

Gemensamhetsanläggning med flera ändamål

Olle Birlev Robin Halvordsson



EXAMENSARBETE
Lantmäteriingenjörprogrammet
Institutionen för ingenjörsvetenskap

Förord

Med detta examensarbete avslutas 3 års studier på lantmätariingenjörprogrammet vid Högskolan Väst. Studietiden har varit lärorik och berikande på många sätt.

Studien har utförts och författats av Olle Birlev och Robin Halvordsson. Samarbetet mellan oss författare har fungerat fint och arbetsfördelningen har fördelats jämnt. Arbetet har skett på var sitt håll och sammanställts tillsammans. Författarna har kontinuerligt hållit kontakt under alla delar i arbetet.

Vi vill först och främst tacka vår handledare Jenny Hansson som bistått med såväl skriftlig som muntlig rådgivning rörande allt från exjobbsidéer till hjälp med struktur i examensarbetet. Det har verkligen uppskattats, stort tack för detta!

Vi vill även rikta ett stort tack till Ulf Ernstson vid Högskolan Väst för rådgivning med metoden samt vår examinator Kristin Land som bidragit med konstruktiv kritik, vilket sammantaget har förbättrat uppsatsen.

Stort tack till, Göran Carlsson, Anders Dahlsjö, Peter Ekbäck, Jan Gustafsson, Henrik af Klinteberg och Tommy Österberg.

Stort tack även till förrättningslantmätarna, Roger Andreasson, Viktor Eriksson, Gunilla Edgren, Per Hansson, Elisabeth Karlsson, Eddie Sandin, Mats Kramsjö, Daniel Lindqvist, Maria Karlsson, Jan Rickardsson, Daniel Strömwall och Magnus Öjelid.

Trollhättan den 18 juni 2020

Olle Birlev & Robin Halvordsson

Sammanfattning

Behov som är gemensamma för flera fastigheter kan tillgodoses av en gemensamhetsanläggning. Den kan bestå av ett eller flera ändamål och förvaltas ofta av en samfällighetsförening.

Syftet med studien är att undersöka både lagreglering och tillämpning av möjligheterna att bilda gemensamhetsanläggningar med flera ändamål.

Studien har en rättsdogmatisk utgångspunkt i gällande rätt ("de lege lata") men grundar sig huvudsakligen i kvalitativ metod med ett rättssociologiskt perspektiv. Telefonintervjuer har genomförts med tolv förrättningslantmätare från såväl kommunala som statliga lantmäterimyndigheter i Västra Götalands län. Fem skriftliga intervjuer med personer med lång erfarenhet inom anläggningslagen (1973:1149) (AL) samt en skriftlig intervju med en person med gedigen kunskap om samfällighetsföreningar har också gjorts.

Resultatet har kunnat påvisa att det finns en möjlighet att förrättningslantmätare bryter mot lagstiftarens intentioner rörande när en eller flera anläggningar ska inrättas, men utan gällande praxis kan detta inte säkerställas. Förrättningslantmätare har i dagsläget mycket stor frihet att själva kunna motivera om en eller flera anläggningar ska inrättas.

Det är oklart om en gemensamhetsanläggning med flera ändamål ska prövas som helhet, eller om respektive ändamål ska prövas enskilt gentemot villkoren i AL. Studien visar emellertid att det finns en risk att prövningen av respektive ändamål kan göras mindre strikt om en gemensamhetsanläggning med flera ändamål prövas som helhet mot villkoren i AL.

Förrättningslantmätare väljer huvudsakligen att bilda gemensamhetsanläggningar med flera ändamål för att det förenklar både anläggningsförrättningen och den framtida förvaltningen för samfällighetsföreningen. Valet att bilda gemensamhetsanläggning med flera ändamål är dock underordnat att förrättningslantmätaren bedömt att områdets utformning lämpar sig för detta, att ändamålen bedöms lämpliga att inrätta i samma gemensamhetsanläggning och att delägarfastigheternas andelstal blir lika.

Studien visar att en gemensamhetsanläggning med flera ändamål i vissa fall kan leda till framtida problem och att huvudproblematiken i dessa fall utgörs av det faktum att gemensamhetsanläggningen måste omprövas enligt AL 35 §. Detta kan innebära stora kostnader som hade kunnat undvikas om ändamålen istället inrättades som olika gemensamhetsanläggningar då de bildades.

Datum:	2020-06-18
Författare:	Olle Birlev, Robin Halvordsson
Examinator:	Kristin Land
Handledare:	Jenny Hansson
Program:	Lantmäteringenjörsprogrammet
Huvudområde:	Lantmäteriteknik
Kurspoäng:	15 högskolepoäng
Utgivare:	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00, E-post: registrator@hv.se , Web: www.hv.se

Abstract

Needs common to several properties can be satisfied by a joint facility. It may consist of one or more purposes and is often managed by a joint property association.

The aim of the study is to investigate both the legal regulation and the application of the possibility of forming multi-purpose joint facilities.

The study has a legal dogmatic outset in applicable law (“de lege lata”) but is mainly based on qualitative methods applied from the perspective of sociology law. Telephone interviews have been carried out with twelve cadastral surveyors from both municipal and state cadastral authorities in Västra Götaland county. Five interviews in written form have been carried out with experts in the Joint Facilities Act (1973:1149), and one written interview with an expert in joint property associations was completed.

The result demonstrates that there is a possibility that cadastral surveyors may be violating the legislator’s intentions regarding the possibility to form multi-purpose joint facilities, but in absence of current legal practice this cannot be ensured. Consequently, cadastral surveyors are currently very free when deciding to form one or more joint facilities.

It is unclear if a multi-purpose joint facility is to be adjudicated overall, or if each of its purposes are to be adjudicated individually in relation to the terms in the Joint Facilities Act. However, the study shows that there is a risk that the adjudication will be done less strict for each purpose if a multi-purpose joint facility is to be adjudicated overall towards the terms in the Joint Facilities Act.

Cadastral surveyors mainly choose to form a multi-purpose joint facility because it simplifies both the conduction when forming the joint facility and the future administration for the joint property association. However, the choice to set up multi-purpose joint facilities is subordinate to the fact that the layout of the area is assessed suitable, that the purposes are considered appropriate to be set up in the same joint facility and that the participatory share of the participating property units are equal.

The study shows that a multi-purpose joint facility in some cases may lead to future problems. Mainly, these problems can lead to the fact that the joint facility may need to be re-formed according to the Joint Facilities Act Section 35 §. This could mean great costs which could have been avoided if several joint facilities had been formed from the beginning, instead of one multi-purpose joint facility.

Date:	2020-06-18
Author(s):	Olle Birlev, Robin Halvordsson
Examiner:	Kristin Land
Advisor:	Jenny Hansson
Programme name:	Land Surveying
Main field of study:	Land Surveying
Course credits:	15 He credits each
Publisher:	University West, Department of Engineering Science, S-461 86 Trollhättan, Sweden Phone: +46 520-22 30 00, E-mail: registrator@hv.se , Web: www.hv.se

Förkortningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
SFL	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
LMV	Lantmäteriverket, Lantmäteriet
KL	Kommunallagen (2017:725)
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
VA	Vatten och avlopp
Prop.	Proposition
SOU	Statens offentliga utredningar
KTH	Kungliga tekniska högskolan

Innehåll

1	Inledning	1
1.1	Bakgrund	1
1.2	Problembeskrivning	2
1.3	Syfte.....	2
1.4	Frågeställningar	2
1.5	Avgränsningar.....	3
1.6	Tidigare studier	3
2	Metod	4
2.1	Metodval för studien	4
2.1.1	Rättsdogmatisk synvinkel.....	4
2.1.2	Rättssociologisk synvinkel	4
2.2	Tillvägagångssätt för intervjustudier	5
2.2.1	Intervjustudie med förrättningslantmätare.....	5
2.2.2	Intervjustudie med experter.....	8
2.2.3	Analys av sammanställt material.....	10
2.3	Metoddiskussion	10
3	Fysisk planering och exploatering	12
3.1	Kommunernas planmonopol.....	12
3.2	Samhällsbyggnadsprocessen.....	12
3.3	Detaljplan.....	13
3.4	Planutformning som påverkar bildandet av gemensamhetsanläggningar	14
3.4.1	Fastighetsindelning m.m.	14
3.4.2	Storkvarter	15
3.4.3	Huvudmannaskap för allmän plats.....	15
3.5	Markexploatering	16
3.5.1	Exploateringsavtal	16
3.5.2	Bilda gemensamhetsanläggningar vid exploatering	17
4	Gemensamhetsanläggningar	18
4.1	Anläggningslagen	18
4.1.1	Stadigvarande betydelse.....	18
4.1.2	Skydd för enskilda intressen	19
4.1.3	Skydd för allmänna intressen	20
4.2	Anläggningsförrättning.....	21
4.2.1	Förrättningsförfarande.....	21
4.2.2	Andelstal och fördelning av kostnader av anläggningen.....	23
4.2.3	Inträde och utträde	24
4.2.4	Sektionsindelning	24
4.3	Förvaltning av gemensamhetsanläggningar	25
4.3.1	Delägarförvaltning	25
4.3.2	Föreningsförvaltning.....	25
4.3.3	Drift av samfällighetsförening.....	26
4.4	Gemensamhetsanläggning med flera ändamål.....	27
4.4.1	Propositionen till AL.....	27
4.4.2	Lantmäteriets Handbok AL.....	28
5	Intervjustudie – Experter	29

5.1 Intervjuresultat - Experter	30
6 Intervjustudie - Förrättningslantmätare	36
6.1 Intervjuresultat - Förrättningslantmätare	38
7 Intervju rörande föreningsförvaltning	48
7.1 Intervjuresultat rörande föreningsförvaltning	48
8 Analys	49
8.1 Analys av Intervjustudie – Experter	49
8.2 Jämförande analys	50
9 Diskussion	52
9.1 Prövning av gemensamhetsanläggning med flera ändamål gentemot villkor i AL.....	52
9.2 Lagstiftarens intentioner och avsaknad av praxis	53
9.3 Är det motiverat att bilda en gemensamhetsanläggning med flera ändamål?	54
9.4 Riktlinjer för gemensamhetsanläggningar med flera ändamål	56
10 Slutsatser och framåtblickar	57
10.1 Slutsatser	57
10.2 Hållbar utveckling	58
10.3 Framtida studier	59
Källförteckning	60
Bilagor	
A Intervjufrågor till förrättningslantmätare	65
B Intervju rörande föreningsförvaltning	69
C Information till experter	73
D Information till förrättningslantmätare	76

1 Inledning

1.1 Bakgrund

När en fastighets alla behov inte kan lösas inom den egna fastighetens utrymme finns det olika möjligheter att tillgodose dessa. Det kan ske i samverkan med andra fastigheter som har liknande behov, eller genom att erhålla rättighet att nyttja anläggning som tillhör en annan fastighet. Lösningen i det förstnämnda fallet kallas för gemensamhetsanläggning, medan en rättighet att nyttja annan fastighets anläggning kallas för servitut.

Behov av att anlägga, nyttja och förvalta olika anläggningar gemensamt finns både på landsbygd och inom tätbebyggelse. Behoven uppkommer vanligtvis i samband med fastighetsbildningsåtgärder där fastigheter nybildas, men det kan även uppkomma som en följd av ändrade förhållanden, exempelvis då befintliga enskilda anläggningar blivit uttjänta eller om samhällsutvecklingen gett upphov till nya behov som inte tidigare fanns.

På landsbygden är det vanligt att anläggningar med ändamål som väg, vatten och avlopp kan inrättas som gemensamhetsanläggningar, med stöd av anläggningslagen (1973:1149) (AL). För en bostadsfastighet är det dessutom ett krav på en godkänd tillgång/lösning för nämnda ändamål enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL). Många gånger bedöms den bästa lösningen både ekonomiskt och praktiskt vara att sådana anläggningar, åtminstone i de fall där flera fastigheter har samma behov av dessa, förvaltas gemensamt.¹

Behov av gemensamhetsanläggningar kan också uppkomma som ett resultat av kommunal markplanering. I ett detaljplanerat tätbyggt område kan det som en naturlig följd av områdets utformning krävas att ändamål som exempelvis garage, bredband och samlingslokal förvaltas gemensamt av flera fastigheter. Men beroende på detaljplanens utformning kan också anläggningar som normalt skulle förvaltats av kommunen istället behöva skötas av de enskilda fastighetsägarna.²

Om en detaljplan anger att huvudmannskapet ska vara enskilt, är de enskilda fastighetsägarna ansvariga för allmän plats enligt (plan och bygglagen 4 kap. 7 §) (PBL). Detta innebär att anläggningar av kommunalteknisk karaktär som exempelvis gata, lekplats och grönytor ska förvaltas gemensamt. Detsamma gäller då kommunen planlägger ett bostadsområde som storkvarter. Där finns det ingen allmän plats, men alla nödvändiga anläggningar av kommunalteknisk karaktär ska likväl i detta fall förvaltas gemensamt.

Med gemensam samverkan mellan fastigheter, kan således grundläggande behov tillgodoses med en eller flera gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning kan dessutom bestå av flera funktioner, vilka utgör gemensamhetsanläggningens ändamål

¹ Barbro Julstad. Fastighetsindelning och markanvändning. uppl 6:1. Stockholm: Nordstedts Juridik AB, 2018, s. 127.

² Julstad. Fastighetsindelning och markanvändning, s. 127.

och förvaltas av en samfällighetsförening. Föreningen kan likaså förvalta flera gemensamhetsanläggningar där respektive gemensamhetsanläggning endast innehåller ett ändamål. Gemensamhetsanläggningen och tillhörande utrymme utgör en samfällighet för de deltagande fastigheterna, en så kallad anläggningssamfällighet.

1.2 Problembeskrivning

Propositionen till AL (Prop. 1973:160) ger en tydlig öppning för lantmäterimyndigheten att bilda en gemensamhetsanläggning innehållande mer än ett ändamål. Men specifika bestämmelser rörande när en eller flera gemensamhetsanläggningar ska kunna inrättas har däremot inte ansetts möjligt att reglera i lag, varför det istället har överlåtit till rättspraxis.

Till dags datum finns emellertid inga rättsliga avgöranden som strikt prövat frågan. Den enda vägledningen lantmätare har i dessa frågor är vaga formuleringar i nämnda proposition rörande generella utgångspunkter för sina bedömningar. Dessa omnämns i Lantmäteriets Handbok AL på en bråkdel av en sida. Riktlinjer för när en gemensamhetsanläggning med flera ändamål ska vara möjlig att inrätta, samt hur denna ska prövas gentemot villkoren i AL får därför anses mycket bristfälliga.

1.3 Syfte

Studien syftar till att undersöka både lagreglering och tillämpning av möjligheterna att bilda gemensamhetsanläggningar med flera ändamål.

1.4 Frågeställningar

Följer förrättningslantmätare lagstiftarens intentioner vid bildande av gemensamhetsanläggningar med flera ändamål?

Varför väljer förrättningslantmätare att bilda gemensamhetsanläggningar med flera ändamål istället för att bilda separata gemensamhetsanläggningar för respektive ändamål?

Prövar lantmätaren en gemensamhetsanläggning med flera ändamål som en helhet eller prövas alla ingående beståndsdelar separat gentemot AL vid en anläggningsförrättning, och blir prövningen av villkoren i AL lika strikt för respektive ändamål i båda fallen?

Vilka framtida problem kan den nuvarande tillämpningen av bildandet av gemensamhetsanläggningar med flera ändamål riskera att leda till?

1.5 Avgränsningar

Studien har avgränsats geografiskt till lantmäterimyndigheter i Västra Götalands län. Muntliga intervjuer hinner inte genomföras med alla lantmäterimyndigheter i länet. Inga förrättningsakter har studerats på grund av tidsbrist och 3D-fastighetsbildning tas ej upp med hänsyn till att det inte bedöms återspegla generella omständigheter vid gemensam förvaltning.

1.6 Tidigare studier

Vid sökning efter tidigare arbete som berör studien påträffades följande:

År 2015 skrevs examensarbetet *Båtnadsbedömningar – En studie av bildade gemensamhetsanläggningar* av Daniel Jägerholt & Henrik Rundin.³ Studien syftar till att undersöka hur båtnaden prövas vid bildande gemensamhetsanläggning. Vidare använder Jägerholt och Rundin en kvantitativ undersökning av förrättningsakter. Hela 1739 akter snabbgranskats och 39 akter studerats ingående i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län under perioden 2013–2014. Resultatet visar att det var mycket vanligt förekommande med flera ändamål i samma gemensamhetsanläggning, samt visar intervjuerna i studien att båtnadskravet i AL inte prövas på ett utvecklat vis.

³ Daniel Jägerholt och Henrik Rundin. *Båtnadsbedömningar: En studie av bildande av gemensamhetsanläggningar*. Kandidatuppsats, Högskolan Väst, 2015.

2 Metod

I avsnitt 2.1 behandlas den vetenskapliga metodteori som är aktuell för studien. I avsnitt 2.2 redogörs för metodmässig tillämpning och tillvägagångssätt för de intervjustudier som utgör grunden för hela huvudstudien.

2.1 Metodval för studien

Inledningsvis utgick studien från en rättsdogmatisk utgångspunkt med syfte att undersöka gällande rätt ”de lege lata”. För att få en klarhet i hur rätten faktiskt tillämpas har även en rättssociologisk synvinkel varit nödvändig att använda. Studien bygger på kvalitativa intervjuer. Huvuddelen av den rättssociologiska studien grundar sig på personlig kommunikation, både skriftlig och muntlig.

2.1.1 Rättsdogmatisk synvinkel

Rättsdogmatiken har ett internt perspektiv och bygger på normativa grunder utifrån erkända rättskällor.⁴ Rättsdogmatikens syfte är att återskapa en rättsregel eller finna lösningen på ett problem av rättslig natur med hjälp av att tillämpa en rättsregel på detsamma. Ett annat sätt att beskriva rättsdogmatiken är att den juridiska argumentationen sätts i metodens centrum.⁵

I avsaknad av rättspraxis och prejudicerande domar har studien enbart en rättsdogmatisk synvinkel med utgångspunkt i lag och proposition. Proposition till AL har tillämpats för att förstå lagens intention, funktion och bakgrundskunskaper utifrån den verklighet lagen är avsedd att reglera. Handböcker och facklitteratur har tillämpats för att få en vidare förståelse.

2.1.2 Rättssociologisk synvinkel

Den kvalitativa vetenskapsteorin grundas i hermeneutiken. Begreppet hermeneutik härstammar från grekiskan och kan beskrivas som ”läran om tolkning”.⁶ Hermeneutiken är läran om hur förståelse nås om människors livsvärld, utifrån tolkning.⁷ Inom hermeneutisk vetenskap eftersträvas hur människor uppfattar verkligheten och världen eller en beskrivning av den psykologiska processen.⁸

⁴ Maria Nääv och Mauro Zamboni (red.). Juridisk metodlära. 2:2 uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2018, s. 209.

⁵ Ibid. s. 21.

⁶ Nationalencyklopedin. Hermeneutik.

⁷ Jan Hartman. Vetenskapligt tänkande: Från kunskap till metodteori. 2:10 uppl. Lund: Studentlitteratur, 2004, s. 193.

⁸ Ibid. s. 274.

Kvalitativa metoders uppgift är att visa på komplexitet och nyansrikedom⁹ och beskrivs ofta som ”explorativa”, vilket innebär att de har en undersökande karaktär.¹⁰ Vanliga kvalitativa metoder är intervjuer och fältstudier.¹¹ Kvalitativ analys utforskar ett fenomen satt i ett sammanhang där man inte på förhand vet vilka slutsatser som kan dras.¹²

Den rättssociologiska synvinkeln möjliggör fördjupad förståelse för vilka orsaker samt vilka konsekvenser olika rättsregler ger upphov till.¹³ Rättssociologin analyserar sambandet mellan rätten och samhället vilket inkluderar både rättsliga, och samhällsenliga eller sociala normer.¹⁴ Rättssociologi har ett externt perspektiv på hur rätten faktiskt tillämpas oaktat av rättskällorna.¹⁵ I studien utgör de kvalitativa intervjuerna en rättssociologisk metod.

2.2 Tillvägagångssätt för intervjustudier

I följande avsnitt presenteras tillvägagångssätt för respektive intervjustudie med förrättningslantmätare och experter. Avslutningsvis redovisas hur analysen av det sammanställda materialet från samtliga intervjustudier genomförts.

2.2.1 Intervjustudie med förrättningslantmätare

I delstudien har tolv telefonintervjuer genomförts med förrättningslantmätare i en kvalitativ studie med rättssociologisk synvinkel. Syftet var att erhålla djupare förståelse både för hur intervjupersonerna tolkar lagen och hur de i praktiken tillämpar densamma.

Delstudien grundades på intervjuer med förrättningslantmätare från både statliga och kommunala lantmäterimyndigheter i Västra Götalands län. Total omfattning var en intervju per lantmäterikontor. Frågorna skickades inte till intervjupersonerna i förväg, utan de lästes istället upp i samband med respektive telefonintervju. På detta sätt framgick intervjupersonernas initiala tankegångar och reflektioner vilket gav en god uppfattning om deras principiella uppfattningar.

⁹ Johan Alvehus. *Skriva uppsats med kvalitativ metod: En handbok*. 2 uppl. Stockholm: Liber AB, 2019, s. 21.

¹⁰ Thomas Harboe. *Grundläggande metod: Den samhällsvetenskapliga uppsatsen*. 1 uppl. Malmö: Gleerups Utbildning AB, 2013, s. 35.

¹¹ *Ibid.* s. 35.

¹² Annika Lantz. *Intervjumetodik*. 3:1. uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2013, s. 135.

¹³ Håkan Hydén och Therese Hydén. *Rättsregler: En introduktion till juridiken*. 8:1 uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2019, s. 11–12.

¹⁴ Isabel Schoultz och Ida Nafstad (red.). *Om rättssociologisk tillämpning*. 1:1. uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2020, s. 16.

¹⁵ Nääv och Zamboni, (red.), s. 209.

De kommunala lantmäterimyndigheterna som valdes ut var Borås, Göteborg, Skövde, Trollhättan, Vänersborg och Uddevalla. De statliga lantmäterimyndigheterna utgjordes av Alingsås, Bengtsfors, Göteborg, Lidköping, Mariestad och Vänersborg. Sett till tidsaspekten ansågs antalet intervjuer som rimligt och realistiskt att genomföra. De valda lantmäterikontoren täcker in en stor del av de kontor som finns i Västra Götalands län.

Konstruktion av intervjufrågor

Frågorna utformades med syfte att täcka samtliga av studiens huvudsakliga frågeställningar. För att minimera risken att omfattande kompletteringar skulle bli nödvändiga framledes, formulerades frågorna så att de täckte en bred ingång i ämnet. Eftersom det undersökta området berörde allt från gällande rätt till lantmätarens kunskap och faktiska tillämpning, så behövde olika frågetyper användas. Intervjufrågorna konstruerades därför både som rena faktafrågor och som frågor som ämnade ge svar på intervjupersonens tankemönster och värderingar.

För att säkerställa att intervjupersoner uppfattat sammanhanget rätt och att intervjuresultatet skulle bli tillräckligt nyanserat, utformades många följdfrågor till huvudfrågor inom respektive område. Ett nyanserat och tillräckligt omfattande resultat är en grundförutsättning för giltigheten den kvalitativa analysen.¹⁶ Frågor av mer allmän karaktär fick inleda frågeformuläret och mot slutet lades mer specifika och utmanande frågor. Eftersom en kumulativ process användes under genomförandet, tillkom vissa frågor efter första dagens intervjuer. Dessa frågor ställdes till tidigare intervjupersoner genom skriftlig komplettering. Med en kunskapsstillväxt gavs nya perspektiv och de nya frågorna ämnade att besvara nya företeelser.

Urval

För intervjuundersökningen användes ett klusterurval¹⁷ där varje lantmäterikontor fick representera ett enskilt kluster. Lantmäterikontoren valdes ut både efter dess geografiska läge inom Västra Götaland och efter typ av kontor. På så sätt säkerställdes att de inkluderade lantmäterikontoren kunde representera olika delar av regionen där förutsättningarna i fastighetsbildningsfrågor skiljer sig. Dessutom inkluderades både statliga och kommunala kontor för att öka möjligheterna att fånga upp respondenter som arbetar både på landsbygden och inom tätorter.

De bestämda kriterierna vid urvalet av förrättningslantmätare var att de skulle besitta kompetens inom AL och arbeta (eller arbetat) aktivt med anläggningsförrättningar. En intresseförfrågan rörande intervjun innehållande önskad kravspecifikation hos eventuell intervjuperson sändes via mejl till respektive kluster. Valet av intervjupersoner blev

¹⁶ Ibid. s. 69.

¹⁷ Harboe. Grundläggande metod. s. 107.

slumpvist på så sätt att intervjupersonerna kom att utgöras av de som accepterade den initiala förfrågan som skickats till respektive kluster. Ett förberedande mejl med förtydligande information om bakgrund, syfte, upplysning om intervjuens tidsåtgång och antal intervjufrågor sändes till valda intervjupersoner inför genomförandet (Se bilaga D).

Förberedelser

Förberedelser gjordes genom att reflektera kring syftet med intervjuerna, och arbeta igenom frågeformuläret för att säkerställa att det täckte studiens huvudsakliga frågeställningar.¹⁸ Som ett led i förberedelserna har i studien handledare Jenny Hansson hjälpt till med rådgivning rörande intervjufrågorna. Inför varje intervju bestämdes vem som skulle leda intervjun i form av intervjuledare.

Genomförande av intervjuer med förrättningslantmätare

Samtliga intervjuer gjordes över telefon med tillåtelse att spela in samtalet. Intervjun genomfördes i semistrukturerad form. Med detta menas att intervjupersonerna fick svara på förbestämda frågor, men att ordning och följdfrågor bestämdes löpande under varje intervju beroende på respektive intervjupersons svar.¹⁹ Inledningsvis delgavs intervjupersonerna information om intervjuens och studiens syfte för att de skulle förstå sammanhanget och rikta sina tankar åt rätt håll.²⁰

Telefonintervjuerna gjordes av två intervjuare där intervjuledaren förde samtalet medan den andre utgjorde ett kompletterande stöd som såg till att frågor inte missades, framförde frågor om förtydligande samt ställde vissa följdfrågor när så krävdes. När två intervjuare är samspelade genomförs vanligen en bättre intervju, vilket resulterar i ett mer nyanserat och informationsrikt resultat.²¹

Sammanställning av material från förrättningslantmätarna

Efter genomförda intervjuer överfördes ljudinspelningarna till skrift genom bokstavlig transkribering. Därefter påbörjades arbetet med datareduktion av de transkriberade texterna. Detta innebär att systematiskt välja och därav också välja bort information för att få fram relevant rådata.²² Datareduktion kan ses som ett tidigt steg i analysen där informationen som är mest relevant för att besvara aktuell frågeställning väljs ut.²³ Detta steg utfördes genom att kritiskt granska extraherad rådata och jämföra den mot dess källa

¹⁸ Lantz. Intervjumetodik. s. 38.

¹⁹ Patel och Davidsson. Forskningsmetodikens grunder: Att planera, genomföra och rapportera en undersökning, s.105.

²⁰ Lantz. Intervjumetodik. s. 71.

²¹ Trost. Kvalitativa intervjuer. s. 67.

²² Lantz. Intervjumetodik. s. 145.

²³ Ibid. s. 146.

för att säkerställa att rådatan fortfarande återspeglade innehållet i källan, utan att denna förvrängts.²⁴

Datareduktionen krävde stundtals att inspelning från intervjuer återlyssnades, särskilt om den transkriberade texten påvisade tecken på tvekan eller osäkerhet. Detta gjordes för att inte missa den känslomässiga informationen i intervjupersonernas svar, och därav undvika att vissa formuleringar blev ryckta ur sitt sammanhang. Efter genomförd datareduktion skickades materialet till intervjupersonerna för godkännande och återkoppling om eventuella tillägg.

2.2.2 Intervjustudie med experter

I denna rättssociologiska delstudie har fem skriftliga intervjuer genomförts med erfarna tjänstemän (fortsättningsvis kallade experter) inom juridik, fastighetsrätt och AL. Syftet med undersökningen var att experterna skulle tolka centrala uttalanden i prop. 1973:160. Resultatet kom senare i studien att analyseras och jämföras med de analyserade svaren från intervjuundersökningen med förrättningslantmätarna.

Ytterligare en skriftlig intervju genomfördes med en person erfaren inom samfällighetsföreningsförvaltning. Intervjun syftade till att svara på en frågeställning som uppkommit vid sammanställningen av resultatet från intervjustudien med förrättningslantmätare. Detta för att undersöka om förrättningslantmätarnas uttalanden kan anses överensstämma med vad sakkunnig anser i frågan.

Konstruktion av intervjufrågor

De skriftliga intervjufrågorna konstruerades genom att bifoga utdrag ur Prop. 1973:160 kompletterat med frågor om hur centrala begrepp ur nämnda proposition ska tolkas. På detta sätt säkerställdes att begreppen tolkades när de var satta i rätt sammanhang. Dessutom ställdes en fråga som syftade till att klargöra hur förrättningslantmätare generellt bör agera vid prövningsförfarandet för en gemensamhetsanläggning med flera ändamål. Intervjuernas form hade informationskaraktär med hänsyn till att experterna bidrog med information som är teoristyrkande.²⁵ Intervjuerna hade även respondentkaraktär, med avseende på att samma frågor ställdes till samtliga experter med syfte att kunna utläsa mönster i svaren.²⁶

²⁴ Ibid. s. 147.

²⁵ Peter Esaiasson, Mikael Gilljam, Henrik Oscarsson och Lena Wängnerud. *Metodpraktikan: Konsten att studera samhälle, individ och marknad*. 4:1 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2012, s. 227–228.

²⁶ Esaiasson, Gilljam, Oscarsson och Wängnerud. *Metodpraktikan*. s. 228.

Urval experter

Grundläggande vid urvalet av de fem experterna var att de skulle ha stor kompetens inom AL, fastighetsrätt och juridisk tolkning i allmänhet. Rörande den kompletterande intervjun var kravet på personen att denne skulle ha stor erfarenhet av samfällighetsföreningsförvaltning. Samtliga experter valdes ut genom strategiska urval.²⁷ Rent principiellt valdes personer med gedigen kompetens där olika bakgrund, erfarenheter och yrkesroller bedömdes berika studien.

Nuvarande yrkesroller för de fem förstnämnda experterna:

- Fastighetsjurist
- Professor inom fastighetsteknik
- Sakkunniguppdrag i domstol
- Teknisk rådgivare
- Tekniskt råd vid MMD
- Tekniskt råd vid MÖD

Personen som valdes till den kompletterande intervjustudien rörande samfällighetsföreningar är i dagsläget pensionerad men har stor erfarenhet av både fastighetsbildningsfrågor och samfällighetsföreningar. Han är författare till boken samfälligheter: Handbok för samfällighetsföreningar.

Syftet var att få en helhetsbild utifrån den samlade kompetensen. Samtliga experter kontaktades via mejl, alternativt genom LinkedIn, för att efterhöra deras intresse att delta i studien. Efter visat intresse skickades sedan information om studien och frågeställningarna i ett mejl till respektive person (Se bilaga B och C).

Genomförande av intervjuer med experter

I studien deltog totalt sex intervjupersoner. Samtliga besvarade frågorna skriftligt via mejl. Till de fem intervjupersoner som tolkade satsen och uttryck utifrån Prop. 1973:160 skickades en identisk uppsättning av frågor (Se bilaga B och C).

Sammanställning av material från experterna

Experterna svarade skriftligt på frågorna och utgångspunkten var att språket skulle bevaras i så stor uträkning som möjligt. Viss datareduktion gjordes för att plocka ut kärnan i respektive svar. Endast mindre språkjusteringar gjordes med stor försiktighet för att inte riskera förvränga den ursprungliga informationen.

²⁷Alvehus. Skriva uppsats med kvalitativ metod: En handbok. s. 71.

2.2.3 Analys av sammanställt material

För att analysera studiens resultat och kunna besvara de huvudsakliga frågeställningarna har triangulering tillämpats. Syftet med triangulering är att ”ringa in” svaren på studiens frågeställningar.²⁸ Detta genomfördes genom att studiens olika intervjustudier först analyserats var för sig, för att sedan analyseras mot varandra. På detta sätt sammanvävdes kvalitativa data från studiens intervjuundersökningar och studiens frågeställningar kunde därefter besvaras.

För den sammanvävande analysen av studiens delstudier har den tematiska strategin tillämpats. Mönster i materialet urskildes med hjälp av nyckelord och begrepp som bedömdes intressanta. Materialet kategoriserades och sattes i olika teman. Rent principiellt läses rådata igenom och grupperades efter begrepp och innebörden. För att besvara studiens frågeställningar räckte det i vissa fall med att söka svaret i respektive tema. Vissa frågeställningar kunde emellertid inte besvaras förrän teoretisering gjorts. Det innebär att flera olika teman sattes i relation till varandra vilket möjliggjorde att begrepp eller påståenden kunde formuleras ur de samband som framträdde.²⁹

2.3 Metoddiskussion

Enlig Jan Trost finns det både för och nackdelar med att spela in intervjun och transkribera i ett senare skede. Fördelarna är att det gick att lyssna på ordval och tonfall upprepade gånger efter intervjun. En uppenbar nackdel är att det var tidskrävande att lyssna på inspelningarna.³⁰ Med hänsyn till att intervjuerna med förrättningslantmätarna inte utfördes på plats, så uppmärksammades ej de signaler som sändes ut med kroppsspråket. En aspekt att beakta är att frågeställningar kan ha missförstått. Visserligen upprepades frågorna om intervjupersonen så önskade, eller om det bedömdes att de inte uppfattat frågan korrekt. Men en del frågorna var så omfattande och detaljrika att det finns en risk att intervjupersoner trots allt kan ha missuppfattat frågan utan att det märktes i det angivna svaret. Vissa frågor skulle möjligen kunna fungerat bättre skriftligt till förrättningslantmätarna. Men då tappas intervjupersonernas initiala tankar och reflektioner. Vid skriftlig intervju bedömdes dessutom risken vara stor att svaren hade reflekterat hur lantmätare ”bör” svara på en viss typ av fråga, istället för att spegla intervjupersonens instinktiva svar.

Studien baserades enbart i Västra Götalands län varför det måste poängteras att resultatet kunde blivit annorlunda inom annan region, eller på nationell nivå. Dessutom var valet av intervjuperson från varje kontor inget strategiskt val, utan snarare slumpartat. Resultatet skulle således kunnat bli annorlunda även inom Västra Götaland om andra

²⁸ Trost. Kvalitativa intervjuer. s. 35.

²⁹ Anette Hallin och Jenny Helin. Intervjuer. 1:1 uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2018, s. 75–76.

³⁰ Trost. Kvalitativa intervjuer. s. 74–75.

intervjupersoner hade deltagit under intervjuerna. Även det faktum att endast tolv personer deltog gör det svårt att påstå att studiens resultat kan tala för regionen i stort. Men bedömningen är ändå att samtliga intervjupersoner var lämpliga för studien och utgjorde en bra blandning sett till ålder och erfarenhet.

Den självständiga tolkningen från de kvalitativa intervjuerna har självklart haft en stor inverkan på studiens framställande av analys, diskussion och slutsatser. Vid kvalitativa intervjuer finns inte på förhand några konkreta definierade tekniker för hur materialet ska tolkas, centralt blir många gånger fantasin och kreativiteten. Tolkningen blir därmed avhängig på personliga tolkningar.³¹ Med detta i beaktning har det vid bearbetning av insamlat material lagts stor vikt vid att inte avvika från källmaterialet genom stora generaliseringar. Visserligen förs resonemang enligt den teoretisering som genomförts under studiens analys, men slutsatserna är inte mer distinkta än vad materialet kan styrka.

Vad gäller de skriftliga intervjustudierna så utgjordes de av en mindre grupp intervjupersoner än i studien som avhandlats ovan. Det hade självklart varit bättre att intervjua fler, men tyvärr räckte inte tiden till. Däremot så utgjordes intervjupersonerna i studien av mycket kompetenta personer, vilket ändå gör att resultatet måste bedömas relevant. Nackdelen med den skriftliga formen var dock att intervjupersonernas kroppsspråk inte gick att utläsa. Fördelen var emellertid att intervjupersonerna själva var tvungna att i textform sätta ord på sina svar.

³¹ Ibid. s. 147.

3 Fysisk planering och exploatering

Genom kommunal markplanering kan den pågående markanvändningen ändras. Beroende på hur planläggningen sker kan en förändring av markanvändningen föranleda att olika anläggningar kommer att behöva förvaltas gemensamt.³² I följande avsnitt ges en kort redogörelse för samhällsbyggnadsprocessen, detaljplan och bestämmelser i sistnämnda som kan påverka vilka gemensamhetsanläggningar som behöver bildas vid genomförandet av detaljplanen.

3.1 Kommunernas planmonopol

I plan och bygglagen (PBL) återfinns bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande. I PBL 1 kap. 1 § framgår att bestämmelserna ska främja samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden, samt långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

I PBL 1 kap. 2 § återges att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det är endast kommunen som har befogenhet att avgöra när, var och hur en detaljplan ska upprättas. En fastighetsägare kan därmed inte utkräva att marken ska planläggas.³³

3.2 Samhällsbyggnadsprocessen

Med samhällsbyggnadsprocessen avses utveckling och utformning av den fysiska miljön. Det är ett vidsträckt begrepp som utöver själva byggnationsmomentet täcker in allt från planering av miljöer utifrån olika planinstrument, till informationsutbyte mellan myndigheter, och mellan myndigheter och medborgare. Detta medför att finns ett stort antal aktörer som under olika skeden verkar inom samhällsbyggnadsprocessen, allt från enskilda till juridiska.³⁴ Eftersom processen berör många olika aktörer medför detta att många lagar blir tillämpliga. Några exempel är, anläggningslagen (AL), plan- och bygglagen (PBL), fastighetsbildningslagen (FBL), kommunallagen (KL) och förvaltningslagen (FL).

Samhällsbyggnadsprocessens olika skeden är sammankopplade varför tidiga bedömningar och överväganden påverkar förutsättningarna i nästkommande led.

³² Thomas Karlbro och Eidar Lindgren. Markexploatering. 6. uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2018, s. 74.

³³ Kalbro och Lindgren. Markexploatering, s. 35.

³⁴ Boverket. Samhällsbyggnadsprocessen för den fysiska miljön ur ett brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv. 2020.

Processens skeden kan sägas utgöras av allt mellan tidpunkten för den initiala idén om förändring av pågående markanvändning, till och med att marken exploaterats och förvaltas i ny form.³⁵ I grova drag kan samhällsbyggnadsprocessen delas upp enligt följande: Regionplan, översiktsplan, fördjupad översiktsplan och planprogram, detaljplan, projektering, bygglov, byggprocess och förvaltning (användning).

Lantmäterimyndigheten involveras i flera skeden under samhällsbyggnadsprocessen, både som samrådspart vid detaljplanering, då kommunala exploateringsavtal ska upprättas (PBL 5 kap. 15 §) och som fastighetsbildningsmyndighet vid genomförandet av en detaljplan.

3.3 Detaljplan

Huvudsyftet med detaljplanering är att möjliggöra för ny bebyggelse genom att i princip garantera att de bygglovsansökningar som sker i enlighet med dess bestämmelser beviljas. Kommunen får i en detaljplan reglera användning av mark, vattenområden, bebyggelse och byggnadsverk inom ett i kommunen begränsat område (PBL 4 kap. 2 §). Detaljplan ska upprättas vid ny sammanhållen bebyggelse, då bebyggelse ska förändras eller bevaras och när förändringar i omgivningen innebär en påverkan för omgivningen, såsom exploatering (PBL 4 kap. 2 §). En detaljplan utgörs av en juridisk bindande plankarta och kompletteras med en planbeskrivning som syftar till att beskriva hur planen ska förstås och genomföras (PBL 4 kap. 30 §, PBL 4 kap. 31 §). På plankartan bestäms och anges gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden (PBL 4 kap. 5 §).

I PBL 1 kap. 4 § definieras allmän plats och kvartersmark som följande:

Allmän plats: *”en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov”*

Kvartersmark: *”Mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats definieras som kvartersmark”*

Genomförandet av detaljplan regleras i PBL 6 kap. Plangenomförande är ett samlingsbegrepp för alla de åtgärder som vidtas för att förverkliga de mål som har ställts upp i detaljplanen. Det kan avse åtgärder såsom iordningställande av parker, ordnande av vatten- och avloppsanläggningar, fastighetsrättsliga åtgärder samt fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar.³⁶

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse vilken redovisar den tidsperiod som detaljplanen är ämnad att genomföras. Detta ska alltid bestämmas för en detaljplan och

³⁵ Ibid.

³⁶ Dir. 2011:104. Översyn av bestämmelserna om genomförande av detaljplan.

tidsrymden får inte vara kortare än 5 år och inte längre än 15 år (PBL 4 kap. 21 §). Genomförandetiden kan ses som en garantiperiod under vilken planen inte kommer att ändras eller upphävas.³⁷

3.4 Planutformning som påverkar bildandet av gemensamhetsanläggningar

Detaljplanens utformning inverkar både på framtida behov av gemensamhetsanläggningar, och det kommande förrättningsarbetet vid bildandet av dessa. Vissa aspekter kan ha särskilt stor betydelse vid genomförandet av detaljplanen. De som åsyftas är: Att kommunen använder detaljplanebestämmelser om fastighetsindelning eller bestämmelser om rättighetsområden, att kommunen detaljplanelägger ett bostadsområde som storkvarter eller att kommunen väljer huvudmannaskapet som enskilt.

3.4.1 Fastighetsindelning m.m.

PBL 4 kap. 18 § reglerar detaljplanebestämmelser som kommunen kan använda om det bedöms nödvändigt för att åstadkomma en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att underlätta plangenomförandet.³⁸ Fastighetsindelningsbestämmelser anges i PBL 4 kap. 18 § 2 st 1 p och bestämmelser om rättighetsområden anges i PBL 4 kap. 18 § 2 st 2–4 p.

Om kommunen i detaljplanen använt sig av bestämmelser om rättighetsområden som reglerar hur framtida gemensamhetsanläggning ska utformas så förprövas gemensamhetsanläggningen gentemot villkoren i anläggningslagen redan i planarbetet. Lantmäterimyndigheten behöver således inte genomföra de provningarna i anläggningsförrättningen. Detta gäller under förutsättning att detaljplanens genomförandetid ej gått ut.³⁹ Ett resultat av att använda fastighetsindelningsbestämmelser eller bestämmelser om rättighetsområden är att möjligheterna till alternativa lösningar för plangenomförandet minskar. Saknas det en tydlig anledning att nyttja bestämmelser om rättighetsområden bör dessa därför undvikas.⁴⁰

³⁷ Boverket. Genomförandetid. 2019.

³⁸ Boverket. Bestämmelser om fastighetsindelning. 2016.

³⁹ Lantmäteriet. Handbok AL. 2019, s. 461.

⁴⁰ Boverket. Bestämmelser om rättighetsområden. 2016.

3.4.2 Storkvarter

När kommunen planlägger större bostadsområden med enbart kvartersmark kallas det för storkvarter.⁴¹ Där finns ingen allmän plats utan istället bildas gemensamhetsanläggningar på kvartersmarken, vilka ofta fyller samma funktion som allmän plats.⁴² Inom storkvarter finns därmed ett stort behov av att inrätta gemensamhetsanläggning(ar) för flera ändamål. Vanliga ändamål som behöver förvaltas och drivas gemensamt i dessa fall är värmeförsörjning, parkering, garage, vägar, grönområden och lekplats.⁴³

3.4.3 Huvudmannaskap för allmän plats

Enligt grundregeln ska *kommunen* vara huvudman för allmänna platser inom detaljplanerade områden. Bestämmelsen syftar till att kommuner inte utan vidare ska kunna fransäga sig ansvaret utan att särskilda skäl föreligger (PBL 4 kap. 7 §). Enligt rättspraxis kan de särskilda skälen utgöras av följande: Kommunal tradition av enskilt huvudmannaskap, enhetlig förvaltning, områdets karaktär och att området präglas av fritidshusbebyggelse.⁴⁴

Som huvudman ansvarar kommunen för iordningställande av allmän plats och framtida drift och underhåll efter själva färdigställandet. Kommunen ska ordna med gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för efter hand som bebyggelsen färdigställs i enlighet med detaljplanens utformning (PBL 6 kap. 18 §). Kommunen finansierar drift och underhållskostnader via den allmänna kommunalskatten (PBL 6 kap. 21 §), men kommunen har rätt att ta ut gatukostnader inom ett detaljplanelagt område för att förbättra gator. Fördelningen sker då områdesvis eller längst en gata (PBL 6 kap. 24–32 §§).⁴⁵

Om särskilda skäl föreligger kan kommunen bestämma att huvudmannaskapet i en detaljplan istället ska vara *enskilt*. I dessa fall har kommunen inget ansvar för varken iordningställande av allmän plats, finansiering eller drift, vilket normalt sett innebär att fastighetsägarna bekostar iordningställande och skötsel av den allmänna platsen.⁴⁶ I en detaljplan får kommunen dessutom bestämma hur allmänna platser med enskilt huvudmannaskap ska användas och utformas (PBL 4 kap. 8 § 2 p). Vid enskilt huvudmannaskap förutsätts därför att en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas

⁴¹ Lantmäteriet. Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen – Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PB, s. 45.

⁴² SOU 2012:91. Ett effektivare plangenomförande, s. 142.

⁴³ Lantmäteriet. Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen – Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PB, s. 45.

⁴⁴ Lantmäteriet. LMV-rapport 2008:6 Rättstillämpning avseende huvudmannaskap i detaljplaner.

⁴⁵ Boverket. Gatukostnader. 2014.

⁴⁶ SOU 2005:77. Får jag lov? Om planering och byggande. Del 2, s. 545.

även för anläggningar av kommunalteknisk natur, vilket sker enligt regelverket i AL.⁴⁷ Detta föranleder att det vid enskilt huvudmannaskap normalt sett föreligger ett stort behov av att bilda gemensamhetsanläggning(ar) för flera ändamål än i de fall då huvudmannaskapet är kommunalt.

Med anläggningar av kommunalteknisk natur avses anläggningar som är nödvändiga för ett funktionellt boende inom kvarteret och som under sin livslängd är i behov av mer eller mindre konstant underhåll. Exempel på kommunaltekniska anläggningar är vatten och avloppsledningar, förbindelseleder, lek- och grönområden, fjärrvärmesystem, parkeringsutrymmen.⁴⁸

Det finns inget lagreglerat krav på standard eller utbyggnadstakt då kommunen avsagt sig huvudmannaskapet. Lantmäterimyndigheten ska vid en anläggningsförrättning bestämma vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen, vilka nyttigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen, hur anläggningen ska vara utformad och vilken standard som anläggningarna ska hålla.⁴⁹

3.5 Markexploatering

Exploatering av mark innebär förändring av den pågående markanvändningen och är ett led i genomförandet av en detaljplan.⁵⁰ Syftet med en exploatering är att uppföra ny bebyggelse och att säkerställa erforderlig infrastruktur kring denna. Det är under plangenomförandet som många av de fastighetsbildningsåtgärder som förutsätts av detaljplanen genomförs, vilket även inkluderar åtgärder som inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

3.5.1 Exploateringsavtal

Centrala roller under en markexploatering har kommunen och byggherren. Föresättningsvis kommer byggherre att benämnas exploatör, då de ofta kan likställas i exploateringssammanhang.⁵¹ Avtal som tecknas mellan en kommun och en exploatör med syfte att reglera parternas rättigheter och skyldigheter vid plangenomförande kallas för genomförandeavtal. I de fall exploateringen sker på byggherreägd mark kallas avtalet för exploateringsavtal. I ett sådant avtal hanteras frågor av ekonomisk, teknisk, rättslig

⁴⁷ Ibid. s. 133.

⁴⁸ Prop. 1988/89:77. Om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m., s.109.

⁴⁹ Lagrådsremiss. En enklare planprocess. 2014, s. 128.

⁵⁰ Annika Gustafsson och Marianne Carlbring. Exploateringsavtal. 1:2 uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2018, s. 15.

⁵¹ Ibid. s. 15.

och administrativ karaktär som går utöver det som uttryckts i detaljplanen. Vem som ansvarar för ansökan om fastighetsbildningsåtgärder regleras vanligtvis i sådant avtal.⁵²

3.5.2 Bilda gemensamhetsanläggningar vid exploatering

Fastighetsbildning vid markexploatering sker via en lantmäteriförrättning. Vem som ansvarar för ansökan om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder regleras normalt i exploateringsavtalet, vanligtvis blir det exploatören.⁵³

Exploatören ansöker om inrättande av gemensamhetsanläggning (Se avsnitt 4.2.1) om det är nödvändigt för att tillgodose ett behov av stadigvarande betydelse för flera fastigheter (AL 1 §). Om detaljplanen omfattas av enskilt huvudmannaskap, eller om området är planerat som storkvarter, finns det ofta flera ändamål som ska inrättas som behöver förvaltas gemensamt. I många fall är exploatören ensam ägare till alla fastigheter inom exploateringsområdet när ansökan om anläggningsförrättning görs. Detta leder till att de dispositiva bestämmelserna (Se avsnitt 4.1.2) till skydd för enskilda intressen kan frångås då inga motstridigheter finns.⁵⁴ Kommande fastighetsägare får helt enkelt acceptera det anläggningsbeslut som tagits med utgångspunkt i exploatörens yrkande.

⁵² Boverket. Förutsättningar för genomförande. 2015.

⁵³ Kalbro och Lindgren. Markexploatering, s. 74.

⁵⁴ Ibid. s. 97.

4 Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar bildas enligt regelverket i AL vid en lantmäteriförrättning och kan anläggas både på kvartersmark och allmän plats.⁵⁵ En eller flera gemensamhetsanläggningar kan inrättas om det behövs för att tillgodose fastigheters gemensamma behov.⁵⁶ Vanliga ändamål utgörs av vatten och avlopp, el och teleledningar, parkering, vägar, bryggor, lekplatser, allmän plats och grönområde. En gemensamhetsanläggning kan bestå av ett eller flera ändamål och förvaltas vanligtvis av en samfällighetsförening. Samma förening kan dessutom förvalta flera gemensamhetsanläggningar.

4.1 Anläggningslagen

Intentionerna bakom AL var att samordna och modernisera gällande regler och anpassa dessa till FBL.⁵⁷ Det är AL som reglerar gemensamhetsanläggningar vilket möjliggör för två eller flera fastigheter att tillsammans bilda och förvalta en gemensamhetsanläggning. Anläggningsförrättning handläggs av lantmäterimyndigheten och om det är lämpligt får lantmäterimyndigheten förordna uppgiften till en särskild förrättningsman (AL 4 § 1–2 st). Fastighetsägare kan inte på egen hand utan lantmäterimyndighetens medverkan inrätta en eller flera gemensamhetsanläggningar.⁵⁸

4.1.1 Stadigvarande betydelse

Syftet med en gemensamhetsanläggning är att lösa ett gemensamt behov som berör flera än två fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (AL 1 §).⁵⁹ Stadigvarande betydelse är ett rekvisit i AL som är indispositivt, vilket innebär att paragrafen inte kan avtalas bort. Begreppet stadigvarande betydelse syftar till att säkerställa att de gemensamhetsanläggningar som inrättas tillgodoser långsiktiga behov. Detta innebär dock inte att ändamålet för all framtid ska tillgodoses med den aktuella anläggningen. Enligt Prop. till AL kan anläggningens bestånd redan från början tidsbegränsas om det kan förutsägas att anläggningen inom överskådlig tid kommer att bli överflödig.⁶⁰

⁵⁵ SOU 2012:91 s. 56.

⁵⁶ Peter Ekbäck. Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar: Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltningen av samfälligheter. 3 uppl. Stockholm: Inst. För fastigheter och byggande, KTH, 2016, s. 1.

⁵⁷ Prop. 1973:160. s. 1.

⁵⁸ Lantmäteriet. Regeringsuppdrag-Bredband: Markåtkomst i samband med bredbandsutbyggnad.2014-06-12, s. 47.

⁵⁹ Prop. 1973:160. s. 178.

⁶⁰ Ibid. s. 178.

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för såväl en ny anläggning som en befintlig sådan. Gemensamhetsanläggningar är samfälliga för de deltagande fastigheterna. Anläggningar och rättigheter är sakrättsligt knutna till anläggningen⁶¹ och delägarkretsen i en gemensamhetsanläggning utgörs av de anslutna fastigheterna.⁶²

4.1.2 Skydd för enskilda intressen

Väsentlighetsvillkoret, AL 5 §

Väsentlighetsvillkoret är dispositivt vilket innebär att en gemensamhetsanläggning utan stöd av överenskommelse endast får inrättas för sådana fastigheter för vilka det är väsentlig betydelse att ingå i anläggningen (AL 16 §).⁶³ Väsentligheten måste provas individuellt för varje fastighet.⁶⁴

Paragrafen reglerar frågan om tvångsanslutning och bestämmelsen avser inte enbart tvångsanslutning till en gemensamhetsanläggning utan också de fall en fastighetsägare önskar anslutning och delägare motsätter sig åtgärden.⁶⁵ Det ska finnas ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till den nytta som anläggningen åsyftar.⁶⁶ I de fall en fastighet är utrustad med en separat anläggning som fyller samma funktion som den ifrågasatta gemensamhetsanläggningen bör anslutning mot ägarens vilja som regel inte ske.⁶⁷

Båtnadsvillkoret AL, 6 §

Båtnadsvillkoret är indispositivt och syftar till att skydda enskilda fastighetsägare, fordringshavare och sakägarna mot ofördelaktiga investeringar.⁶⁸ Prövning av båtnadsvillkoret ska provas för hela anläggningsföretaget och inte för varje enskild fastighet själv.⁶⁹ Förrättningslantmätaren ska pröva villkoret oavsett om ägarna till de fastigheter är överens om frågor som avser inrättande av gemensamhetsanläggning. För en gemensamhetsanläggning ska få inrättas krävs att den är lönsam.⁷⁰ Med båtnad avses nytta, vilket innebär att anläggningen ska leda till att fördelarna av ekonomisk eller annan

⁶¹ Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. s. 25.

⁶² Lantmäteriet. Regeringsuppdrag-Bredband: Markåtkomst i samband med bredbandsutbyggnad.2014-06-12, s. 47.

⁶³ Lantmäteriet. Handbok AL. s. 16.

⁶⁴ Ibid. s. 45–46.

⁶⁵ Prop. 1973:160. s. 152.

⁶⁶ Ibid. s. 87.

⁶⁷ Ibid. s. 86.

⁶⁸ Prop. 1973:160. s. 150.

⁶⁹ Ibid. s. 56.

⁷⁰ Ekbäck. Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. s. 42.

art ska överväga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.⁷¹ Med olägenheter avses här ekonomisk olägenhet.⁷² Båtnad uppstår då vinsten av anläggningen är större än de kostnader och olägenheter som uppkommer. Förutom ekonomiska fördelar som kan mätas, såsom ökning av marknadsvärde, tas hänsyn till sociala faktorer eller anläggningens betydelse för sakägarna.⁷³ Lantmäterimyndigheten ska göra en ekonomisk kalkyl i fråga om anläggningens lönsamhet.⁷⁴ Vid kostnadsberäkning hör kostnader för anläggningens utförande framtida drift- och underhållskostnader samt förrätningskostnader.⁷⁵

Opinionsvillkoret, AL 7 §

Opinionsvillkoret innebär att inrättandet av en gemensamhetsanläggning erfordrar ett visst opinionsstöd av fastighetsägarna. Det avses inte någon omröstning utan förrättningslantmätaren gör en bedömning gällande sakägarnas inställning till att en gemensamhetsanläggning inrättas.⁷⁶

4.1.3 Skydd för allmänna intressen

Lokalisering och utförande, AL 8 §

I AL 8 § finns skydd för såväl enskilda som allmänna intressen. Paragrafen ger uttryck för en proportionalitetsprincip.⁷⁷ Vid alternativa möjligheter till placering och utformning⁷⁸ av en gemensamhetsanläggning, ska ändamålet med anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad (AL 8§). Paragrafen går att avtala bort såvida det innebär skydd för enskilt intresse (AL 16 §).

Planer och bestämmelser, AL 9 §

Inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser får en gemensamhetsanläggning inte inrättas om den strider mot planen eller bestämmelserna. Gemensamhetsanläggningen ska vara i överensstämmelse med planen eller andra bestämmelser. Dock får mindre avvikelser göras om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas (AL 9 §).

⁷¹ Lantmäteriet. Handbok AL. s. 16.

⁷² Prop. 1973:160. s. 150.

⁷³ Lantmäteriet. Handbok AL. s.56.

⁷⁴ Ibid. s. 56.

⁷⁵ Prop. 1973:160. s. 84.

⁷⁶ Lantmäteriet. Handbok AL. s. 63.

⁷⁷ Dahlsjö. Lagkommentar AL 8.

⁷⁸ Lantmäteriet. Handbok AL s. 69.

4.2 Anläggningsförrättning

Det är staten som ansvarar för fastighetsbildningsverksamheten.⁷⁹ Lantmäterimyndigheten är en förvaltningsmyndighet och utgör således en självständig organisatorisk enhet på olika nivåer inom den statliga eller kommunala förvaltningen. Lantmäterimyndigheten är skyldig att bevaka såväl allmänna som enskilda intressen, även om dessa inte aktivt företräddes av någon sakägare.⁸⁰

4.2.1 Förrättningsförfarande

FBL är tillämplig vid samtliga fastighetsbildningsåtgärder som rör gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning bildas genom en anläggningsförrättning, vilken huvudsakligen sker enligt förfaranderegler i FBL 4 kap, med hänvisning från AL 19 §.

Lantmäterimyndighetens handläggning av lantmäteriförrättningar bygger på den så kallade officialprincipen (FBL 4 kap. 25 §). Lantmäterimyndigheten ansvarar för att ta fram underlag för prövning och ska därefter beakta de faktiska möjligheterna att genomföra den sökta åtgärden⁸¹ på ett sätt som säkerställer att både allmänna och enskilda intressen skyddas.⁸² Lantmäterimyndigheten ska på ett mer informellt sätt rådgöra med sakägarna om de åtgärder som ansökan avser och om eventuella yrkanden från dessa.⁸³ Vid behov ska lantmäterimyndigheten samråda med de myndigheter som berörs av åtgärden.

Utreda inkomsten ansökan

Huvudregeln är att handlägningsfrågan tas upp efter ansökan⁸⁴ vanligtvis av fastighetsägare som ska delta i gemensamhetsanläggningen.⁸⁵ Lantmäterimyndigheten ska inte enbart pröva de legala villkoren för anläggningens inrättande,⁸⁶ utan har också en utredningsskyldighet, vilket innebär att lantmäterimyndigheten ska utreda förutsättningarna för anläggningen och dess tillåtenhet enligt AL. Lantmäterimyndigheten ska vidare ombesörja behövliga tekniska arbeten och värderingar som behövs för att inrätta anläggningen, ekonomiska konsekvenser samt alternativa utföranden. Myndigheten bör då rådgöra med sakägarna (AL 21 §). Lantmäterimyndigheten ska bevaka allmänna intressen och har skyldighet att samråda med andra myndigheter som

⁷⁹ Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. s 83.

⁸⁰ Ekbäck, Fastighetsbildning och fastighetsbestämning: Om fastighetsbildningslagen m.m. 3. uppl. Stockholm: Inst. För fastigheter och byggnad, KTH, 2016, s. 81.

⁸¹ Ibid. s. 87.

⁸² Ibid. s. 82.

⁸³ Ibid. s. 89.

⁸⁴ Prop. 1973:160 s. 222.

⁸⁵ Kalbro och Lindgren. Markexploatering. s. 74.

⁸⁶ Lantmäteriet. Handbok AL. s. 124.

berörs av anläggningens verksamheter.⁸⁷ Anläggningsfrågan får prövas gemensamt med annan anläggningsfråga eller fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning (AL 17 § 2 st).

Anläggningsbeslut

Inrättande av en gemensamhetsanläggning sker genom lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut (AL 24 §). I anläggningsbeslutet anges gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och beskaffenhet i övrigt, de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Vidare ska anges om, mark eller utrymme som inlöses och upplåts, den tid inom vilken gemensamhetsanläggningen ska vara utförd och behövliga föreskrifter gällande gemensamhetsanläggningens utförande. Det får även anges fastigheternas andelstal för utförande och drift.

Överklagan

Lantmäterimyndighetens beslut enligt AL kan överklagas av en eller flera sakägare. Genom en hänvisning i AL 30–31 §§ framgår att reglerna i FBL 15–18 kap. blir tillämpliga då ett beslut överklagas. Där återfinns de bestämmelser som reglerar överklagande och förfarandet vid fastighetsbildningsmål.⁸⁸

Anläggningsbeslutets förfallande

Det finns tre anledningar till att anläggningsbeslutet kan komma att förfalla (AL 33 §).

Om inte full ersättning enligt AL 13 § har betalats i föreskriven ordning inom ett år efter att beslutet om ersättning eller om någon som har tillerkänts sådan ersättning begärt verkställighet av ersättningsbeslutet inom samma tid.

Det andra fallet är, om gemensamhetsanläggningen inom den tid som har bestämts i anläggningsbeslutet inte har utförts i sådan omfattning att syftet med anläggningen har tillgodosetts för samtliga deltagande fastigheter (AL 33 §). Det finns emellertid utrymme att låta anläggningsbeslutet fortsatt gälla, även om anläggningen inte har utförts inom ramen för den tid som har bestämts i anläggningsbeslutet. Gemensamhetsanläggningen ska ha utförts i sådan omfattning att syftet med den är tillgodosett för alla deltagande fastigheter, för att inte anläggningsbeslutet ska upphöra.⁸⁹

Den tredje fallet är, om ett beslut att avslå en ansökan som avses i det andra fallet har fått laga kraft och tiden för utförandet av anläggningen har passerat.

⁸⁷ Ekbäck. Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar s. 61.

⁸⁸ Ekbäck. Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. s. 107.

⁸⁹ Prop. 2014/15:71. s. 41.

Omprövning

I fråga om ändrade förhållanden finns möjligheten att ompröva befintlig gemensamhetsanläggning (AL 35 §). Av huvudprincipen följer att då anläggningsbeslutet har fattats vid förrättningen ska detta gälla för framtiden under förutsättning att det inte i förrättningen har fastlagts en tid för beslutets varaktighet (AL 24 § 2 st), eller om beslutet förfaller av annan anledning (AL 33 § 1–2 st).⁹⁰ Paragrafen består av tre rekvisit och det krävs således att något av dessa ska uppfyllas för att en omprövning ska kunna ske.

Förhållanden har ändrats på ett sådant sätt som väsentligt inverkar på frågan. Det ska vara ändrade förhållanden av rent faktisk natur⁹¹ vilket kan avse en ökning eller minskning av delägarkretsen, ändrad användning, rivning, andelstal eller dylikt.⁹²

Det andra skälet för omprövning är att i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna har gått ut.

Vidare framgår att det i annat fall har framkommit ett klart behov av omprövning.

4.2.2 Andelstal och fördelning av kostnader av anläggningen

För varje fastighet ska det fastställas andelstal som är normerade för varje fastighets skyldigheter att bidra till kostnader för anläggningen.⁹³ Kostnadsfördelning ska bestämmas mellan deltagande fastigheter (AL 15 §). För varje fastighet fastställs andelstal för utförande samt andelstal för fördelning av drift och underhållskostnader.

Kostnader för utförande

Andelstal för utförande fastställer fastighetens ägande eller delaktighet i anläggningen.⁹⁴ Hit hör alla kostnader som följer av anläggningens utförande, ersättning för utrymme som upplås, ersättning till rättighetshavare eller dylikt. Förrättningskostnader inkluderas inte som en kostnad för anläggningens utförande.⁹⁵ För varje fastighet anges andelstal för utförande som bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen (AL 15 §). Med nytta avses den värdeökning som fastigheten undergår genom anläggningsåtgärden, minskad med enskilda fullföljningskostnader och anpassningsförluster.⁹⁶

⁹⁰ Lantmäteriet. Handbok AL. s. 216.

⁹¹ Prop. 1966:128. s. 265.

⁹² Dahlsjö. Lagkommentar AL 35.

⁹³ Prop. 1973:160. s. 95.

⁹⁴ Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. s. 56.

⁹⁵ Lantmäteriet. Handbok AL. s.113.

⁹⁶ Prop. 1973:160. s. 215.

Kostnader för drift

Kostnader för drift ska bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattningen som fastighet beräknas använda anläggningen (AL 15 § 2 st). Hänsyn tas inte till ett mer eller mindre tillfälligt eller personligt utnyttjande av anläggningen. Hänsyn ska endast ta till stadigvarande förhållanden som hänger samman med fastighetens utnyttjande för sitt ändamål.⁹⁷

4.2.3 Inträde och utträde

Inträde och utträde ur befintlig gemensamhetsanläggning kan ske genom en lantmäteriförrättning enligt AL 42 § eller genom omprövning (AL 35 §). Det kan också ske genom överenskommelse mellan tillträdande fastighet och styrelsen i samfällighetsföreningen (AL 43 §).⁹⁸

Inträder en fastighet i en bestående samfällighet ska ägaren förpliktas att utge ersättning enligt AL 39 § beräknat överskott till övriga delägare för den andel som tillföres fastigheten genom anslutningen (AL 37 §). Utträder en fastighet ur en bestående samfällighet, ska ägaren tillerkännas ersättning för den andel enligt AL 39 § beräknat överskott som fastigheten förlorar genom utträdet (AL 38 §).

4.2.4 Sektionsindelning

Med sektionsindelning finns möjlighet att bestämma olika andelstal för olika delar av anläggningen, men de åtskilda delarna utgör alltså en gemensamhetsanläggning (AL 15 §).⁹⁹ En sektionsindelning innebär däremot inte någon fysisk uppdelning av en anläggning och sektioneringen har endast för avsikt att bidra till uppdelning av kostnader.¹⁰⁰ Genom anläggningsbeslut får alla deltagande fastigheter använda hela anläggningen oavsett om en fastighet har andelstal noll och inget faktiskt behov.¹⁰¹

Sektionsindelning bör i regel undvikas då det kan medföra komplikationer vid förvaltning och ökad administration.¹⁰² Men om tillräckliga skäl finns, är sådan indelning tillåten. I förekommande fall, i synnerhet vid vägföretag, kan det framstå som rimligt eller rentav vara nödvändigt att en eller flera fastigheter själva ansvarar för utförandet medan samtliga fastigheter bör ta gemensam del i driften av hela anläggningen.¹⁰³

⁹⁷ Ibid. s. 215.

⁹⁸ Tommy Österberg. Samfälligheter: Handbok för samfällighetsföreningar. 12 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB. s. 74.

⁹⁹ Lantmäteriet. Handbok AL. s. 25.

¹⁰⁰ Ibid. s. 110.

¹⁰¹ Ibid. s. 110.

¹⁰² Prop. 1973:160. s. 218.

¹⁰³ Ibid. s. 218.

4.3 Förvaltning av gemensamhetsanläggningar

De fastigheter som ingår i en gemensamhetsanläggning utgör en anläggningssamfällighet.¹⁰⁴ Av anläggningsbeslutet regleras samfällighetens verksamhet och SFL reglerar förvaltning av gemensamhetsanläggningar och förvaltning av andra samfälligheter.¹⁰⁵ De gemensamhetsanläggningar som uppkommit genom AL ska således förvaltas enligt SFL.¹⁰⁶

Ur förvaltningssynpunkt finns två olika former att förvalta en gemensamhetsanläggning, föreningsförvaltning och delägarförvaltning. Vid okomplicerade förhållanden bör förvaltningen kunna göras på ett enkelt och smidigt sätt och med ett minimum av formaliteter, då kan delägarförvaltning vara aktuellt.¹⁰⁷ När oenighet i någon förvaltningsfråga riskerar att kunna uppstå kan det vara lämpligt att istället övergå till föreningsförvaltning.¹⁰⁸

4.3.1 Delägarförvaltning

Delägarförvaltning är avsedd för enkla förhållanden och betyder att förvaltningen av samfälligheten omhändertas direkt av delägarna själva.¹⁰⁹ Vid delägarförvaltning bestämmer delägarna omedelbart om samfällighetens angelägenheter via ett gemensamt beslutsfattande (SFL 6 §) och det krävs fullständig majoritet när beslut tas. I de fall man inte har bildat en samfällighetsförening föreligger delägarförvaltning per automatik.¹¹⁰ Delägarna kan vid oenighet begära att lantmäterimyndigheten ska hålla ett sammanträde för att avgöra frågan. Föreningsförvaltning kan anordnas om omständigheterna föranleder detta (SFL 7 §).

4.3.2 Föreningsförvaltning

Det krävs vid delägarförvaltning endast att någon delägare yrkar på föreningsbildning hos lantmäterimyndigheten för att initiera att sådan bildas (SFL 7 §). I normalfallet bildas dock samfällighetsförening i direkt anslutning till anläggnings- eller fastighetsbildningsförrättning.¹¹¹ Vid bildandet av en samfällighetsförening sker ett

¹⁰⁴ Peter Ekbäck, Thomas Kalbro, Hans Lind och Berndt Lundgren. Institutionen för fastigheter och byggande. Fastighetsutveckling: Fastighetsekonomiska och fastighetsjuridiska frågor i samhällsbyggnadsprocessen. (2019-05-27).

¹⁰⁵ Ibid. s. 35.

¹⁰⁶ Österberg. Samfälligheter. s. 85.

¹⁰⁷ Prop. 1973:160. s. 319.

¹⁰⁸ Ibid. s. 366.

¹⁰⁹ Ibid. s. 365.

¹¹⁰ Ekbäck. Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. s 85.

¹¹¹ Österberg. Samfälligheter. s. 30.

sammanträde med delägarna där de antar stadgar och utser styrelse (SFL 20 §). Till sammanträdet ska alla delägare kallas (SFL 21 §).

4.3.3 Drift av samfällighetsförening

Styrelsen

Det är styrelsen som sköter den löpande verksamheten och har till uppgift att verkställa de beslut som fattas på föreningsstämman.¹¹² Styrelsen ska bestå av en eller flera ledarmöten (SFL 30 §). En av styrelsens mer essentiella uppgifter är att sköta föreningens ekonomi.¹¹³ Huvudansvaret för att förvaltningen i samfällighetsföreningen fungerar faller på ordföranden, men kassören sköter föreningens ekonomiska verksamhet rent praktiskt.¹¹⁴

Föreningsstämman

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. De principiella besluten för förvaltning av en samfällighetsförening fattas på föreningsstämman genom majoritetsbeslut (SFL 47 §).¹¹⁵ På stämman kan grundläggande frågor som rör exempelvis underhållsåtgärder beslutas.¹¹⁶ Den ordinära stämman hålls vanligtvis en gång om året.¹¹⁷

Föreningsförvaltning av flera samfälligheter

En samfällighetsförening kan även förvalta flera samfälligheter (inbegriper gemensamhetsanläggningar) enligt SFL 55 §. Införandet av regeln syftade till att möjliggöra rationell förvaltning av samfälligheter med en enhetlig delägarkrets.¹¹⁸ Personella och ekonomiska resurser ska kunna användas på ett bättre sätt i närbelägna samfälligheter vars huvudsakliga ändamål är densamma.¹¹⁹ När en samfällighetsförening förvaltar flera gemensamhetsanläggningar ska ekonomi delas upp för respektive verksamhetsgren (ändamål).¹²⁰ Omröstning i frågor som enbart avser en samfällighet sker inom deltagarkretsen för den berörda samfälligheten (SFS 48 §). Om någon av samfällighetsföreningens samfälligheter upphör att bestå, ska den mot samfällighetens svarande verksamhetsgren avvecklas. En verksamhetsgren som utgör en samfällighet kan även avvecklas om delägarna i den samfälligheten är eniga om det och att länsstyrelsen

¹¹² Ibid. s. 92.

¹¹³ Österberg. Samfälligheter. s. 38.

¹¹⁴ Ibid. s. 43–44.

¹¹⁵ Österberg. Samfälligheter. s. 24.

¹¹⁶ Kalbro och Lindgren. Markexploatering. s. 79.

¹¹⁷ Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. s. 95.

¹¹⁸ Prop. 1973:160. s. 359.

¹¹⁹ Österberg. Samfälligheter. s. 86.

¹²⁰ Ibid. s. 86.

godkänner yrkandet. Jämförelsevis kan en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning med flera verksamhetsgrenar inte genom beslut avveckla en specifik verksamhetsgren i gemensamhetsanläggningen, detta måste ske i ny förrättning.¹²¹

4.4 Gemensamhetsanläggning med flera ändamål

Även om ordet gemensamhetsanläggning indikerar att det rör sig om singular kan en sådan bestå av flera olika ändamål. Det finns varken rättspraxis eller avhandlingar som hanterat frågan om när en eller flera gemensamhetsanläggningar bör inrättas. Frågan berörs i Prop. 1973:160 och Lantmäteriets Handbok till AL, vilka utgör de enda källorna lantmätare har att förhålla sig till.

4.4.1 Propositionen till AL

Frågan om när en eller flera anläggningar skall anses föreligga framgår av nedan presenterade utdrag ur Prop. 1973:160 s. 76–77 och s. 144. Av central betydelse är hur ”vad som funktionellt sett framstår som en enhet” ska tolkas. Men utrymme ska också ges för ”överväganden av ekonomisk natur”.

Prop. 1973:160 s. 77:

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

Prop. 1973:160 s. 144:

”I promemorian berörs vidare frågan när en enda anläggning eller flera anläggningar skall anses föreligga. Inte heller denna fråga anses möjlig att reglera i lag. En given utgångspunkt vid de bedömanden som här krävs bör enligt promemorian vara att man som en anläggning betraktar vad som

¹²¹ Ibid. s. 90–91.

funktionellt sett framstår som en enhet. Utrymme bör emellertid också finnas för överväganden av ekonomisk natur. Hänsyn bör bl. a. tas till vad som är ägnat att åstadkomma en skälig kostnadsfördelning. Dessa uttalanden har inte mött någon kritik vid remissbehandlingen. Även jag kan ansluta mig till dem. Frågan bör alltså överlämnas åt rättspraxis. I den mån anvisningar till ledning för förrättningsmännen behövs får det ankomma på Kungl. Maj:t eller myndighet som Kungl. Maj:t bestämmer att meddela sådana.”

4.4.2 Lantmäteriets Handbok AL

Lantmäteriets Handbok AL är framtagen för att underlätta för förrättningslantmätare vid handläggning av olika anläggningsärenden. Nedan presenteras det som i Handbok AL finns beskrivet om när en eller flera anläggningar ska anses föreligga.

Det föreskrivs i handboken att:

”En anordning, vars huvudsakliga uppgift är att möjliggöra eller underlätta utnyttjandet av en gemensamhetsanläggning ska således ingå som en del av denna och inte betraktas som en självständig anläggning.”¹²²

Detta följs upp med ett förtydligande:

”En parkeringsplats med en anslutande tillfartsväg utgör alltså normalt en enda anläggning. På samma sätt omfattar en värmeanläggning även gemensamma ledningar genom vilka värme förs från värmecentralen till de särskilda fastigheterna.”¹²³

Vidare förklaras att uppdelning på flera anläggningar ske om olika delar betjänar skilda grupper av fastigheter.¹²⁴ Därefter föreskrivs:

”Utrymme bör också finnas för överväganden av ekonomisk natur och hänsyn bör emellertid tas till vad som är ägnat att åstadkomma en skälig kostnadsfördelning.”¹²⁵

Dessutom framgår i handboken med hänvisning till propositionen, att särskilt när gäller vägar, bör hänsyn tas till att det ofta är till fördel för genomförande att kostnader kan slås ut på så många delägare som möjligt.¹²⁶

¹²² Ibid. s. 24.

¹²³ Ibid. s. 24.

¹²⁴ Ibid. s. 24.

¹²⁵ Ibid. s. 144.

¹²⁶ Ibid. s. 77.

5 Intervjustudie – Experter

Huvudsyftet med intervjuerna var att erhålla kvalificerade yttranden rörande centrala begrepp i Prop. 1973:160. Ett annat syfte var också att få en kommentar kring hur experterna ser på frågan om hur en gemensamhetsanläggning med flera ändamål bör prövas gentemot villkoren i AL.

Avsaknaden av relevanta rättsfall rörande studiens grundläggande frågeställningar leder till att intervjuresultatet utgör en viktig del vid tolkningen av lagstiftarens intentioner för när en eller flera gemensamhetsanläggningar ska anses föreligga.

Intervjuer har genomförts med fem personer, alla med stor erfarenhet av både fastighetsrättsliga frågor och AL. Nedan ges en beskrivning av experterna och deras bakgrund.

Göran Carlsson Carlsson arbetar som tekniskt råd på Mark- och miljödomstolen i Vänersborg. Dessförinnan har Carlsson erfarenhet som förrättningslantmätare, lantmäterichef, verksamhetsutvecklare inom lantmäteriet. Carlsson studerade på lantmåteriprogrammet vid KTH och har ca 35 års erfarenhet av AL.

Anders Dahlsjö Dahlsjö är konsult och har sedan 2010 arbetat med sakkunniguppdrag i domstol. Dahlsjö har tidigare arbetat som förrättningslantmätare 1969–1975, utvecklare mm på LMV 1975–1989, fastighetsråd 1997–2010 i Svea hovrätt. Dahlsjö studerade på lantmåteriprogrammet vid KTH och har ca 46 års erfarenhet av AL.

Peter Ekbäck Ekbäck har varit universitetslektor och docent innan han 2018 blev professor i fastighetsteknik vid KTH. Ekbäck har disputerat i ämnet fastighetsteknik 2000, arbetat praktiskt som förrättningslantmätare 2000–2005 och under sin akademiska karriär 2000–2020 skrivit om AL. Ekbäck studerade på lantmåteriprogrammet vid KTH och har ca 20 års erfarenhet av AL.¹²⁷

¹²⁷ Allmän kommentar från Ekbäck: ”När ni efterfrågar hur jag tolkar olika termer och satsdelar har jag utifrån min egen erfarenhet gjort en juridisk tolkning av vad innebörden bör leda till i tillämpningen. Tolkningen kan givetvis utfalla annorlunda med ett rent semantiskt (språkvetenskapligt) perspektiv, men det har jag inte tagit hänsyn till i mina svar.”

Jan Gustafsson Gustafsson arbetar som tekniskt råd på Mark- och miljööverdomstolen (Svea hovrätt). Gustafsson har tidigare arbetat som förrättningslantmätare och värderare. Gustafsson studerade på lantmäteriprogrammet vid KTH och har ca 20 års erfarenhet av AL.

Henrik af Klinteberg af Klinteberg arbetar som fastighetsjurist, sedan 2017 på advokatfirman VICI AB. Han har tidigare arbetat med fastighetsrättsliga frågor på tingsrätt och han var anställd på lantmäteriet 2008–2016 och på deltid kommunala lantmäterimyndigheten i Göteborg 2016–2017 och bedrev egen verksamhet på området 2016–2017. Genom åren på lantmäteriet har han varit fastighetsrättslig expert / förrättningslantmätare och specialistförrättningslantmätare. af Klinteberg är utbildad jurist och har ca 12 års erfarenhet av AL.

5.1 Intervjuresultat - Experter

Nedan följer resultatet från intervjun rörande proposition 1973:160. Resultatet är en sammanställning från de skriftliga svar som erhöles från respektive intervjuperson. Frågorna återges nedan i ursprunglig form (fetstil).

På sid 144 i Prop. 1973:160 (Proposition till Anläggningslag) kan följande utläsas:

”I promemorian berörs vidare frågan när en enda anläggning eller flera anläggningar skall anses föreligga. Inte heller denna fråga anses möjlig att reglera i lag. En given utgångspunkt vid de bedömanden som här krävs bör enligt promemorian vara att man som en anläggning betraktar vad som funktionellt sett framstår som en enhet. Utrymme bör emellertid också finnas för överväganden av ekonomisk natur. Hänsyn bör bl. a. tas till vad som är ägnat att åstadkomma en skälig kostnadsfördelning. Dessa uttalanden har inte mött någon kritik vid remissbehandlingen. Även jag kan ansluta mig till dem. Frågan bör alltså överlämnas åt rättspraxis.”

Känner du till någon rättspraxis rörande ”när en enda eller flera anläggningar skall anses föreligga” som uttrycks på sid 144 i Prop. 1973:160?

Dahlsjö uppger att han har dömt i några mål där frågan har kommit upp. Han har noterat frågeställningen i ett antal tidigare ärenden, men inget av dessa har varit föremål för överklagan eller direkt rört huruvida en eller flera anläggningar ska anses föreligga.

Carlsson uppger att lantmäteriet idag är mer benägna att bilda flera gemensamhetsanläggningar för respektive verksamhet (funktion/ändamål) för att skilja på de olika funktionerna. Carlsson har inte stött på frågan vid prövning av inrättande av gemensamhetsanläggning, varken i yrkesrollen som förrättningslantmätare eller i sin nuvarande roll som tekniskt råd. Det finns inget överklagat fastighetsmål vid Mark- och miljödomstolen.

Ekbäck, Gustafsson och af Klinteberg uppger att de inte för tillfället känner till rättsfall när en enda eller flera anläggningar ska anses föreligga. af Klinteberg tillägger att frågan vanligtvis hanteras av förrättningslantmätare, för det mesta genom kommunikation med sökanden om önskemål och möjlig uppdelning i lämpliga förvaltningsobjekt. Gustafsson ser möjligen en tendens på det som inkommer till MÖD, att det numera inrättas flera små gemensamhetsanläggningar istället för en stor gemensamhetsanläggning.

Hur tolkar du ut uttrycket ”vad som funktionellt sett framstår som en enhet” från sid 144 prop. 1973:160?

Dahlsjö menar att gemensamhetsanläggningen som utgångspunkt ska tillgodose ett visst ändamål och avse en viss nyttighet för ett antal fastigheter. Det som därför behöver ingå i anläggningen för att tillgodose det ändamålet, utgör den funktionella enheten. En väg som går till en parkering som behövs för att denna ska fungera som en parkering ingår därför i den funktionella enheten eller detsamma om vägen går till båtbygga. Några exempel på ändamål som fyller olika funktioner menar Dahlsjö är vattenledningar respektive vägar som betjänar ett villaområde eller båtbyggor och parkmark.

Det som hör naturligt ihop med anläggningen och därmed är beroende av varandra, anser Carlsson utgöra en funktionell enhet. Han uppger reningsverk med ledningar, vägområde med grönområde när det är inom detaljplan och allmän platsmark. I andra fall kan det utgöra två gemensamhetsanläggningar om vägen exempelvis betjänar flera fastigheter utanför planområdet.

Gustafsson förmodar att det antingen kan tolkas väldigt snävt, så att väg och grönområde inte kan vara med i samma gemensamhetsanläggning. Uttrycket kan också tolkas väldigt brett så att allt som behövs för funktionen inom ett område kan läggas in i samma gemensamhetsanläggning.

Ekbäck nämner olika nyttigheter (väg, vatten och avlopp, grönområden, lekplats, bygga) och uppger att dessa funktionellt sett är skilda enheter och därmed bör utgöra separata gemensamhetsanläggningar. Han tillägger att det åtminstone är så enligt förarbetsuttalandet men att den praktiska implementeringen inte går till på det sättet.

af Klinteberg menar att frågan förmodligen avser uppdelning av en gemensamhetsanläggning eller inte. Det finns inte uttryckt i lagtext någon exakt bestämd

gräns för stora gemensamhetsanläggningar. Enligt af Klinteberg använder förrättningslantmätaren i samband med handläggning vanligen en ”bokstavstolkningmetod”. Det kan innebära att förrättningslantmätare ofta slutar att bedöma frågan i de fall då lagtexten inte är exakt formulerad. Normala lagtolkningsmetoder i Sverige, styrs av lagen och tolkningar sker ofta utifrån beskrivningar i förarbeten och således kan förrättningslantmätaren i vissa fall bevilja sådant som inte är förbjudet i lagtext.

I Prop. 1973:160 på sid 144 nämns inledningsvis uttrycket ”En given utgångspunkt vid de bedömanden som här krävs bör...”.

Hur tolkar du formuleringen ”En given utgångspunkt” - Lämnar formuleringen en öppning för att avsteg kan göras, eller ska det som uttrycks i propositionen huvudsakligen följas?

Gustafsson uppger att en utgångspunkt inte är någon regel även om det är en given utgångspunkt och att bedömningen istället bör ligga på vad som är funktionell enhet eller inte.

Ekbäck tolkar att det kan justeras, anpassas eller jämkas men att man bör primärt (eller åtminstone preliminärt) ha detta som en utgångspunkt. Det finns därför öppning för avsteg menar Ekbäck.

Dahlsjö framhåller att utgångspunkten är att särskilja vad som är olika funktionella enheter och i nästa mening formuleras undantag. Dahlsjö poängterar att det alltså under vissa förutsättningar ska vara möjligt att lägga ihop nyttigheter som inte utgör funktionella enheter.

Carlsson anser att formuleringen kan tolkas som att det finns en öppning för avsteg och uppger att rättspraxis får leda till vad som är funktionellt lämpligt med en eller flera gemensamhetsanläggningar. Carlsson understryker att tillämpningen på så sätt ska följa med i tiden och tillägger att ändamål allteftersom kan utökats för gemensamhetsanläggningar och vissa fall begränsats via rättspraxis.

af Klinteberg uppger att i samband med prövning i varje enskilt fall ska normala rättstolkningmetoder följas. I de fall frågan inte ges svar i lagen, får svar sökas i rättspraxis. För att kunna tolka lagens syfte används även förarbeten och doktrin.

I Prop. 1973:160 på sid 144 nämns ” Utrymme bör emellertid också finnas för överväganden av ekonomisk natur. Hänsyn bör bl. a. tas till vad som är ägnat att åstadkomma en skälig kostnadsfördelning”

Vilka typer av ekonomiska överväganden skulle du kunna tänka dig att propositionen åsyftar?

Dahlsjö tycker att uttalandena är ganska diffusa. Det kan vara kostnadsbesparande utifrån förvaltningssynpunkt att inte bilda alltför många gemensamhetsanläggningar och så fungerar det nog i praktiken. Han uppger att om parterna ense om att bunta ihop vägar, bryggor, vattenledningar så har så skett. Om alla fastigheter har väsentligt behov av vägar men enbart en del av bryggor och vattenledningar krävs att flera gemensamhetsanläggningar bildas. Dahlsjö redogör för situationen med en gemensamhetsanläggning med flera ändamål där några fastighetsägare påtalar att för vissa av dessa ändamål har tillgodosetts med en egen enskild anläggning. Lantmäteriet måste i ett sådant fall pröva väsentlighetsvillkoret och båtnadsvillkoret för varje ändamål och således dels avgöra vilka fastigheter som ska delta samt att det finns sådana fördelar av respektive anläggning att den är tillåten. Propositionens hänvisning till kostnadsfördelningen upplever han som svårbegripligt. En separat kostnadsfördelning för varje ändamål menar Dahlsjö innebär en rättvisare och därmed skäligare kostnadsfördelning än med att göra en nödvändigtvis mer schablonartad bedömning av flera ändamål. Dahlsjö är för en rigid tolkning av motivuttalandena och med hänsyn till att en samfällighetsförening kan förvalta flera gemensamhetsanläggningar, ser han inga problem med det.

af Klinteberg uppger att antal deltagande fastigheter, stor utbredning, stora förvaltade värden, anläggningens tekniska komplexitet eller andra risker är viktiga moment att bedöma.

Carlsson antar att det är båtnadsbedömningen som här åsyftas i propositionen. Båtnadsvillkoret är indispositivt och lantmäteriet ska göra en ekonomisk bedömning. Den ekonomiska bedömningen är i vissa fall schablonmässig och andra gånger mer uttömmande. Carlsson tillägger att prövningen även kan innefatta gemensamhetsanläggningen med flera funktioner, eller flera gemensamhetsanläggningar. Båtnaden får i så fall räknas på detta, men det är ingenting som Carlsson tidigare gjort och han kan inte heller komma på några rättsfall för tillfället.

Ekbäck menar att det i huvudsakligen är administrativa och organisatoriska kostnader för att bilda och förvalta en eller flera gemensamhetsanläggningar som här åsyftas.

Gustafsson vet inte vad propositionen syftar på men understryker, att skälig kostnadsfördelning över tid ska åstadkommas genom andelstalen. En ytterligare aspekt bör vara vad som är lämpligt att förvalta. Många gemensamhetsanläggningar med var sin samfällighetsförening har både sina för- och nackdelar, densamma för gemensamhetsanläggningar med en samfällighetsförening, sektionsindeldad gemensamhetsanläggning. Gustafsson menar att en gemensamhetsanläggning med en

andelstalsserie och ett antal skilda ändamål också har sina problem och avslutningsvis ställer han sig frågan gällande vad som kommer fungera bäst i praktiken?

Kan förrättningskostnaden anses vara något av ekonomisk natur som enligt propositionen ska övervägas vid bedömningen om en eller flera anläggningar ska inrättas? Hur kan det motiveras?

Carlsson, Ekbäck, och Gustafsson anser att förrättningskostnader och förvaltningskostnader borde kunna ingå i bedömningen. Carlsson förtydligar att förrättningskostnaden är en av de parametrar som ingår vid båtudsprövningen, men att detta i vanliga fall görs mer generellt.

Ekbäck anser att administrativa och organisatoriska kostnader för att bilda och förvalta en eller flera gemensamhetsanläggningar inte motverkas genom flera nyttigheter tillåts i en och samma gemensamhetsanläggning.

Dahlsjö menar att frågeställningen inte bör påverka förrättningskostnaden, utan i så fall är det framtida förvaltningskostnader som möjligen kan påverkas. Han uppger att det ska göras olika budgetar med mera.

af Klinteberg menar att det troligen inte är just förrättningskostnaderna som avses i den skrivningen utan han menar att det är de ekonomiska effekterna på fastigheten av anläggningen. Han uppger att det någonstans torde finnas en proportionerlig ekonomisk gräns även för hur mycket förrättningskostnaderna som kan uppstå men troligen är detta självsanerande.

I AL 1§ beskrivs anläggning i singular och att fråga om sådan prövas vid förrättning. Vid prövning av en gemensamhetsanläggning med flera ändamål - anser du att förrättningslantmätaren kan pröva gemensamhetsanläggningen som helhet gentemot villkoren i AL, eller ska gemensamhetsanläggningens respektive ändamål prövas separat? Hur kan man motivera detta?

Gustafsson säger att varje ändamål måste prövas för sig.

Carlsson har inte kommit i kontakt med frågeställningen om en eller flera ändamål har behövts prövas utan han framhåller att det vanligen förs en dialog med sökande och presumtiva delägarna gällande vad som funktionellt är mest lämpligt för förvaltningen av dessa anläggningar. Beslut tas sedan därefter. Vid prövning av båtuds villkoret uppger Carlsson att om en gemensamhetsanläggning är tänkt omfatta flera funktioner så bedömer han att LM i första hand prövar gemensamhetsanläggningen som helhet vid bland annat båtudsbedömning utifrån ansökan. Om det visar sig att det som framgår i ansökan inte

är genomförbart att ha i en och samma gemensamhetsanläggning till följd av att någon av dessa funktioner skapar hinder för inrättandet, anser han att lantmäteriet kan gå vidare om sakägarna yrkar på det. Lantmäteriet kan således pröva utan de ändamål som hindrar inrättandet eller inrätta flera gemensamhetsanläggningar för respektive ändamål. I regel blir inte dessa typer av förrättningar överklagade med hänsyn till att det sker vid byggande av anläggning och få delägare, exempelvis en till två exploatörer.

af Klinteberg uppger att kommunikation bör genomföras med sökanden och sakägare. Förrättningslantmätaren ska pröva syftet med ansökan och har mycket stor frihet att besluta om en viss lösning under förutsättning att syftet med ansökan uppfylls. af Klinteberg framhåller att det är anläggningens ändamål som ska prövas och denna prövning är densamma oberoende av om prövningen sker i en förrättning som avser bildande av flera gemensamhetsanläggningar. af Klinteberg utvecklar att det inte ska gå att dölja icke tillåtliga ändamål i en gemensamhetsanläggning som avser flera olika ändamål.

Ekbäck anger att prövningen skiljer sig åt, beroende på vilket ändamål som ska prövas. Ekbäck uppger att väsentlighetsvillkoret bör prövas för respektive ändamål och för respektive fastighet. Ekbäck framhåller att båtnadsvillkoret ska prövas för anläggningen som helhet. Opinionsvillkoret kan också komma att gälla specifika ändamål. Han framhåller vidare att villkoren till skydd för allmänna intressen också kan nödvändiggöra en prövning av specifika ändamål, t.ex. i det fall ett visst (men inte övriga) ändamål strider mot en planbestämmelse i en detaljplan.

Vid sådana tvångsåtgärder där gemensamhetsanläggningen bestrids för något ändamål måste varje ändamål var för sig menar Dahlsjö. Vidare menar Dahlsjö att båtnad för ett visst ändamål kan användas för att uppnå båtnad ett annat ändamål som annars inte skulle finnas. I de fall där ett ändamål inte är av väsentlig betydelse för en fastighet såsom (sommervattenledning), tillägger Dahlsjö, att fastigheten inte kan tvingas delta i gemensamhetsanläggningen med hänvisning till att det ändå är väsentligt med hänsyn till det väsendamål som gemensamhetsanläggningen även ska innefatta.

6 Intervjustudie - Förrättningslantmätare

Intervjustudien omfattar tolv telefonintervjuer som genomförts med förrättningslantmätare från såväl statliga som kommunala lantmäterimyndigheter i Västra Götalands län. Nedan presenteras samtliga intervjupersoner från intervjustudien.

Roger Andreasson Andreasson arbetar som förrättningslantmätare-specialist på kommunala lantmäterimyndigheten i Uddevalla. Andreasson har studerat lantmäteriteknik vid Högskolan Väst och har arbetat med gemensamhetsanläggningar och AL i ca 10 år.

Gunilla Edgren Edgren arbetar som beslutande förrättningslantmätare på kommunala lantmäterimyndigheten i Trollhättan. Edgren har studerat på lantmäteriingenjörsprogrammet vid Högskolan Väst. Edgren har jobbat med gemensamhetsanläggningar och AL i ca 13 år.

Viktor Eriksson Eriksson arbetar som förrättningslantmätare-specialist på statliga lantmäterimyndigheten i Vänersborg. Eriksson har studerat på lantmäteriingenjörsprogrammet vid Högskolan Väst och har arbetat med gemensamhetsanläggningar och AL i ca 4 år.

Per Hansson Hansson arbetar som förrättningslantmätare senior på statliga lantmäterimyndigheten i Lidköping. Hansson har studerat på lantmäteriprogrammet vid KTH och har arbetat med gemensamhetsanläggningar och AL i ca 25 år.

Elisabeth Karlsson Karlsson arbetar som förrättningslantmätare-expert på kommunala lantmäterimyndigheten i Göteborg. Karlsson har studerat på lantmäteriprogrammet vid KTH och har arbetat med gemensamhetsanläggningar och AL i ca 13 år.

Maria Karlsson Karlsson arbetar som förrättningslantmätare senior på statliga lantmäterimyndigheten i Mariestad. Karlsson har studerat på lantmäteriingenjörsprogrammet vid Högskolan Väst och har arbetat med gemensamhetsanläggningar och AL i ca 10 år.

Mats Kramsjö Kramsjö arbetar som förrättningslantmätare senior på statliga lantmäterimyndigheten i Göteborg. Kramsjö har studerat på

lantmäteriiprogrammet vid KTH och har arbetat med gemensamhetsanläggningar och AL i ca 17 år.

Jan Rickardsson Rickardsson arbetar som förrättningslantmätare - specialist på statliga lantmäterimyndigheten i Alingsås. Rickardsson har studerat på byggnadsingenjörsprogrammet samt antal fristående kurser inom fastighetsteknik, fastighetsrätt vid Högskolan Väst. Rickardsson har under ca 21 år på sitt föregående yrke på trafikverket arbetat med AL och nuvarande yrkesroll som förrättningslantmätare påbörjades för ca 12 år sedan.

Daniel Lindqvist Lindqvist arbetar som förrättningslantmätare specialist på statliga lantmäterimyndigheten i Bengtsfors. Lindqvist har studerat på lantmäteriingenjörsprogrammet vid Högskolan Väst och har arbetat med gemensamhetsanläggningar och AL i ca 5 år.

Eddie Sandin Sandin arbetar som chef på kommunala lantmäterimyndigheten i Vänersborg. Parallellt med chefskapet lägger han 20–30 % på att handlägga ärenden. Sandin har studerat på lantmäteriingenjörsprogrammet vid Högskolan Väst och har arbetat med gemensamhetsanläggningar och AL i ca 8 år.

Daniel Strömvall Strömvall arbetar som chef på kommunala lantmäterimyndigheten i Skövde. Han är beslutande förrättningslantmätare steg 2 och gör alla typer av förrättningar. Parallellt med chefskapet lägger han 50 % på att handlägga ärenden. Strömvall har studerat Civilingenjör i lantmäteri vid Lund universitet och har jobbat med gemensamhetsanläggningar och AL i ca 7 år.

Magnus Öjelid Öjelid arbetar som förrättningslantmätare på kommunala lantmäterimyndighet i Borås. Öjelid är utbildad mätningingenjör och har jobbat med gemensamhetsanläggningar och AL i ca 10–12 år.

6.1 Intervjuresultat - Förrättningslantmätare

Resultatet som redovisas nedan är en sammanställning av samtliga telefonintervjuer. Intervjufrågornas ursprungliga form återfinns i bilaga, (Se bilaga A).

Lantmätarnas allmänna erfarenhet av anläggningsförrättningar och gemensamhetsanläggningar med flera ändamål

Övervägande del av förrättningslantmätarna svarar att de handlägger anläggningsförrättningar i lika stor utsträckning inom som utom detaljplanelagt område. Fyra intervjupersoner uppger att de mestadels arbetar utanför detaljplanelagt område. I stort sett alla intervjupersoner anger att de har tillskapat en gemensamhetsanläggning med flera ändamål. Fem intervjupersoner uppger att det är vanligt att de bildar gemensamhetsanläggningar med flera ändamål. Resterande menar att de sällan bildar sådana gemensamhetsanläggningar.

Fem intervjupersoner uppger att lantmätare idag oftare väljer att bilda flera gemensamhetsanläggningar istället för att bilda en gemensamhetsanläggning med flera ändamål, men tre intervjupersoner anser att trenden är oförändrad på den punkten.

Samtliga intervjupersoner upplever att det huvudsakligen bildas gemensamhetsanläggningar med flera ändamål inom detaljplanerat område vid enskilt huvudmannaskap, eller i andra homogena områden där fastigheter har liknande behov och både delägarkrets och andelstal är enhetliga. Flertalet intervjupersoner nämner att gemensamhetsanläggningar med flera ändamål vanligtvis bildas vid exploatering av nya bostadsområden där anläggningsåtgärden normalt söks av exploitören.

Har förvaltningsaspekter någon inverkan på anläggningsförrättningen?

Om valet står mellan att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar menar majoriteten av intervjupersonerna att delägarkretsen oftast är av sådan omfattning att endast föreningsförvaltning blir aktuell ur förvaltningssynpunkt. Generellt anses således att förvaltningsformen inte inverkar på anläggningsbeslutet.

Hälften av intervjupersonerna anser att det är betungande för samfällighetsföreningen att förvalta flera gemensamhetsanläggningar jämfört med att endast förvalta en gemensamhetsanläggning med flera ändamål. De svarande upplever att det innebär något mer administrativt arbete att förvalta flera gemensamhetsanläggningar. Särskilt nämns att ekonomin i sådana fall måste hållas isär för respektive gemensamhetsanläggning. Dessa aspekter menar intervjupersonerna är något som kan inverka på anläggningsbeslutet. En intervjuperson anser att det inte är betungande att förvalta flera gemensamhetsanläggningar och resterande har ingen uppfattning i frågan.

Fördelar och nackdelar med gemensamhetsanläggning med flera ändamål

Nedan presenteras de mest framträdande svaren som intervjupersonerna angav under intervjustudien.

De fördelar som nämns är att förrättningen blir något mindre tidskrävande, men i vissa svar poängteras dock att skillnaden är försumbar. Det kan även finnas fördelar om inte flera fastigheter förväntas behöva ansluta sig i framtiden till gemensamhetsanläggningen. Dessa fördelar innebär att förvaltning och samordningsjobbet förenklas om det är en gemensamhetsanläggning för alla ändamål, ekonomin behöver inte hållas isär och förrättningskostnaden kan möjligen bli lägre.

Det framkommer i intervjuresultatet att en gemensamhetsanläggning med flera ändamål kan vara till nackdel i ett flertal situationer. Om delägarfastigheterna inte kan tilldelas samma andelstal kan svårigheter uppstå rent förvaltningsmässigt att inrätta flera ändamål i samma gemensamhetsanläggning.

Hela anläggningsbeslutet kan förfalla om gemensamhetsanläggningen inte är utbyggd i den uträkningen så att den uppfyller syftet för alla fastigheter (Se Anläggningsbeslutets förfallande i avsnitt 4.2.1). Ett flertal av intervjupersonerna anser att en nackdel då flera ändamål är inrättade i samma gemensamhetsanläggning är att det blir svårare att sluta förvalta ett av ändamålen om det inte längre bedöms nödvändigt. För detta krävs en omprövning enligt AL 35 §, vilket intervjupersonerna menar kan bli omfattande och dyrt. Om ändamålen istället inrättats i separata gemensamhetsanläggningar hade föreningen genom majoritetsomröstning kunnat besluta om att avveckla den berörda gemensamhetsanläggningen (Se Bildande och drift av samfällighetsförening i avsnitt 4.3.3), helt utan lantmäterimyndighetens inblandning.

En annan nackdel som uppges är när en fastighet vill nyanslutas om den nyanslutande fastigheten enbart har behov av ett av ändamålen. Detta kan innebära att gemensamhetsanläggningen måste omprövas enligt AL 35 §, vilket kan bli omfattande och kostsamt. Det kan dessutom bli oskäligt om den nyanslutande fastigheten måste betala för gemensamhetsanläggningens samtliga ändamål även om fastigheten ej har behov av att nyttja alla.

Även när en fastighet vill utträda ur ett av gemensamhetsanläggningens olika ändamål menar några intervjupersoner att det är en nackdel om den aktuella gemensamhetsanläggningen består av flera ändamål. Ska fastighetsägaren få ersättning för att fastigheten lämnar ett ändamål? Hur stor ska ersättningen vara? Också den här situationen kan innebära en svår omprövning för förrättningslantmätaren.

Fördelar och nackdelar med flera olika gemensamhetsanläggningar

Majoriteten av intervjupersonerna anser att det är fördelaktigt med flera gemensamhetsanläggningar vid olika andelstalsserier eller när området inte är homogent. Flera gemensamhetsanläggningar leder till förenkling vid förändringar såsom ändrat delägarskap eller förändringar rörande förvaltningsfrågor.

Majoriteten av intervjupersonerna angav som nackdel vid olika gemensamhetsanläggningar att det krävs separata bankkonton och att utgifter rörande respektive gemensamhetsanläggning måste redovisas separat. Detta medför att det generellt tillkommer mer administrativt arbete för kassören i samfällighetsföreningen. Dessutom nämner en intervjuperson att en nackdel vid flera gemensamhetsanläggningar är att det vid omröstning måste de kontrolleras att bara personer som deltar i den gemensamhetsanläggningen som frågan angår röstar, ett moment som innebär merarbete.

Största anledningen till att bilda gemensamhetsanläggning med flera ändamål

Sju intervjupersoner anger att det på något sätt blir enklare vid inrättandet och vid föreningens förvaltning. Omröstningen förenklas och det är bara en ekonomi att hålla reda på. Det behövs bara en beskrivning och det läggs inte så stor vikt på varje enskilt ändamål. Handläggningsarbetet att bilda två gemensamhetsanläggningar skapar mer arbete.

Tre intervjupersoner uppger att det beror på ansökan och vem som har sökt förrättningen.

En intervjuperson anger att den största anledningen är områdets förutsättningar och påpekar att det i dessa fall troligen inte kan komma att bli aktuellt med någon ytterligare fastighet som ansluter.

En intervjuperson anser att den största anledningen är när ändamålen har en koppling till varandra. Det ska aldrig vara så att en fastighet vill lämna gemensamhetsanläggningen i det ena ändamålet, utan utträda för alla ändamål i så fall.

När är det olämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning med flera ändamål

Flertalet av intervjupersonerna anser att gemensamhetsanläggning med flera ändamål kan vara olämpligt om området inte är homogent sett till utformning och fastigheters behov. Intervjupersonerna menar således att det är olämpligt vid olika delägarkretsar och om olika andelstal behöver sättas.

Två intervjupersoner uppger att det är olämpligt om ändamålen inte har någon koppling till varandra. De uppger att det är bättre med flera gemensamhetsanläggningar vid olika andelstalsserier, vilket avspeglar respektive fastighets användning av just den delen.

Två intervjupersoner anser att det är olämpligt om förrättningslantmätaren kan misstänka att det i framtiden kan uppkomma behov för flera fastigheter att ansluta sig till något av ändamålen.

En intervjuperson svarar att det kan vara olämpligt utanför detaljplanerat område.

Vidare nämner en intervjuperson att olika tekniska anläggningar med olika avskrivningstid och olika monetära värden kan vara olämpliga att lägga i samma gemensamhetsanläggning om delägarfastigheterna inte kan tilldelas samma andelstal. Anläggningar av kommunalteknisk karaktär har varierande livslängd och kan dra stora framtida kostnader. Intervjupersonen menar att det är oskäligt om delägare som inte har direkt behov av sådan anläggning ändå ska bekosta framtida underhåll för denna.

Sektionsindelning istället för flera gemensamhetsanläggningar?

Intervjupersonerna anser att det går att sektionsindela en gemensamhetsanläggning med flera ändamål, det framgår dock att det inte är lika vanligt idag.

Majoriteten av intervjupersonerna uppger att det finns stora problem med sektionsindelning med hänsyn till att handläggningssystemet (Trossen) inte klarar av att hantera andelstal i flera sektioner, med andra ord ett rent registermässigt problem. Det framhålls att det blir tydligare ur förvaltningssynpunkt med flera gemensamhetsanläggningar istället för att sektionsindela en gemensamhetsanläggning.

Är det enklare att motivera gemensamhetsanläggning med flera ändamål om det förutsätts i detaljplan?

En intervjuperson har ingen uppfattning i frågan men de resterande elva svarar att det inte är detaljplanen och planhandlingarna som styr över deras beslut även om särskilda utformningsbestämmelser enligt PBL 4 kap. 18 § ej föreligger.

Det som har störst inverkan på hur lantmätare beslutar är istället förutsättningarna i området, hur andelstal sätts och vad som yrkas av sakägare. Dessa aspekter måste lantmätaren ta hänsyn till och bedöma från fall till fall.

Tre av intervjupersonerna utvecklar sina svar rörande yrkande och sakägare och poängterade att det i dessa fall oftast bara är en sakägare i form av en exploitör. Två av de svarande valde att tillägga att det i princip inte förekommer särskilda utformningsbestämmelser enligt PBL 4 kap. 18 § där de är verksamma.

Yrkande under förrättningens gång

Endast en intervjuperson menar att sakägare brukar framföra önskemål om att det ska inrättas en gemensamhetsanläggning med flera ändamål. Åtta intervjupersoner svarar nej och två svarar att det beror på vem/vilka som är sakägare. Lantmätarna har generell uppfattningen att sakägare många gånger har bristande kunskap i dessa frågor och att de lägger stor tilltro till lantmätarens bedömning om vad som är lämpligt att inrätta.

Sex intervjupersoner antyder att exploatörer är den typen av sakägare som har mer kunskap och generellt kan ha mer synpunkter rörande utformningsfrågor. I fyra fall nämns dessutom exploatörens ekonomiska intressen och att de sistnämnda gärna ser att gemensamhetsanläggning med flera ändamål inrättas då de tror att det är billigast.

Majoriteten av lantmätarna uttrycker att deras beslut om hur många (eller vilka) ändamål som ska läggas i samma gemensamhetsanläggning skulle kunna påverkas av hur sakägarna yrkar, men endast under förutsättning att det som yrkats inte bedöms rent olämpligt. Ingen lantmätare upplever att de någon gång, till följd av sakägares önskemål, bildat en gemensamhetsanläggning de själva inte bedömde lämplig.

Överväganden av ekonomisk natur

Tre intervjupersoner kan inte ge ett specifikt svar på om de vid förrättningen gör en bedömning av ekonomisk natur som påverkar huruvida de väljer att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar för samtliga ändamål. Övriga intervjupersoner påvisar stor spridning i sina svar.

Huvudsakliga aspekter som nämns i intervjuvaren är förvaltningskostnader, båtnadsbedömningar och förrättningskostnader.

Även kravet på stadigvarande betydelse (AL 1 §) lyfts fram av ett par intervjupersoner som något som kan anses vara en bedömning av ekonomisk natur.

Förrättningskostnad

Majoriteten av intervjupersonerna menar att det generellt innebär en viss fördyrning av förrättningen att bilda flera gemensamhetsanläggningar istället för att bilda en gemensamhetsanläggning med flera ändamål. Samtliga intervjupersoner framhåller dock att det endast är tal om en marginell påverkan på slutsumman och att detta har mycket liten inverkan på deras slutgiltiga beslut.

De fördyrande aspekterna utgörs generellt av att lantmätare får mer pappersarbete vid förrättningen samt att det kan innebära mer kartarbete att avgränsa flera gemensamhetsanläggningar på kartan.

Begreppet funktionell enhet

Samtliga lantmätare anser att en gemensamhetsanläggning med flera ändamål måste utgöra en funktionell enhet. Däremot går det att utläsa skillnader i hur de tolkar vad som funktionellt sett framstår som en enhet.

Majoriteten av lantmätarna tolkar uttrycket som att fastigheterna ska bedömas utgöra en funktionell enhet tack vare gemensamhetsanläggningen, snarare än huruvida ändamålen ska bedömas ha ett funktionellt samband. Centrala aspekter blir i detta fall fastigheternas behov, samt hur andelstal sätts. Om fastigheterna har samma behov av alla ändamål och andelstalen därav blir lika, då anser majoriteten av lantmätarna att en funktionell enhet uppstår. En av de svarande lyfter även upp aspekten att gemensamhetsanläggningen funktionellt sett ska utgöra ett lämpligt förvaltningsobjekt.

Tre lantmätare anser dock att en mer restriktiv tolkning är lämpligare. De menar att det bör finnas ett funktionellt samband mellan ändamålen, så till vida att de har en direkt koppling till varandra. Detta exemplifieras med att väg och parkering kan anses hänga ihop, samt vatten och avlopp.

Kan gemensamhetsanläggning tillskapas för alla typer av ändamål?

Sammantaget menar majoriteten av lantmätarna att alla ändamål oavsett typ kan inrättas i samma gemensamhetsanläggning, men självklart förbehållet att det inte bedöms olämpligt på något annat sätt.

Majoriteten av intervjupersonerna har svårt att peka ut specifika ändamål som är olämpliga att inrätta i samma gemensamhetsanläggning. Generellt anser intervjupersonerna att det istället beror på delägarfastigheternas behov av respektive ändamål och huruvida delägarkretsen på så sätt kan bedömas vara homogen.

Ett par intervjupersoner menar vidare att VA och väg är olämpliga att lägga i samma gemensamhetsanläggning.

Prövas gemensamhetsanläggning med flera ändamål som helhet eller för respektive ändamål gentemot villkoren i AL?

Intervjuresultatet ger inget entydigt svar. En liten majoritet av intervjupersonerna anser att alla ändamål ska provas separat. Fyra svarar att gemensamhetsanläggningen kan provas som helhet. En intervjuperson menar att gemensamhetsanläggningen bör provas både som helhet och separat för respektive ändamål.

Av de som svarat att gemensamhetsanläggningen kan provas som helhet menar samtliga att det ofta rör sig om ett detaljplanerat område med en ensam exploatör som sakägare och att överenskommelse råder. Om det istället skulle röra sig om ett tvångsvis inrättande, eller om det röra sig om flera sakägare, så skulle de ha övervägt att pröva varje ändamål separat. Förrättningslantmätarna anser att det i sådana fall är större risk att motstående intressen föreligger, vilket ställer högre krav på motiveringen i anläggningsbeslutet.

En intervjuperson anser att detta är mer av en förvaltningsteknisk fråga än vad det är en prövningsteknisk fråga. En intervjuperson poängterar att lantmätare måste utgå från yrkandet i första hand och därefter bedöma om åtgärden är genomförbar under rådande förutsättningar.

Fem intervjupersoner misstänker att respektive ändamål generellt provas mindre strikt mot villkoren i AL när de inrättas i en gemensamhetsanläggning med flera ändamål, under förutsättning att gemensamhetsanläggningen provas som helhet mot villkoren AL. Detta utvecklas med kommentarer som:

”Man kanske kommer undan med något ändamål som inte hade uppfyllt villkoren enskilt.”

”Det ligger liksom i sakens natur att man inte reflekterar lika mycket över alla ändamålen när de ligger i samma gemensamhetsanläggning, som man hade gjort om ändamålen istället hade legat i separata gemensamhetsanläggningar.”

”Det är sällan det inkommer ansökningar om inrättande av gemensamhetsanläggning där ändamålen är direkt olämpliga inom ett detaljplanerat område med enskilt huvudmannaskap. Det är inte dom svåraste prövningarna, även om dom ska göras.”

Fyra intervjupersoner svarar att de provar respektive ändamål lika strikt gentemot villkoren i AL oavsett om en gemensamhetsanläggning med flera ändamål provas som helhet, eller genom separata prövningar för respektive ändamål.

Är lättare att motivera båtnad för en gemensamhetsanläggning bestående av både väg och natur, jämfört med en gemensamhetsanläggning bestående av enbart natur?

Fyra intervjupersoner anser att det i en sådan situation är lättare att motivera båtnad för ändamålet natur eftersom en sammanvägd båtnadsbedömning kan göras för hela gemensamhetsanläggningen. En intervjuperson utvecklar sitt svar och menar att gemensamhetsanläggning för natur som regel bildas inom detaljplanerat område med enskilt huvudmannaskap. Då bör båtnaden redan bör vara uppfylld, men det finns en ännu större chans om man använder väg ändamålet också och gör en helhetsbedömning.

En intervjuperson svarar att det inte ska ha någon betydelse, men att det kanske har det ändå.

Fem intervjupersoner menar att det inte är lättare att motivera båtnad för ändamålet natur i en sådan situation. De är av uppfattningen att varje ändamål ska uppfylla båtnadsvillkoret både enskilt och vid sammanvägd bedömning av hela gemensamhetsanläggningen.

Handbok AL rörande gemensamhetsanläggning med flera ändamål

Ingen av intervjupersonerna har tidigare reflekterat över det faktum att Handbok AL är bristfällig rörande gemensamhetsanläggningar med flera ändamål, men fem intervjupersoner anser emellertid att det hade varit bra om Handboken hade behandlat frågan i större utsträckning.

En intervjuperson anser att lantmäteriförrättningar är ett hantverk, inga schablonbedömningar. Det är upp till lantmätaren att göra bedömningar från fall till fall utifrån aktuell lagstiftning och sakägares yrkanden. Kan man lagstiftningen behövs således inga förtydliganden i Handboken rörande gemensamhetsanläggningar med flera ändamål.

Framtida problem

Nio intervjupersoner uppger att de inte själva har handlagt ett ärende rörande en befintlig gemensamhetsanläggning som försvårats eller blivit mer omfattande på grund av att gemensamhetsanläggningen innehöll flera ändamål. Resterande intervjupersoner återger att de antingen själva eller genom kollegors ärenden, kommit i kontakt med fall som har försvårats. Samtliga intervjupersoner är dock av uppfattningen att en gemensamhetsanläggning med flera ändamål kan komma att utgöra ett framtida problem av något slag.

En intervjuperson anser att ett eventuellt framtida problem kan vara att hela anläggningsbeslutet kan förfalla om en gemensamhetsanläggning med flera ändamål inte är utbyggd så att den uppfyller syftet för alla delägarfastigheter. Detta kan inträffa även om endast ett av ändamålen inte är fullt utbyggt inom utförandetiden.

En intervjuperson uppger att det kan bli problem om ett ändamål ska överlåtas till annan förvaltare.

En intervjuperson anser att det kan försvåra framtida förrättningar om fastigheter ska delas, men han nämner även ett annat möjligt problem. Samma intervjuperson poängterar också att det kan uppstå diskussion i föreningen där fastighetsägare menar att de har mindre behov av något av ändamålen trots av lantmätaren från början har givit alla samma andelstal.

Fyra intervjupersoner anser att problem främst kan uppstå när en fastighet som ska ansluta sig till gemensamhetsanläggningen inte har behov av alla dess ingående ändamål. En intervjuperson har erfarenhet av att det genomförs avstyckningar i utkanten av detaljplanerade områden där gemensamhetsanläggningar med flera ändamål finns inrättade. Det har i dessa fall inneburit svårigheter att ansluta den nybildade fastigheten till ett specifikt ändamål.

Fem intervjupersoner anser att ändrade förhållanden och ändrade behov kan innebära ett framtida problem om det resulterar i att samfällighetsföreningen vill avveckla eller sluta att förvalta ett av gemensamhetsanläggningens ändamål. Olika situationer som angavs av intervjupersonerna anges nedan.

”Om förhållanden ändras så att det finns anledning att något ändamål ska tas bort eller att någon eller några delägarfastigheter inte längre har nytta av det här ändamålet, då blir det ju en besvärligare förrättning att ompröva en gemensamhetsanläggning med flera ändamål jämfört med om det ändamålet hade legat i en separat gemensamhetsanläggning.”

”Om man låser sig fast i gemensamhetsanläggning som består av flera olika delar där vissa delar inte kommer i fråga längre, då kan det uppstå problem för då måste man ompröva, annars är samfällighetsföreningen skyldig att underhålla ändamålet tills det tas bort eller ändras.”

Intervjupersonen i det sistnämnda citatet anger tv-anläggning som exempel på ändamål som tidigare var vanligt men i dag många gånger anses utdaterat. Dessutom väcker intervjupersonen frågan om laddstolpar till elbilar, bör dessa inrättas i separata gemensamhetsanläggningar eller ej? Kommer dessa fortfarande vara aktuella i framtiden?

En intervjuperson resonerar också om gemensamma tv-anläggningar och att detta kan leda till omprövning av hela gemensamhetsanläggningen i de fall några fastighetsägare

inte anser att de har behov av detta ändamål längre. Intervjupersonen menar vidare att det också kan leda till motsättningar inom föreningen om en del av fastighetsägarna ändå vill ha kvar ändamålet i gemensamhetsanläggningen, vilket slutligen kan leda till att förrättningen kan överklagas. Tvistiga förrättningar tenderar att kräva mer arbete av lantmätaren, vilket leder till dyrare förrättningskostnader. Om tv-anläggningen istället hade utgjort en egen gemensamhetsanläggning hade man sluppit många av dessa problem.

7 Intervju rörande föreningsförvaltning

Intervjun syftade till att svara på en frågeställning som uppkommit vid sammanställningen av resultatet från intervjustudien med förrättningslantmätare. Detta för att undersöka om förrättningslantmätarnas uttalanden kan anses överensstämma med vad sakkunnig anser om samfällighetsföreningars förvaltning av gemensamhetsanläggningar med flera ändamål.

Tommy Österberg Österberg har stor erfarenhet av samfällighetsföreningar, lagen om förvaltning av samfälligheter tillämpning och praktiskt arbete i olika samfällighetsföreningar. Österberg är författare till boken, *Samfälligheter: Handbok för samfällighetsföreningar*. Han har studerat på lantmåteriprogrammet vid KTH och har ca 50 års erfarenhet av samfällighetsföreningar.

7.1 Intervjuresultat rörande föreningsförvaltning

Resultatet är en sammanställning av det skriftliga svaret som erhöles från experten. Intervjufrågorna och den ursprungliga intervjun återfinns i bilaga, (Se bilaga B).

Är det betungande att förvalta flera gemensamhetsanläggningar?

Österberg anser att det är betungande och förklarar att varje gemensamhetsanläggning blir ett verksamhetsområde för sig vid förvaltningen. Ekonomiredovisning måste ske separat i varje gemensamhetsanläggning och vid omröstning måste det kontrolleras att bara personer som deltar i den berörda gemensamhetsanläggningen som frågan angår röstar. Sammantaget menar Österberg att om ändamålen är av stadigvarande betydelse för delägarfastigheterna så bör lantmätaren som regel bilda en gemensamhetsanläggning med flera ändamål. Han anser emellertid inte att det innebär någon skillnad rent ekonomiskt för samfällighetsföreningen om de förvaltar en eller flera gemensamhetsanläggningar.

8 Analys

I följande avsnitt presenteras inledningsvis en analys av intervjustudien med experter och därefter genomförs en jämförande analys mellan nämnda studie och intervjustudien med förrättningslantmätare.

8.1 Analys av Intervjustudie – Experter

Nedan följer en analys av hur de fem experterna tolkar centrala begrepp ur proposition till AL (Prop. 1973:160).

Begreppet funktionell enhet

Det går inte med full säkerhet att utläsa vad som generellt åsyftas med ”*vad som funktionellt sett framstår som en enhet*” i intervjustudien, men majoriteten av de svarande menar att lydelsen i propositionen innebär att det som naturligt hör ihop, samt är beroende av varandra för att tillgodose fastigheter med en viss nytthet, är att betrakta som en enhet. Detta exemplifieras med att väg som leder till en parkering normalt ska betraktas som en enhet, detsamma gäller för ett reningsverk och ledningar till detta.

I svaren framkommer dock möjligheten att uttrycket i propositionen kan tolkas på ett alternativt sätt. Det kan tolkas som att allt som behövs för funktionen inom ett område kan läggas in i samma gemensamhetsanläggning. I detta fall blir området och dess ingående fastigheter en funktionell enhet tack vare de nyttigheter som gemensamhetsanläggningen bistår med.

En given utgångspunkt

Lydelsen förefaller enligt intervjustudien vara att ”*vad som funktionellt sett framstår som en enhet*” ska utgöra grundregeln vid bedömanden om en eller flera anläggningar ska anses föreligga, men att avsteg från grundregeln kan göras i undantagsfall och att det i sådana fall är upp till rättspraxis att avgöra när dessa avsteg kan göras.

Överväganden av ekonomisk natur

Intervjustudien ger ingen entydig indikation kring vilka överväganden av ekonomisk natur som åsyftas i propositionen. Två av de svarande uttrycker att propositionen är svårtolkad på den här punkten.

Tre av intervjupersonerna resonerar om att det kan vara ekonomiska bedömningar ur förvaltningssynpunkt som åsyftas i propositionen. Som tillägg till sina svar anges sammantaget även aspekter som administrativa och organisatoriska kostnader att bilda gemensamhetsanläggningen och att det främst är andelstalen som föranleder skälig kostnadsfördelning. Även båtnadsbedömningar nämns av en svarande.

En svarande tror att det rör sig om en helhetsbedömning sett till alla aspekter rörande inrättande och framtida förvaltning av gemensamhetsanläggningen.

Ska en gemensamhetsanläggning med flera ändamål prövas som helhet eller för respektive ändamål gentemot villkoren i AL?

I tre av fem expertutlåtanden anses båtnadsvillkoret (AL 6 §) kunna bedömas för gemensamhetsanläggningen som helhet. Rörande övriga villkor, exempelvis väsentlighetsvillkoret (AL 5 §), lutar resultatet mot att gemensamhetsanläggningens olika ändamål bör prövas separat.

8.2 Jämförande analys

I följande avsnitt genomförs en jämförande analys mellan resultaten från de två huvudsakliga delstudierna. Dessa utgörs av intervjustudien med förrättningslantmätare och intervjustudien med experter. Analysen syftar delvis till att klargöra om förrättningslantmätarna och experterna har en enhetlig syn på prövningsförfarandet för en gemensamhetsanläggning med flera ändamål. Dessutom ska analysen klargöra om det förekommer någon skillnad mellan hur förrättningslantmätarna och experterna tolkar möjligheten att bilda gemensamhetsanläggning med flera ändamål, med utgångspunkt i Prop. 1973:160.

Prövas gemensamhetsanläggning med flera ändamål som helhet eller för respektive ändamål gentemot villkoren i AL?

I tre av fem expertutlåtanden anses båtnadsvillkoret (AL 6 §) kunna bedömas för gemensamhetsanläggningen som helhet. Rörande övriga villkor, exempelvis väsentlighetsvillkoret (AL 5 §), lutar resultatet mot att gemensamhetsanläggningens olika ändamål bör prövas separat.

En liten majoritet av förrättningslantmätarna anser att alla ändamål ska prövas separat men fyra svarar att gemensamhetsanläggningen istället kan prövas som helhet. En förrättningslantmätare menar att gemensamhetsanläggningen bör prövas både som helhet och separat för respektive ändamål.

Den stora spridningen bland svaren i respektive intervjustudie gör det svårt att tyda hur en gemensamhetsanläggning med flera ändamål bör prövas gentemot villkoren i AL, och hur lantmätare generellt agerar i praktiken. Sammantaget visar resultatet att det förekommer att förrättningslantmätare prövar en gemensamhetsanläggning med flera ändamål som helhet gentemot villkoren i AL, och att detta med utgångspunkt i intervjustvaren inte kan anses bryta mot gällande lagstiftning.

Jämförande analys mellan studiens huvudsakliga delstudier rörande Prop. 1973:160

I avsnitt 5 genomfördes en intervjustudie med fem experter inom juridik, fastighetsrätt och fastighetsbildning för att erhålla kvalificerade yttranden rörande begrepp av central betydelse i propositionen. Analysen av resultatet i nämnda intervjustudie utgör tolkningen av lagstiftarens intentioner. Nedan jämförs lagstiftarens intentioner med resultatet från intervjustudien med förrättningslantmätare.

En central parameter vid frågan om huruvida förrättningslantmätare kan anses följa lagstiftarens intentioner vid bildandet av gemensamhetsanläggningar för flera ändamål, är tolkningen av ”*vad som funktionellt sett framstår som en enhet*”, från Prop. 1973:160. Analysen av experternas svar visar att lydelsen tenderar att tolkas som att det bör föreligga ett funktionellt samband mellan anordningar för att dessa ska vara att betrakta som en enhet. Samtliga förrättningslantmätare menar att de vid förrättningen gör en bedömning för att avgöra om en gemensamhetsanläggning med flera ändamål funktionellt sett framstår som en enhet. Men majoriteten av förrättningslantmätarna tolkar emellertid uttrycket mer generöst än experterna. De flesta av förrättningslantmätarna verkar bedöma huruvida området med delägarfastigheterna utgör en funktionell enhet tack vare gemensamhetsanläggningen, snarare än huruvida ändamålen ska bedömas ha ett funktionellt samband.

Det framkommer även i Prop. 1973:160 att ”*Utrymme bör emellertid också finnas för överväganden av ekonomisk natur*”. Majoriteten av experterna menar att ”*överväganden av ekonomisk natur*” endast ska beaktas i undantagsfall. Vilka överväganden av ekonomisk natur som åsyftas i Prop. 1973:160 kan emellertid inte med säkerhet utläsas i experternas svar. Även i resultatet från intervjustudien med förrättningslantmätarna påvisar svaren stor spridning. Sammantaget nämns i båda intervjustudierna att överväganden av ekonomisk natur skulle kunna utgöras av förvaltningsrelaterade kostnader, båtnadsbedömning och förrättningskostnader.

9 Diskussion

I följande avsnitt diskuteras de resultat och analyser som presenterats i tidigare avsnitt, kompletterat med resonemang som tillkommit under arbetets gång. Diskussionen är uppdelad under fyra övergripande rubriker som tillsammans täcker in hela studien.

9.1 Prövning av gemensamhetsanläggning med flera ändamål gentemot villkor i AL

Resultatet av intervjuvaren visar att lantmätarna anser att gemensamhetsanläggningar med flera ändamål i störst utsträckning bildas i detaljplanerade områden med enskilt huvudmannaskap. Där finns nämligen flera ändamål som behöver förvaltas gemensamt. Sådana områden är dessutom homogena på så sätt att alla fastigheter ofta har samma behov av ändamålen, varför delägarfastigheterna också normalt kan tilldelas samma andelstal i gemensamhetsanläggningen. Det framkommer även att det i dessa fall ofta bara är en sakägare vid tidpunkten då gemensamhetsanläggningen ska inrättas, en exploatör. Eftersom överenskommelse råder i de fall en ensam sakägare företräder samtliga fastigheter, behöver lantmätaren inte ta hänsyn till opinionsvillkoret (AL 7 §), eller pröva gemensamhetsanläggningen mot väsentlighetsvillkoret (AL 5 §). Båtnadsvillkoret (AL 6 §) ska däremot alltid prövas oavsett om överenskommelse råder.

I avsnitt 8 framgick det att både lantmätarna och experterna var oeniga om huruvida en gemensamhetsanläggning med flera ändamål ska prövas som helhet, eller om respektive ändamål ska prövas enskilt. Detta gällde särskilt för båtnadsvillkoret (AL 6 §). Dessutom framgick det att prövningen gentemot båtnadsvillkoret (AL 6 §) riskerar att ske mindre strikt för respektive ändamål då en gemensamhetsanläggning med flera ändamål prövas som helhet. Sammantaget kan studien konstatera att det förekommer att lantmätare prövar båtnadsvillkoret som helhet för gemensamhetsanläggningar med flera ändamål, och att detta kan medföra mindre strikta båtnadsprövningar för de enskilda ändamål som ingår i gemensamhetsanläggningen.

Men kan det som konstaterats ovan innebära ett problem av något slag? Exploatören påverkas inte direkt av att det bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar för ändamålen vid genomförandet av en detaljplan, men de kommande fastighetsägarna i området blir i högsta grad berörda av detta. Ett inte allt för otroligt scenario uppkommer om kommunen planlägger ett stort grön- eller naturområde som allmän plats i en detaljplan med enskilt huvudmannaskap. Enskilt kanske ändamålet inte uppnår båtnad (AL 6 §) men vid prövning som helhet tillsammans med exempelvis väg, som i regel påvisar stark båtnad, kan ändamålet ändå motiveras. Frågan är om ett sådant förfarande kan anses rättvist mot samfällighetsföreningen som ska förvalta gemensamhetsanläggningen framöver? Det framkommer visserligen i intervjuresultatet att ett grön- eller naturområde normalt inte medför några större framtida

förvaltningskostnader, men resonemanget tydliggör en potentiell problematik som kan uppstå då sammanvägd båtnad kan bedömas för hela gemensamhetsanläggningen.

Rimligtvis borde ett ändamål som inte enskilt uppfyller kravet på båtnad enligt AL 6 §, inte heller kunna inrättas i gemensamhetsanläggning med flera ändamål. Särskilt då gemensamhetsanläggningen bildas med avsikt att inom snar framtid överlåtas till nya fastighetsägare, vilka inte fått möjlighet att yttra sig under förrättningen.

9.2 Lagstiftarens intentioner och avsaknad av praxis

I avsaknad av praxis genomfördes en intervjuundersökning med erfarna personer inom juridik, fastighetsrätt och AL för att få kvalificerade yttranden rörande centrala begrepp i Prop. 1973:160 (Se avsnitt 5). Syftet var att uttyda lagstiftarens intentioner rörande hur lantmätare bör tillämpa möjligheten att bilda gemensamhetsanläggningar med flera ändamål. Experterna indikerade att ett funktionellt samband bör föreligga mellan det som ska inrättas i samma gemensamhetsanläggning. Men samtidigt framgick det att uttalandena i propositionen är så generella till sin utformning att tolkningsgraden är stor. Då lagstiftningen i övrigt inte berör frågan närmre har lantmätare i dagsläget stor frihet att själva bedöma vad som är lämpligt att besluta om i ärenden som rör den aktuella frågeställningen, alltid med utgångspunkt i sakägares yrkande bör tilläggas.

Även om studien indikerar att det finns en möjlighet att förrättningslantmätare inte följer lagstiftarens intentioner rörande när en eller flera anläggningar bör bildas (Se avsnitt 8), får frågan ändå anses högst oklar tills saken prövats i domstol, vilket kanske inte kommer att ske. Anledning till detta kan troligtvis förklaras genom att studera svaren från intervjustudien med förrättningslantmätare. Majoriteten av gemensamhetsanläggningar med flera ändamål bildas enligt lantmätarna vid genomförande av detaljplan där anläggningsförrättningen ofta söks av en exploatör som inte sällan blir enda sakägare i ärendet. Då finns helt enkelt inga motstående intressen, varför dessa ärenden ej blir föremål för överklagan som leder till rättsliga avgöranden.

Anmärkningsvärt är dock att Prop. 1973:160 går att tolka så fundamentalt olika som framgår av de analyserade resultaten från intervjustudierna. Huvudsakligen rörande det mest centrala uttrycket ”*att man som en anläggning betraktar vad som funktionellt sett framstår som en enhet*”. Det är stor skillnad mellan att tolka uttrycket som att ändamål bör ha ett funktionellt samband, och att tolka uttrycket som att ett fysiskt område kan bli en funktionell enhet tack vare de nyttigheter som gemensamhetsanläggningen tillgodoser. Visserligen påvisar studien ingen direkt problematik kopplat till tolkningen av det som anges i propositionen, men indirekt kan det ändå bli relevant att klargöra vad som gäller. Särskilt med tanke på att det framstår som fullt möjligt att båtnadsvillkoret (AL 6 §) kan komma att prövas för gemensamhetsanläggningen som helhet.

Majoriteten av de tillfrågade lantmätarna tillämpar idag den vidare tolkningen av ”*vad som funktionellt sett framstår som en enhet*”. Som följd av detta kan generellt alla typer

av ändamål inrättas i samma gemensamhetsanläggning så länge det berörda området kan anses bli en funktionell enhet till följd av gemensamhetsanläggningen. Detta betyder att ändamål som inte enskilt uppfyller kravet på båtnad enligt AL ändå kan bedömas uppfylla villkoret om prövningen istället görs tillsammans med annat ändamål som enskilt påvisar stark båtnad. Vilka ändamål som rent tekniskt går att inrätta i samma gemensamhetsanläggning kan därför i vissa fall bli direkt avgörande för förrättingens genomförbarhet, sett till möjligheten att bedöma sammanvägd båtnad.

Handbok AL behandlar frågan på en bråkdel av en sida och verkar tolka propositionen på samma sätt som experterna. Där framgår att ändamål som ska inrättas i samma gemensamhetsanläggning bör ha ett funktionellt samband som exempelvis det mellan en värmeanläggning och ledningar till denna.¹²⁸ Men eftersom formuleringen i handboken inte styrks av någon prejudicerande dom i frågan tappar den viss relevans, vilket styrks av det faktum att lantmäternas generellt gör andra bedömningar. Det framgår i ett av svaren från intervjustudien med experter att förrättningslantmätare ofta slutar att bedöma frågan i de fall då lagtexten inte är exakt formulerad. Även om riktigheten i det påståendet kan ifrågasättas, är det på något sätt ändå talande för resultatet i den här studien.

Med tanke på det som nämndes inledningsvis känns det inte troligt att frågan om ”*vad som funktionellt sett framstår som en enhet*” kommer att bli föremål för rättslig prövning inom den närmaste framtiden. Och även om den frågan prövas kvarstår nästa fras i Prop. 1973:160.

”Utrymme bör emellertid också finnas för överväganden av ekonomisk natur. Hänsyn bör bl. a. tas till vad som är ägnat att åstadkomma en skälig kostnadsfördelning.”

Också detta uttryck verkar kunna tolkas mycket brett, och således innefatta i stort sett alla ekonomiska aspekter som rör bildandet av en gemensamhetsanläggning. Även om det enligt intervjuundersökningen med experter ska tolkas som ett undantag från huvudregeln, öppnar det upp ytterligare för en generös tolkning av när en eller flera gemensamhetsanläggningar bör bildas. Sammantaget är det nog säkert att påstå att rättsläget även fortsättningsvis kommer att vara oklart då det bedöms mycket osannolikt att frågor som rör båda delarna av propositionen som avhandlats i studien kommer att prövas i domstol.

9.3 Är det motiverat att bilda en gemensamhetsanläggning med flera ändamål?

Det har i studien framkommit hur lantmätare generellt motiverar bildandet av gemensamhetsanläggning med flera ändamål och vilka eventuella problem en sådan kan

¹²⁸ Lantmäteriet. Handbok AL. s. 24.

innebära i framtiden. Den naturliga frågan som då uppstår är huruvida vinsten av att bilda en gemensamhetsanläggning med flera ändamål väger upp för de eventuella problem som kan orsakas i framtiden? Svaret på frågan får anses vara att det beror på de givna förutsättningarna i varje enskilt fall.

Vinsten av att det bildas en gemensamhetsanläggning med flera ändamål förefaller vara relativt oförändrad oavsett situation. Enligt resultatet innebär den främst att förfarandet förenklas, både vid bildandet och vid den framtida förvaltningen. Risken för problem verkar däremot variera med de specifika förutsättningarna i varje enskilt fall. Enligt resultatet från intervjustudien med förrättningslantmätnarna (Se 6.1) anges förändrade behov och fallet då en nyanslutande fastighet inte har nytta av alla ändamål, vara de främsta riskerna att beakta rörande framtida problem.

Förändrade behov exemplifierades i intervjuresultatet genom gemensamma tv-anläggningar som idag blivit inaktuella och där det kan krävas omprövning enligt AL 35 § för att avveckla ändamålet. Men om en sådan anläggning har varit av betydelse för delägarfastigheterna i 20 år så kanske den totala förenklingen ur förvaltningssynpunkt kan anses ha varit värt en framtida omprövning av anläggningsbeslutet? Lika enkelt är dock inte problematiken rörande en fastighet som endast vill ansluta till en del av en gemensamhetsanläggning. Lantmätaren måste redan vid förrättningen beakta områdets troliga utveckling gällande tillkommande framtida bebyggelse. Lantmätaren måste förutom att beakta möjligheten att nya fastigheter kan avstyckas i anslutning till det för förrättningen berörda området, även beakta om de ändamål som ska inrättas i den tilltänkta gemensamhetsanläggningen också kan komma att bli av betydelse för andra fastigheter i framtiden.

Dessa frågeställningar kan anses självklara vid exploatering i tätbebyggt område där möjligheterna till fastighetsutveckling i direkt närhet till det berörda området bedöms obefintliga. Men i de fall där nya fastigheter skulle kunna tillkomma, eller annars vilja ansluta sig till något av ändamålen, blir bedömning svårare för lantmätaren. Omprövning av anläggningsbeslutet enligt AL 35 § efter endast några år, i syfte att ansluta ny fastighet enbart för ändamålet väg till en gemensamhetsanläggning med flera ändamål, kan mest troligt inte anses vara värt en kort tid med något förenklad förvaltning av nämnda gemensamhetsanläggning. Inte heller kan det anses skäligt att en anslutande fastighet i sådan situation måste inträda i gemensamhetsanläggningen och betala full ersättning för sin del av samtliga ändamål, samt bidra till framtida drift och underhåll för dessa, om behov av samtliga ändamål inte finns. Det skulle dessutom bryta mot AL 1 § att ansluta fastighet till gemensamhetsanläggning om samtliga ändamål inte kan bedömas vara av stadigvarande betydelse för den inträdande fastigheten.

I resultatet från intervjustudien med förrättningslantmätare framgår att förrättningskostnaderna endast ökar marginellt då lantmätaren väljer att bilda flera gemensamhetsanläggningar istället för att bilda en gemensamhetsanläggning med flera ändamål. Resultatet från intervjustudien rörande föreningsförvaltning (Se 7.1) styrker

visserligen förrättningslantmätarnas påståenden om att det är betungande ur administrativ synpunkt för samfällighetsföreningar att förvalta flera gemensamhetsanläggningar, men det framkommer inget som påvisar en rent ekonomisk skillnad mellan att förvalta en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Sammantaget måste förrättningslantmätare i varje enskilt fall väga fördelarna med att bilda en gemensamhetsanläggning med flera ändamål mot nackdelarna med densamma. Med tanke på ovanstående resonemang är det kanske rimligt att lantmätare, om de vid tidpunkten för förrättningen kan ana att ett framtida skulle kunna uppstå, istället väljer att inrätta ändamål i separata gemensamhetsanläggningar.

9.4 Riktlinjer för gemensamhetsanläggningar med flera ändamål

Den enda vägledningen som i dagsläget finns i ämnet utgörs av det som tidigare i studien presenterades från Handbok AL och Prop. 1973:160, vilket får anses mycket bristfälligt. Det varken finns eller kan förväntas någon praxis rörande när en eller flera anläggningar ska inrättas och av den anledningen är det nästan omöjligt att utforma heltäckande riktlinjer för frågan. Majoriteten av förrättningslantmätarna menar dessutom att de inte reflekterat över avsaknaden av riktlinjer, men ett antal av intervjupersonerna uttrycker att det däremot hade varit bra om det fanns.

Studien visar att det är svårt att avgöra hur både Prop. 1973:160 ska tolkas, och huruvida en gemensamhetsanläggning med flera ändamål ska prövas som helhet, eller genom separata prövningar för respektive ändamål gentemot villkoren i AL. Det går i nuläget inte att klargöra detta närmre. Däremot har det i studiens resultat framkommit att det finns möjligheter att förtydliga andra aspekter rörande bildandet av gemensamhetsanläggningar med flera ändamål. Detta skulle kunna utformas till riktlinjer i Lantmäteriets Handbok AL, och vara ett stöd för lantmätare vid handläggning av anläggningsåtgärder där frågan om att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar uppkommer.

Förslagsvis bör det i riktlinjerna framgå att lantmätare måste beakta möjligheten att ny fastighet i framtiden kan komma att vilja ansluta sig till särskilt ändamål i tillänt gemensamhetsanläggningen med flera ändamål. Dessutom bör det framgå att lantmätare måste beakta att samtliga ändamål kommer att vara av samma betydelse för samtliga delägarfastigheter, även på lång sikt. Vid misstanke om att framtida problematik kan uppstå, bör det av riktlinjerna framgå att lantmätaren istället bör dela upp berörda ändamål i olika gemensamhetsanläggningar.

För erfarna lantmätare kanske dessa förslag framstår som självklara, men för mindre erfarna lantmätare så kan sådana riktlinjer vara uppskattade. Kan framtida problematik undvikas i och med att saker förtydligas i Handbok AL finns det egentligen ingen anledning att inte göra detta.

10 Slutsatser och framåtblickar

I följande avsnitt presenteras de slutsatser från studien som kan kopplas till studiens huvudsakliga frågeställningar. Vidare redogörs för studiens relevans i förhållande till hållbar utveckling. Avslutningsvis ges tips på framtida studier rörande frågeställningar som uppkommit under arbetets gång.

10.1 Slutsatser

Studien har kunnat påvisa att det finns en möjlighet att förrättningslantmätare bryter mot lagstiftarens intentioner rörande när en eller flera anläggningar ska inrättas, men utan gällande praxis kan detta inte säkerställas. Förrättningslantmätare har i dagsläget mycket stor frihet att själva kunna motivera när en eller flera anläggningar ska föreligga.

Förrättningslantmätare väljer huvudsakligen att bilda gemensamhetsanläggningar med flera ändamål för att det förenklar både anläggningsförrättningen och den framtida förvaltningen för samfällighetsföreningen. Valet att bilda gemensamhetsanläggning med flera ändamål är dock underordnat att förrättningslantmätaren bedömt att områdets utformning lämpar sig för detta, att ändamålen bedömes lämpliga att inrätta i samma gemensamhetsanläggning och att delägarfastigheternas andelstal blir lika.

Det är oklart om en gemensamhetsanläggning med flera ändamål ska prövas som helhet, eller om respektive ändamål ska prövas enskilt gentemot villkoren i AL. Studien visar emellertid att det finns en risk att prövningen av respektive ändamål kan göras mindre strikt om en gemensamhetsanläggning med flera ändamål prövas som helhet mot villkoren i AL.

Studien visar att en gemensamhetsanläggning med flera ändamål i vissa fall kan leda till framtida problem och att huvudproblematiken i dessa fall utgörs av det faktum att gemensamhetsanläggningen måste omprövas enligt AL 35 §. Detta kan innebära stora kostnader som hade kunnat undvikas om ändamålen istället varit inrättade i olika gemensamhetsanläggningar.

Studien påvisar att följande situationer är de vanligaste att föranleda framtida problem:

Förändrade behov: Ändamål bedöms inte längre nödvändigt att förvalta och ska avvecklas.

Delägarfastighet vill utträda ur del av gemensamhetsanläggningen.

Anslutande fastighet: Anslutande fastighet har inte behov av samtliga ändamål i gemensamhetsanläggningen.

För att undvika framtida problem bör förrättningslantmätare vid tillfället för förrättningen noga beakta risken att annan fastighet i framtiden vill ansluta en del av den tilltänkta gemensamhetsanläggningen. Dessutom bör samtliga ändamål bedömas nödvändiga för samtliga delägarfastigheter på lång sikt. Om risk för framtida problem kan anas bör förrättningslantmätaren överväga att bilda flera gemensamhetsanläggningar istället för en gemensamhetsanläggning med flera ändamål.

10.2 Hållbar utveckling

I vissa situationer kan en gemensamhetsanläggning med flera ändamål bli en mer hållbar lösning jämfört med att istället bilda separata gemensamhetsanläggningar för respektive ändamål. Om förstnämnda visar sig föranleda lägre förrättningskostnader och dessutom förenklar den framtida förvaltningen måste det ändå anses som att detta alternativ är mer hållbart, åtminstone ur ekonomiskt perspektiv. Ovanstående resonemang gäller med reservation om att inget annat skiljer de båda alternativen åt bör tilläggas.

Resultatet av studien visar emellertid att det i vissa situationer kan uppkomma problem kopplat till att en gemensamhetsanläggning består av flera ändamål. Det har tidigare i studien huvudsakligen framförts att problematiken som regel kan utmynna i ekonomiska konsekvenser i form av omprövning av anläggningsbeslut enligt AL 35 §. Men problemen berör även andra aspekter som kan anses ha direkt koppling till alla dimensioner av hållbarhet. Fallet då en fastighet vill ansluta sig till gemensamhetsanläggning med flera ändamål och inte har behov av samtliga ändamål i gemensamhetsanläggningen, kan exemplifiera detta.

En utdragen process med problematik att ansluta denna fastighet till nödvändigt ändamål, vilket kan vara vitalt för fastighetens funktion, riskerar att bli ohållbart ur socialt perspektiv. Som nämndes ovan kan en omprövning enligt AL 35 § alltid riskera att vara ohållbar ur det ekonomiska perspektivet. Om det inte är möjligt att ansluta fastigheten till gemensamhetsanläggningen då den ekonomiska inträdesavgiften för fastigheten inte kan motiveras, kan fastighetsägaren bli tvungen att upprätta egen anläggning vilket riskerar att vara ohållbart ur det ekologiska perspektivet. Enligt ovanstående resonemang tydliggörs vikten av att förrättningslantmätare noga beaktar hur beslut som tas idag påverkar framtida skeenden i alla avseenden. Då åstadkoms hållbar utveckling.

10.3 Framtida studier

Alla aspekter av det undersökta området har inte inkluderats i studien. Detta beror delvis på tidsbegränsning, men också på att det skulle riskerat att göra studiens omfattning allt för stor. Nedan presenteras det som kan undersökas vidare i samma ämne, men också tips på en annan idé som uppkommit under arbetets gång.

En kvalitativ studie om hur samfällighetsföreningar upplever förvaltning av gemensamhetsanläggningar med flera ändamål jämfört med förvaltning av flera gemensamhetsanläggningar. Är det någon skillnad?

Studie om exploatering och väsentlighetsvillkoret (AL 5 §). Är det rimligt att exploatör kan bilda gemensamhetsanläggningar som inte är av väsentlig betydelse för alla delägarfastigheter med tanke på att exploatören inte kommer att vara involverad i den faktiska driften av gemensamhetsanläggningen i framtiden?

Källförteckning

Litteratur

- Ahrne, Göran och Svensson, Peter. *Handbok i kvalitativa metoder*. 2:3 uppl. Stockholm: Liber AB, 2015.
- Alvehus, Johan. *Skriva uppsats med kvalitativ metod: En handbok*. 2. uppl. Stockholm: Liber AB, 2019.
- Björklund, Maria och Paulsson, Ulf. *Seminarieboken*. 2:2. uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2012.
- Dalen, Monica. *Intervju som metod*. 2. uppl. Malmö: Gleerups Utbildning, 2015.
- Ekbäck, Peter. *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar: Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*. 3. Uppl. Stockholm: Inst. För fastigheter och byggande, KTH, 2016.
- Ekbäck, Peter. *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning: Om fastighetsbildningslagen*. 3. uppl. Stockholm: Inst. För fastigheter och byggande, KTH, 2016.
- Ekbäck, Peter, Kalbro, Thomas, Lind, Hans och Berndt Lundgren. *Fastighetsutveckling: Fastighetsekonomiska och fastighetsjuridiska frågor i samhällsbyggnadsprocessen*. Institutionen för fastigheter och byggande. (2019-05-27).
- Esaiasson, Peter, Gilljam Mikael, Oscarsson Henrik, Wängnerud Lena. *Metodpraktikan: Konsten att studera samhälle, individ och marknad*. 4:1 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2012, 227–228.
- Gustafsson, Annika och Carlbring, Marianne. *Exploateringsavtal*. 1:2 uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2018.
- Hallin, Anette och Helin Jenny. *Intervjuer*. 1:1 uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2018.
- Harboe, Thomas. *Grundläggande metod: Den samhällsvetenskapliga uppsatsen*. 1. uppl. Malmö: Gleerups Utbildning AB, 2013.
- Hartman, Jan. *Vetenskapligt tänkande: Från kunskap till metodteori*. 2:10 uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2004.
- Hydén, Håkan och Hydén, Therese. *Rättsregler: En introduktion till juridiken*. 8:1 uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2019.
- Julstad, Barbro. *Fastighetsindelning och markanvändning*. 6. Uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2018.
- Kalbro, Thomas och Lundgren, Eidar. *Markexploatering*. 6. Uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2018.

- Lantz, Annika. *Intervjumetodik*. 3:1. uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2013.
- May, Tim. *Samhällsvetenskaplig forskning*. 2:1. uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2013.
- Nääv, Maria och Zamboni, Mauro (red.). *Juridisk metodlära*. 2:2. uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2018.
- Patel, Runa och Davidsson Bo. *Forskningsmetodikens grunder: Att planera, genomföra och rapportera en undersökning*. 5:3 uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2019.
- Schoultz, Isabel. Nafstad, Ida (red.). *Om rättssociologisk tillämpning*. 1:1. uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2020.
- Tros, Jan. *Kvalitativa intervjuer*. 4:2. uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2010.
- Victorin, Anders, Hager, Richard. *Allmän fastighetsrätt: Fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor*. 7:2 Uppl. Uppsala: Iustus förlag AB, 2011.
- Zetterström, Stefan. *Juridiken och dess arbetssätt: En introduktion*. 2 uppl. Uppsala: Iustus Förlag AB, 2012.
- Österberg, Tommy. *Samfälligheter: Handbok för samfällighetsföreningar*. 12:1. uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2018.

Offentligt tryck

- Proposition. 1973:160. *Anläggningslag m.m.*
- Proposition. 1988/89:77. *Om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m.*
- SOU 2005:77. *Får jag lov? Om planering och byggande, Del 2.*
- SOU 2012:91. *Ett effektivare plangenomförande*
- Lagrådsremiss. *En enklare planprocess*. 2014.
- Dir. 2011:104. *Översyn av bestämmelserna om genomförande av detaljplan (Regeringen. Kommittédirektiv)*

Myndighetspublikationer

- Lantmäteriet. *Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen – Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL*.
- Lantmäteriet. *Handbok FRL*. 2018.
- Lantmäteriet. *Handbok FBL*. 2020.

Lantmäteriet. Handbok AL. 2019.

Lantmäteriet. Regeringsuppdrag-Bredband: Markåtkomst i samband med bredbandsutbyggnad.2014-06-12.

Lantmäteriet. *LMV-rapport 2008:6 Rättstillämpning avseende huvudmannaskap i detaljplaner.*

Elektroniska källor

Boverket. Andra aktörer. 2019. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/roller-och-ansvar/andra-aktorer/> (Hämtad 2020-05-14)

Boverket. Bestämmelser om fastighetsindelning. 2016. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/administrativa-bestammelser/Fastighetsindelning/> (Hämtad 2020-05-14)

Boverket. Bestämmelser om rättighetsområden. 2016. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/administrativa-bestammelser/bestammelser-om-rattighetsomraden/> (Hämtad 2020-05-14)

Boverket. Gatukostnader. 2014. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanens-genomforande/gatukostnader/> (Hämtad 2020-05-14)

Boverket. Genomförandetid. 2019. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/administrativa-bestammelser/genomforandetid/> (Hämtad 2020-05-14)

Boverket. Förutsättningar för genomförande. 2015. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar-detaljplan/dagvatten-i-detaljplan/forutsattningar-for-genomforande/> (Hämtad 2020-05-14)

Boverket. Plan- och bygglag (2010:900). 2019. <https://www.boverket.se/sv/lag--ratt/lagar-for-planering-byggande-och-boende/plan--och-bygglag-2010900/> (Hämtad 2020-05-14)

Boverket. Samhällsbyggnadsprocessen för den fysiska miljön ur ett brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv. 2020. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/brottsforebyggande-och-trygghetsskapande-atgarder/samhallsbyggnadsprocessen/> (Hämtad 2020-05-14)

Lantmäteriet.Gemensamhetsanläggningar.<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/samfalligheter/gemensamhetsanlaggningar/> (Hämtad 2020-05-14)

Lantmäteriet. Olika nivåer av förrättningslantmätare. <https://www.lantmateriet.se/flm> (Hämtad 2020-05-14)

Nationalencyklopedin. Hermeneutik.

<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/hermeneutik> (Hämtad 2020-05-14)

Nationalencyklopedin.

Hållbarutveckling. <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/h%C3%A5llbar-utveckling> (Hämtad 2020-05-14)

Norstedts Juridik. Dahlsjö, Anders. <https://www.nj.se/expertes/anders-dahlsjo> (Hämtad 2020-05-13)

Norstedts Juridik. Andersson, Sten. <https://www.nj.se/expertes/sten-andersson> (Hämtad 2020-05-13)

Upphandlingsmyndigheten. Vad är statsstöd?. 2019. <https://www.upphandlingsmyndigheten.se/statsstod/vad-ar-statsstod/> (Hämtad 2020-05-15)

Examensarbeten

Berglund, Emil och Thörnqvist, Simon. *Detaljplan med enskilt huvudmannaskap – Planering kontra genomförande*. Kandidatuppsats, Högskolan Väst, 2012.

Jägerholt, Daniel och Rundin, Henrik. *Båtnadsbedömningar: En studie av bildande av gemensamhetsanläggningar*. Kandidatuppsats, Högskolan Väst, 2015.

Personlig kommunikation

Andreasson, Roger. Kommunala lantmäterimyndigheten Uddevalla. Utskick med information om intervjun 2020-04-15. Telefonintervju 2020-04-22 (38 minuter). Kompletterande skriftliga frågor via mejl 2020-04-27 och godkännande av transkribering via mejl 2020-05-07.

Edgren, Gunilla. Kommunala lantmäterimyndigheten Trollhättan. Utskick med information om intervjun 2020-04-15. Telefonintervju 2020-04-23 (40 minuter). Kompletterande skriftliga frågor via mejl och godkännande av transkribering via mejl 2020-04-28.

Eriksson, Viktor. Statliga lantmäterimyndigheten. Utskick med information om intervjun 2020-04-15. Intervju 2020-04-21 (39 minuter). Kompletterande skriftliga frågor via mejl och godkännande av transkribering via mejl 2020-04-28.

Hansson, Per. Statliga lantmäterimyndigheten Lidköping. Utskick med information om intervjun 2020-04-15. Telefonintervju 2020-04-24 (46 minuter). Godkännande av transkribering via mejl 2020-05-04.

Karlsson, Elisabeth. Kommunala lantmäterimyndigheten Göteborg. Utskick med information om intervjun 2020-04-15. Telefonintervju 2020-04-22 (30 minuter).

Kompletterande skriftliga frågor via mejl 2020-04-27, 2020-04-29 och godkännande av transkribering via mejl 2020-04-29.

Karlsson, Maria. Statliga lantmäterimyndigheten Mariestad. Utskick med information om intervjun 2020-04-15. Telefonintervju 2020-04-23 (41 minuter). Godkännande av transkribering via mejl 2020-05-07.

Kramsjö, Mats. Statliga lantmäterimyndigheten Göteborg. Utskick med information om intervjun 2020-04-15. Telefonintervju 2020-04-22 (36 minuter). Kompletterande skriftliga frågor via mejl 2020-04-27 och godkännande av transkribering 2020-04-28.

Lindqvist, Daniel. Statliga lantmäterimyndigheten Lidköping. Utskick med information om intervjun 2020-04-15. Telefonintervju 2020-04-24 (38 minuter). Godkännande av transkribering via mejl 2020-04-28.

Rickardsson, Jan. Statliga lantmäterimyndigheten Alingsås. Utskick med information om intervjun 2020-04-15. Telefonintervju 2020-04-24 (55 minuter). Godkännande av transkribering via mejl 2020-04-28.

Sandin, Eddie. Kommunala lantmäterimyndigheten Vänersborg. Utskick med information om intervjun 2020-04-15. Telefonintervju 2020-04-21 (20 minuter). Kompletterande skriftliga frågor via mejl och godkännande av transkribering via mejl 2020-04-28.

Strömvall, Daniel. Kommunala lantmäterimyndigheten. Utskick med information om intervjun 2020-04-15. Telefonintervju 2020-04-21 (29 minuter). Kompletterande skriftliga frågor via mejl och godkännande av transkribering via mejl 2020-04-28.

Öjelid, Magnus. Kommunala lantmäterimyndigheten Borås, Utskick med information om intervjun 2020-04-17, telefonintervju 2020-04-23 (43 minuter). Kompletterande skriftliga frågor via mejl 2020-04-24. Godkännande av transkribering via mejl 2020-04-28.

Experter

Carlsson, Göran. Tekniskt råd på Mark- och miljööverdomstolen Vänersborg. Skriftliga intervjufrågor via mejl 2020-04-24.

Dahlsjö, Anders. Konsult (sakunnighetsuppdrag i domstol). Skriftliga frågor via mejl 2020-04-18.

Ekbäck, Peter. Professor på KTH. Skriftliga intervjufrågor via mejl 2020-04-17.

Gustafsson, Jan. Tekniskt råd på Mark- och miljööverdomstolen (Svea Hovrätt). Skriftliga intervjufrågor via mejl 2020-04-20 och komplettering 2020-04-21.

af Klinteberg, Henrik. Advokatfirman VICI AB Lund. Skriftliga intervjufrågor via mejl 2020-04-27.

Österberg, Tommy. Teknisk rådgivare Gävle. Skriftliga intervjufrågor via mejl 2020-04-29. Kompletterande skriftliga frågor via mejl 2020-05-17.

A Intervjufrågor till förrättningslantmätare

Hur stor del av de förrättningar där du bildar ny gemensamhetsanläggning (eller nya gemensamhetsanläggningar) sker inom, respektive utanför, detaljplanerat område? (Hur många gånger rör det sig om per år?)

”Vi har genom tidigare studier förstått att det i vissa områden är relativt vanligt att det bildas gemensamhetsanläggningar med flera ändamål. Med ändamål menar vi till exempel VA, dagvattenledning, väg, garage, parkering, grönområde/natur och lekplats m.m.”

Har du någon gång bildat en gemensamhetsanläggning med flera ändamål?

Är det något du upplever vanligt? (Gör du det ofta?)

Har det skett någon förändring över tid kring huruvida lantmätare väljer att bilda gemensamhetsanläggningar med flera ändamål, blir det vanligare eller är trenden att det minskar? Varför tror du det är så?

Har förvaltningsformen någon inverkan på huruvida du väljer att bilda en gemensamhetsanläggning med flera ändamål, eller flera gemensamhetsanläggningar med skilda ändamål?

Beskriv hur detta påverkar din bedömning.

Är det betungande för en samfällighetsförening att förvalta flera gemensamhetsanläggningar jämfört med att endast förvalta en gemensamhetsanläggning med flera ändamål? På vilket sätt?

Vilka fördelar och nackdelar ser du med att ha en gemensamhetsanläggning med flera ändamål jämfört med flera gemensamhetsanläggningar för respektive ändamål?

Vilken anser du vara den största anledningen till att bilda gemensamhetsanläggningar med flera ändamål? (Istället för att bilda separata gemensamhetsanläggningar för respektive ändamål)

När anser du att det inte är lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning med flera ändamål?

Ev följdfråga: Går det att lösa med sektionsindelning istället för att bilda flera ga? (För/nackdelar med sektionsindelning?)

Har du någon gång handlagt ett anläggningsärende rörande en befintlig gemensamhetsanläggning som försvårats eller blivit mer omfattande på grund av att gemensamhetsanläggningen innehöll flera ändamål?

Om ja: Anser du att detta kan vara ett problem?

Upplever du att det oftare bildas gemensamhetsanläggningar med flera ändamål inom detaljplanerat område jämfört med utanför detaljplanerat område?

Varför tror du att det är så?

I ett detaljplanerat område utan särskilda utformningsbestämmelser enligt PBL 4 kap. 18 §, är det lättare att motivera en gemensamhetsanläggning med flera ändamål för att det förutsätts i planhandlingar?

Brukar sakägare ha något önskemål om hur många ändamål (eller vilka) som ska läggas i samma gemensamhetsanläggning?

(Även om en exploatör är involverad i förrättningen?)

(Kan detta påverka hur många/vilka ändamål du väljer att lägga i en gemensamhetsanläggning?)

Vid nybildning av gemensamhetsanläggning. Gör du någon bedömning av "ekonomisk natur" som påverkar huruvida du väljer att bilda en gemensamhetsanläggning med flera ändamål eller flera gemensamhetsanläggningar med skilda ändamål?

Kan förrättningskostnad inverka på beslutet att bilda en gemensamhetsanläggning med flera ändamål eller flera gemensamhetsanläggningar med skilda ändamål?

Bedömer du att det generellt innebär en fördyrning av förrättningen att bilda flera gemensamhetsanläggningar för respektive ändamål, istället för att bilda en gemensamhetsanläggning med flera ändamål?

Vid bildande av gemensamhetsanläggning med flera ändamål. Prövar du om ändamålen sett till dess beskaffenhet och den nytthet de bidrar med, tillsammans bedöms utgöra en funktionell enhet att inrätta i en och samma gemensamhetsanläggning?

(Hur tolkar du begreppet funktionell enhet?)

Ge ett exempel på ändamål som är olämpliga att ha i samma gemensamhetsanläggning?

Kan alla ändamål, oavsett typ, inrättas i samma gemensamhetsanläggning?

När du under en förrättning ska bilda en gemensamhetsanläggning med flera ändamål. Prövar du gemensamhetsanläggningen *som helhet*, eller prövar du *respektive ändamål enskilt* gentemot villkoren i AL? (Tänk främst: Stadigvarande betydelse, båtnad, väsentlighet m.m.)

Har du någon uppfattning om hur lantmätare i allmänhet agerar i frågan?

Föreställ dig följande scenarion rörande genomförande av samma förrättning fast på olika sätt:

I det första scenariot bildas en gemensamhetsanläggning med ändamålen väg, VA och natur.

I det andra scenariot bildas istället tre separata gemensamhetsanläggningar för respektive ändamål väg, VA och natur.

Om gemensamhetsanläggningen med flera ändamål uppfyller villkoren i AL då den prövas som helhet, anser du då att de separata gemensamhetsanläggningarna i det andra scenariot per automatik skulle uppfylla villkoren i AL? (Tänk båtnad för natur tex). Varför? Varför inte? Hur då?

Om gemensamhetsanläggningen med flera ändamål (scenario 1) uppfyller villkoren i AL då den prövas som helhet, anser du då att de separata gemensamhetsanläggningarna i det andra scenariot per automatik skulle uppfylla villkoren i AL? (Tänk båtnad för natur tex). Varför? Varför inte? Hur då?

Om nej: Betyder detta att prövningen gentemot villkoren i AL riskerar att ske mindre strikt för något/några ändamål när en gemensamhetsanläggning prövas som helhet?

Upplever du att man som lantmätare prövar ändamålen lika strikt gentemot villkoren i AL i båda scenarion? (Tänker särskilt på natur i detta fall)

Ponera att det i en anläggningsförrättning är svårt att påvisa båtnad för ändamålet natur. Finns det då en möjlighet att det är lättare att motivera båtnad för en gemensamhetsanläggning bestående av både väg och natur, jämfört med en gemensamhetsanläggning bestående av enbart natur?

Vi har konstaterat att Handbok AL inte i någon större utsträckning behandlar frågan om prövningsförfarandet specifikt för gemensamhetsanläggningar med flera ändamål. Är detta något du någon gång upplevt att du saknat, eller reflekterat över?

Finns det enligt dig en möjlighet att en gemensamhetsanläggning med flera ändamål kan komma att utgöra ett framtida problem av något slag? Vad? På vilket sätt?

B Intervju rörande föreningsförvaltning

Hej Tommy!

I vårt examensarbete ämnar vi undersöka gemensamhetsanläggningar med flera ändamål. Med ändamål menar vi till exempel VA, dagvattenledning, väg, garage, parkering, grönområde/natur och lekplats m.m. Idén uppkom efter studier av tidigare examensarbeten rörande såväl AL (1973:1149) som plangennomförande. I dessa framgick att det är relativt vanligt att förrättningslantmätare inrättar gemensamhetsanläggningar med flera ändamål. Däremot framgick det inte vad lantmätaren i dessa fall har att förhålla sig till.

Vi har genomfört tolv intervjuer med förrättningslantmätare för att få en uppfattning om hur de resonerar under anläggningsförrättningar då en gemensamhetsanläggning ska nybildas. En av anledningarna till att förrättningslantmätare ibland väljer att bilda en gemensamhetsanläggning med flera ändamål, istället för att bilda separata gemensamhetsanläggningar, är för att de upplever att detta förenklar den kommande förvaltningen för samfällighetsföreningen. Vi undrar om det ligger något i det påståendet? Lantmätarna ansåg att förrättningskostnaden endast ökade marginellt om de valde att bilda flera gemensamhetsanläggningar istället för att bilda en med flera ändamål. Då en gemensamhetsanläggning med flera ändamål kan komma att innebära framtida problem, exempelvis då en anslutande fastighet endast vill nyttja ett av ändamålen, så är frågan om fördelen ur förvaltningssynpunkt väger upp för eventuella bekymmer.

Vi har tyvärr inte tiden att genomföra en större undersökning där vi kontaktar samfällighetsföreningar direkt. Däremot skulle vi vilja komplettera vårt examensarbete med en reflektion från någon som är insatt i ämnet och har erfarenhet av frågan. Inte för att påvisa en vetenskaplig sanning, utan snarare för att få en uppfattning om det ligger något i lantmätarnas påstående eller ej. Förhoppningsvis kan du hjälpa oss med detta!

Det vi undrar är:

(Frågorna förutsätter att det är samma ändamål i båda fallen, men att det antingen bildas en GA för samtliga ändamål, eller flera GA – en för respektive ändamål)

- Får vi citera dina svar i vårt examensarbete och nämna ert namn och titel i samband med citat?
- Vilken är din utbildningsbakgrund?
- Vilken är din nuvarande yrkesroll?
- Vilken erfarenhet har du av samfällighetsföreningar?

- Är det betungande för en samfällighetsförening att förvalta flera gemensamhetsanläggningar jämfört med att endast förvalta en gemensamhetsanläggning med flera ändamål? På vilket sätt? Vad beror det på?
- Innebär det någon fördel rent ekonomiskt för en samfällighetsförening att endast förvalta en gemensamhetsanläggning med flera ändamål, istället för att förvalta flera gemensamhetsanläggningar?
- **Ser du** någon nackdel för en samfällighetsförening att förvalta en gemensamhetsanläggning med flera ändamål, istället för att förvalta flera gemensamhetsanläggningar? Vad kan det vara?

Stort Tack!

Med vänliga hälsningar

Olle Birlev

Robin Halvordsson

Introduktion

Med hänvisning till svaren från förrättningslantmätarna skapades ett intresse om svaren stämmer överens med realiteten. Dessvärre finns inte tid att genomföra intervjuer med samfällighetsföreningar, utan syftet är snarare att på ett generellt plan nå förståelse och en insikt om svaren från förrättningslantmätarna överensstämmer med praktiken. Frågorna avser, om en samfällighetsförening som förvaltar flera gemensamhetsanläggningar skiljer sig från när en samfällighetsförening endast förvaltar en gemensamhetsanläggning. Frågorna baseras i huvudsak på förvaltningsperspektivet.

Intervjuperson

Tommy Österberg Österberg har stor erfarenhet av samfällighetsföreningar, lagen om förvaltning av samfälligheter tillämpning och praktiskt arbete i olika samfällighetsföreningar. Österberg är författare till boken, *Samfälligheter: Handbok för samfällighetsföreningar*. Han har studerat på lantmäteriprogrammet vid KTH och har ca 50 års erfarenhet av samfällighetsföreningar.

Känner du till någon rättspraxis rörande ”när en enda eller flera anläggningar skall anses föreligga” som uttrycks på sid 144 i Prop. 1973:160?

Österberg tror att det är osannolikt att det har kommit under prövning i domstol och känner inte till något rättsfall.

Är det betungande för en samfällighetsförening att förvalta flera gemensamhetsanläggningar jämfört med att endast förvalta en gemensamhetsanläggning med flera ändamål? På vilket sätt? Vad beror det på?

Österberg anser att det är betungande och förklarar att varje gemensamhetsanläggning blir ett verksamhetsområde för sig vid förvaltningen. I varje gemensamhetsanläggning måste ekonomiredovisning ske separat. Frågor och ekonomi som är gemensam för flera gemensamhetsanläggningar måste hanteras för sig. Vid omröstning måste de kontrollera att bara personer som deltar i gemensamhetsanläggningen som frågan angår röstar.

Innebär det någon fördel rent ekonomiskt för en samfällighetsförening att endast förvalta en gemensamhetsanläggning med flera ändamål, istället för att förvalta flera gemensamhetsanläggningar?

Österberg svarar nej och han uppfattar närmast formuleringen olika ändamål som olika funktioner inom en gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning omfattar en

anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för gemensamhetsanläggningen (AL 1 §). Det behövs ett funktionellt samband mellan ändamålen som innefattas i gemensamhetsanläggningen för samtliga fastigheter. Om en anläggning inte är av stadigvarande betydelse för en viss samling fastigheter kan förrättningslantmätaren i princip inte bilda en gemensamhetsanläggning. Vid sektionsindelning blir varje sektion ett verksamhetsområde. Förvaltningen enligt SFL innebär en komplicerad belastning för samfällighetsföreningens styrelse på samma sätt som om föreningen förvaltar flera gemensamhetsanläggningar.

Österberg säger ”Enligt min erfarenhet utifrån förvaltningsperspektivet bör man undvika att dela in ändamål med ett samband som innefattas i (AL 1 §) i flera gemensamhetsanläggningar eller i sektioner i största möjliga utsträckning”. Vid flera gemensamhetsanläggningar som förvaltas var och en av en samfällighetsförening bör man tänka över att det kan vara svårt att på sikt få personer att ställa upp i styrelser i samfällighetsföreningar. Han tillägger ”Det talar också för att man bör försöka att få så få föreningar som möjligt, givetvis inom ramen för någon form av funktionell och administrativt samband”. Han avslutar med att säga att det blir en komplicerad belastning för föreningens styrelse om föreningen förvaltar sektioner eller flera gemensamhetsanläggningar.

Ser du någon nackdel för en samfällighetsförening att förvalta en gemensamhetsanläggning med flera ändamål, istället för att förvalta flera gemensamhetsanläggningar? Vad kan det vara?

Tommy svarade nej på frågan.

C Information till experter

Gemensamhetsanläggningar med flera ändamål

Intervjufrågor

Examensarbete 15 HP

2020-04-16

Hej!

Vi vill inledningsvis tacka för att du tar dig tid att besvara våra frågor, det är mycket uppskattat! Dina svar kommer att utgöra en teoristyrkande del i vårt examensarbete rörande gemensamhetsanläggningar med flera ändamål och vara ett stöd i vår analys av intervjusvar från lantmätare.

Frågedelen utgörs av fyra inledande frågor och efterföljs av fem huvudfrågor exklusive fyra följdfrågor/utvecklingar av huvudfrågor. Du kan välja att svara på frågorna direkt här i mailen och returnera dessa genom att svara avsändaren, eller genom att öppna det bifogade word- dokumentet och därefter återsända detta till oss i ett svarsmail.

Vi är mycket tacksamma om svar inkommer senast **2020-04-26**. Om hinder uppstår eller om det av annan anledning inte är möjligt att hinna svara innan dess, ser vi gärna att svar inkommer så snart som möjligt därefter. Om en fråga av någon anledning upplevs svår att besvara i detta format, ber vi dig att bortse från denna och istället fokusera på de du bedömer möjliga att besvara. Vi är tacksamma för de svar vi får!

Beskrivning

I vårt examensarbete ämnar vi undersöka gemensamhetsanläggningar med flera ändamål. Idén uppkom efter studier av tidigare examensarbeten rörande såväl AL (1973:1149) som plangenomförande. I dessa framgick att det är relativt vanligt att förrättningslantmätare inrättar gemensamhetsanläggningar med flera ändamål. Däremot framgick det inte vad lantmätaren i dessa fall har att förhålla sig till.

Lantmäteriets Handbok AL är mycket sparsam rörande gemensamhetsanläggningar för flera ändamål (Handbok AL, s 24). Det lilla som nämns baseras på ett utdrag ur proposition till Anläggningslag (Prop. 1973:160) vilken i korthet beskriver lagstiftarens ursprungliga intentioner vid inrättande av sådana anläggningar, dock inte utan att där lämnas visst utrymme för vidare tolkning. I övrigt behandlar Handbok AL ej frågan om gemensamhetsanläggningar med flera ändamål, varför det förefaller saknas särskilda riktlinjer för lantmätare då provning ska göras gentemot villkoren i AL av sådan gemensamhetsanläggning.

Syftet med examensarbetet är att undersöka hur lagstiftarens ursprungliga intentioner gällande gemensamhetsanläggningar med flera ändamål stämmer med tillämpningen av sådana i praktiken. Dessutom syftar examensarbetet till att undersöka hur lantmätare hanterar provningen gentemot AL vid nybildning av sådan anläggning. Detta för att undersöka om det faktum att en gemensamhetsanläggning har flera ändamål på något sätt kan inverka på utgången av provningen som görs gentemot villkoren i AL, jämfört med de fall då separata anläggningar istället inrättas för respektive ändamål.

Inledande frågor

- Får vi citera dina svar i vårt examensarbete och nämna ert namn och titel i samband med citat?
- Vilken är din utbildningsbakgrund?
- Hur lång erfarenhet har du av Anläggningslag (1973:1149)?
- I vilken (vilka) roll (roller) har du arbetat med gemensamhetsanläggningar?

Huvudfrågor

På sid 144 i **Prop. 1973:160** (Proposition till Anläggningslag) kan följande utläsas:

”I promemorian berörs vidare frågan när en enda anläggning eller flera anläggningar skall anses föreligga. Inte heller denna fråga anses möjlig att reglera i lag. En given utgångspunkt vid de bedömanden som här krävs bör enligt promemorian vara att man som en anläggning betraktar vad som funktionellt sett framstår som en enhet. Utrymme bör emellertid också finnas för överväganden av ekonomisk natur. Hänsyn bör bl. a. tas till vad som är ägnat att åstadkomma en skälig kostnadsfördelning. Dessa uttalanden har inte mött någon kritik vid remissbehandlingen. Även jag kan ansluta mig till dem. Frågan bör alltså överlämnas åt rättspraxis.”

- Känner du till någon rättspraxis rörande ”när en enda eller flera anläggningar skall anses föreligga” som uttrycks på sid 144 i Prop. 1973:160?
- Hur tolkar du ut uttrycket ”vad som funktionellt sett framstår som en enhet” från sid 144 prop. 1973:160?
- I Prop. 1973:160 på sid 144 nämns inledningsvis uttrycket ”En given utgångspunkt vid de bedömanden som här krävs bör... ”.

Hur tolkar du formuleringen ”En given utgångspunkt” - Lämnar formuleringen en öppning för att avsteg kan göras, eller ska det som uttrycks i propositionen huvudsakligen följas?

- I Prop. 1973:160 på sid 144 nämns ” Utrymme bör emellertid också finnas för överväganden av ekonomisk natur. Hänsyn bör bl. a. tas till vad som är ägnat att åstadkomma en skälig kostnadsfördelning”

Vilka typer av ekonomiska överväganden skulle du kunna tänka dig att propositionen åsyftar?

Kan förrättningskostnaden anses vara något av ekonomisk natur som enligt propositionen ska övervägas vid bedömningen om en eller flera anläggningar ska inrättas? Hur kan det motiveras?

AL (1973:1149)

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

- I AL 1§ beskrivs anläggning i singular och att fråga om sådan prövas vid förrättning. Vid prövning av en gemensamhetsanläggning med flera ändamål - anser du att förrättningslantmätaren kan pröva gemensamhetsanläggningen som helhet gentemot villkoren i AL, eller ska gemensamhetsanläggningens respektive ändamål prövas separat? Hur kan man motivera detta?

Stort tack för att du tagit dig tid att besvara våra frågor!

Med vänliga hälsningar

Olle Birlev
0702458636
obirlev@gmail.com

Robin Halvordsson
0701512287
roha0016@student.hv.se

D Information till förrättningslantmätare

Hej!

Vi vill inledningsvis tacka för att du vill tid att besvara våra frågor, det är mycket uppskattat! Nedan följer information om syftet med vårt examensarbete samt vad intervjun kommer att innebära för dig.

Bakgrund

Vårt examensarbete behandlar gemensamhetsanläggningar med flera ändamål. Syftet med examensarbetet är att undersöka hur lagstiftarens ursprungliga intentioner gällande gemensamhetsanläggningar med flera ändamål stämmer med tillämpningen av sådana i praktiken. Dessutom syftar examensarbetet till att undersöka hur lantmätare hanterar prövningen gentemot villkoren i AL vid nybildning av sådan gemensamhetsanläggning.

Vad vi erfar så är ämnet aldrig tidigare undersökt och rättspraxis inom området saknas, varför läget kan anses vara relativt oklart. Utöver detta så behandlar inte Handbok AL frågan om gemensamhetsanläggning med flera ändamål i större utsträckning.

Intervjustudie

Som nämnt ovan är rättsläget rörande ämnet oklart. Intervjufrågorna syftar därför inte till att avgöra huruvida enskilda lantmätare agerar felaktigt eller ej, utan snarare till att ge oss en uppfattning om hur lantmätare på ett övergripande plan hanterar dessa frågor vid en förrättning. Resultatet av studien kommer slutligen bland annat att kunna påvisa om det finns behov av att införa förtydligade riktlinjer för gemensamhetsanläggningar med flera ändamål.

Frågorna kommer att vara av öppen karaktär och fullt möjliga att svara på för yrkespersoner med erfarenhet av anläggningsförrättningar utan att förhandsinläsning i ämnet sker. Då vi önskar att svaren ska representera lantmätarens initiala tankar och bedömningar, kommer vi således inte att skicka ut frågorna på förhand.

Intervjuer kommer att ske på distans. Vi föreslår att de kan ske över Skype eller Zoom, men har ni annat förslag så försöker vi att vara så flexibla som möjligt! I sista hand skulle det kunna ske över telefon så länge gruppsamtal är möjligt att upprätta.

Vi önskar spela in intervjun men kommer inte att publicera något innan vi sänt tillbaka de transkriberade intervju svaren till dig för bekräftelse. Är detta ok?

Vi önskar genomföra samtliga intervjuer mellan **2020-04-16 och 2020-04-24**, hoppas detta är möjligt. **Föreslå gärna några alternativa tider som kan fungera för dig under perioden så återkommer vi! Ge även förslag på föredragen plattform för genomförande av intervju, samt dina kontaktuppgifter för detta.**

Om det skulle passa bäst under helgen, så kan det säkert också fungera för oss också. Vi har tyvärr inte möjlighet på **måndag 2020-04-20** mellan klockslagen **13:30-14:45**. Vi är

flexibla när på dagen intervjun kan genomföras och är öppna för förslag på tider under förmiddagar (tidigast kl. 09:00) eftermiddagar eller kvällstid.

Vi bedömer att intervjun maximalt ska kunna ta ca 30 min.

Tack på förhand!

Med vänliga hälsningar

Olle Birlev

0702458636

obirlev@gmail.com

Robin Halvordsson

0701512287

robinhalvordsson@gmail.com