamhetsanläggningen eftersom gående i

normalfallet tar den närmaste vägen oavsett om den är allmän eller enskild. På grund av detta får den kommunala fastigheten andelstalet 0 för utförande medan den får ett andelstal i drift beräknad på allmänhetens förmodande användning av gångvägen.

## 6.5 Brister i fastighetsregistret

I undersökningen av gemensamhetsanläggningar har jag noterat att informationen med anmärkningar som finns i fastighetsregistret ofta är bristfällig eller rentav felaktig. Efterföljelsen av de föreskrifter som finns i fastighetsregisterhandboken om hur andelstal ska redovisas i fastighetsregistret är dålig för många av anläggningarna. I denna undersökning har visats att ungefär 20 % av anläggningarna med anmärkningen ”andelstal avser enbart drift” egentligen ska ha en annan anmärkning. Anmärkningar om vad andelstalen avser saknas också helt i många fall och anmärkningen om att styrelsen har befogenhet att ändra andelstal saknas även den för flera anläggningar.

Att osäkerheten i informationen som finns i fastighetsregistret är så stor riskerar att skapa betydande merarbete vid kommande åtgärder, då det ställer ökade krav att faktiskt läsa gamla akter för att se att informationen är korrekt. Om detta inte görs är risken att felaktiga beslut kommer att fattas.

Felaktigheterna i registret skulle också kunna skada allmänhetens förtroende för fastighetsregistret och lantmäteriet om det regelbundet visar sig vara felaktigheter i registerutdrag för gemensamhetsanläggningar.

Sammantaget kan detta för den enskilda fastighetsägaren få betydande konsekvenser ifall man litar på att fastighetsregistret är korrekt utan att kontrollera de bakomliggande besluten. Det kan också ge negativa samhällsekonomiska effekter då det riskerar att skapa en osäkerhet om vad som egentligen gäller som gör att transaktionskostnaderna på fastighetsmarknaden ökar och skapa merarbete för landets lantmäterimyndigheter.

Då det för registrering redan idag finns tydliga riktlinjer för hur anmärkningar ska användas och vilken information som ska registreras tror jag att denna information på ett tydligare sätt behöver förmedlas till verksamma förrättningslantmätare. Detta kan ske genom utbildningar och påminnelser med tydliga motiveringar om varför det är viktigt att följa de riktlinjer som finns. Då det nu finns många gemensamhetsanläggningar som på olika sätt har brister i den registrerade informationen kan det också vara lämpligt att genomföra en systematisk kvalitetshöjning i fastighetsregistret med avseende på gemensamhetsanläggningar.

## 7 Slutsatser

Användandet av skilda andelstal för utförande och drift har minskat sedan 1983. Det finns troligen möjlighet att använda det oftare än vad som görs idag upp till en nivå motsvarande den som fanns vid 1983 års studie. Motiveringarna till varför man använt de andelstal man gjort är ofta bristfällig eller saknas helt trots att motiveringen är mycket viktig för att kunna tolka och förstå besluten.

Förrättningslantmätare sätter inte andelstal för utförande i flera fall då anläggningen redan är utförd då förrättningen genomförs trots att behovet av att alltid sätta andelstal för både utförande och drift tydligt framgår i Lantmäteriets handböcker och annan doktrin på området.

Variationen mellan hur möjligheten att ge styrelsen befogenhet att ändra andelstal används i praktiken är mycket stor över landet. Förrättningslantmätare har skiftande åsikter om hur denna möjlighet fungerar och hur den bör användas. Tydligare handledning och riktlinjer för användandet av denna möjlighet behövs för att uppnå en mer enhetlig tillämpning.

Andelstalet 0 kan användas för antingen utförande eller drift för en eller flera fastigheter i en gemensamhetsanläggning. Att ansluta en fastighet med andelstalet 0 för både utförande och drift är dock felaktigt.

Anmärkningarna om de andelstal som är registrerade i fastighetsregistret går inte alltid att lita på. I denna studie visade det sig att över 20 % av fastigheterna som hade anmärkningen ”andelstalen avser enbart drift” egentligen hade en gemensam andelstalsserie för utförande och drift. Ofta saknas det även anmärkningar som skulle ha funnits. Riktlinjerna för registrering av gemensamhetsanläggningar måste kommuniceras på bättre sätt till de verksamma förrättningslantmätarna och vikten av att göra en korrekt registrering måste understyrkas. Det krävs även en systematisk genomgång och kvalitetshöjning av de registrerade gemensamhetsanläggningarna för att helt komma till rätta med problemet med felaktiga anmärkningar.



## Referenser

### Offentligt tryck

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

Prop. 1973:160 *Anläggningslag m.m.*

Prop. 1996/97:92 *Enskilda Vägar*

Civilutskottets (CU) betänkande 1973:33 *i anledning av proposition 1973:160 med förslag till anläggningslag m.m. jämte motioner*

### Examensarbeten

Björklund, M., Wedman, A. (2004) *Gemensamhetsanläggningar basfakta 1990-2003*. Fastighetsvetenskap, KTH, Stockholm

Ohlsson, J. (2012) *Stora gemensamhetsanläggningar*. Fastighetsvetenskap, LTH, Lund

Gunnarsson, J., Hallgren, K. (2008) *Olika anläggningars lämplighet som gemensamhetsanläggningar*. Fastighetsvetenskap, LTH, Lund

Gustafsson, K., Södergren, M (2013) *Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar*. Fastighetsvetenskap, LTH, Lund

### Litteratur

Ekbäck, P. (2011) *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*. Fastighetsvetenskap, KTH, Stockholm

Hemström, C. (1986) *Gemensamhetsanläggningar. Inrättande och förvaltning*. Norstedts förlag, Kristianstad.

Julstad, B. (2011) *Fastighetsindelning och markanvändning*. Norstedts juridik, Vällingby

Kalbro, T., Larsson, H. (1983) *Tillämpning av anläggningslagen. En undersökning av ga-förteckningar, förrättningsakter och domstolsutslag*. Fastighetsteknik, KTH, Stockholm. Meddelande 4:40

Kalbro, T. (1988) *Fördelning av exploateringsvinst mellan fastighetsägare. En analys av fördelningssystem mot bakgrund av rättvisa och ekonomisk effektivitet*. Fastighetsteknik, KTH, Stockholm. Meddelande 4:56

Ostrom, E. (1990) *Governing the Commons*. Cambridge University Press, USA

Österberg, T. (2010) *Samfälligheter. Handbok för samfällighetsföreningar*. Norstedts juridik, Vällingby

### **Handböcker**

Lantmäteriet (2015b) *Handbok AL – Anläggningslagen*, version 2015-01-21

Lantmäteriet (2013) *Handbok Fastighetsregistrering, avsnitt 6 Gemensamhetsanläggningar*, version 2013-05-31

### **Rapporter**

Lantmäteriet (2010) *Underlag för tillämpning av tonkilometermetoden Dnr 401/2010-2025*

Lantmäteriet (2015a) *Fastighetsregistret helårsstatistik år 2014 LMV-rapport 2015:1*

### **Rättsfall**

Mark- och Miljööverdomstolen (MÖD) avgörande 2013:21

LM ref. 84:22

Lantmäteriverkets yttrande (Dnr 402-2002/2284) i Högsta domstolens mål nr Ö 2989-02

### **Intervjuer**

Lisa Klasson, förrättningslantmätare, lantmäterimyndigheten, Kalmar kommun. 2015-04-08, telefonintervju.

Martina Z Olsson, lantmäterichef, lantmäterimyndigheten, Lunds kommun. 2015-04-13, möte.

Göran Norberg, distriktslantmätare, lantmäterimyndigheten, Örnsköldsviks kommun. 2015-04-16, telefonintervju.

Jan Lindeberg, förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Växjö. 2015-04-20, telefonintervju.

Jan Tärnemark, förrättningslantmätare, lantmäterimyndigheten, Göteborgs kommun. 2015-04-21, möte.

## **Bilaga 1 - Frågor till intervju med förrättningslantmätare**

Hur många anläggningsförrättningar har du genomfört? (uppskatta)  
10-49  
50-99  
100+

Har du haft en anläggningsförrättning (de senaste 10 åren) där du gav delägarna olika andelstal för utförande och drift?

Om ja, vilken typ/vilka typer av anläggning/ar och varför fick de skilda andelstal?

Anser du att skilda andelstal för utförande och drift används för sällan idag?  
Varför/varför inte?

Anser du att kostnadsfördelningen kan bli mer rättvis med olika andelstalsserier?

Tror du att olika andelstalsserier för utförande och drift påverkar förvaltningen av en anläggning jämfört med om andelstalen anges i en gemensam serie? På vilket sätt?

Tycker du att andelstalet 0 är lämpligt att använda? Om ja, i vilka situationer? Om nej, varför inte?

Är en fastighet med andelstalet 0 i både utförande och drift med i gemensamhetsanläggningen?

Anser du att möjligheten att ge styrelsen befogenhet att ändra andelstal (AL 24a§) tillämpas på rätt sätt idag? Finns det möjlighet att använda möjligheten oftare än vad som görs? Finns det några risker med att ge styrelsen denna befogenhet?

Är det mer ändamålsenligt med skilda andelstal för utförande och drift när styrelsen har befogenhet att ändra andelstal?