



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R83:1984

Anläggningslagen

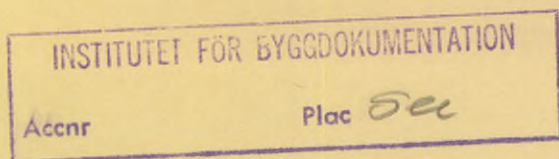
Tillämpning och erfarenheter

Per-Olof Almqvist

Thomas Kalbro

Hans Larsson

R
ADA



Byggforskningsrådet

R83:1984

ANLÄGGNINGSLAGEN

Tillämpning och erfarenheter

Per-Olof Almqvist
Thomas Kalbro
Hans Larsson

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 800435-6
från Statens råd för byggnadsforskning till Institutionen
för fastighetsteknik, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt
anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit
ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R83:1984

ISBN 91-540-4164-3
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Liber Tryck Stockholm 1984

INNEHÅLL

FÖRKORTNINGAR	4
FIGURFÖRTECKNING	5
FÖRORD	6
SAMMANFATTNING	9
1. INLEDNING	17
1.1 Bakgrund	17
1.2 Undersökningens syfte	18
1.3 Metodik	19
1.4 Undersökningsmaterialet och undersökningens representativitet	20
1.5 Rapportens uppläggning	22
2. BASFAKTA FRÅN GA-FÖRTECKNINGAR, FÖRRÄTT- NINGSAKTER OCH DOMSTOLSUTSLAG	23
2.1 Inledning	23
2.2 Basfakta från ga-förteckningar	23
2.3 Basfakta från förrättningsakter	25
2.4 Domstolsbehandling av överklagade anlägg- ningsförrättningar	28
2.5 Rättsfall som berör SFL och förvaltning av gemensamhetsanläggningar	33
3. ERFARENHETER FRÅN FÖRVALTNING AV GEMENSAM- HETSANLÄGGNINGAR	37
3.1 Undersökningsmaterialet	37
3.2 Föreningarnas organisation	38
3.3 Lämpligt antal delägarfastigheter	41
3.4 Drift- och underhållsfrågor	42
3.5 Ekonomiska förhållanden	47
3.6 Information och beslutsdelaktighet vid sam- fällighetsföreningens bildande	54
3.7 Ändrade förhållanden	56
3.8 Attityder avseende storkvarter	57
4. KOMMENTARER	59
4.1 Tillämpning av anläggningslagen - omfatt- ning, användningsområde, domstolsbehandling m m	59
4.2 Förvaltning av gemensamhetsanläggningar ...	64
4.3 Avslutande synpunkter och förslag till fortsatt FOU	71
BILAGOR	74
LITTERATUR	84

FÖRKORTNINGAR

AL	Anläggningslagen
BL	Byggnadslagen
BN	Byggnadsnämnd
BS	Byggnadsstadgan
EVL	Lagen om enskilda vägar
FBL	Fastighetsbildningslagen
FBM	Fastighetsbildningsmyndighet
FRM	Fastighetsregistermyndighet
FD	Fastighetsdomstol
Ga	Gemensamhetsanläggning
HD	Högsta Domstolen
HovR	Hovrätt
LGA	Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar
LMV	Lantmäteriverket
SFL	Lagen om förvaltning av samfälligheter
VAL	Lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar
VL	Vattenlagen

FIGURFÖRTECKNING

Figur 1.1	Samband mellan rapportens empiriska undersökningar	20
Figur 2.1	Antalet bildade gemensamhetsanläggningar per år enligt AL uppskattat efter tidpunkt för registrering. Länsvis fördelning. Åren 1974-80.	24
Figur 2.2	Olika slag av nyttigheter som ingår i gemensamhetsanläggningar bildade enligt AL.	25
Figur 2.3	Förekomsten av olika former av andelstalssättning för utförande och drift i gemensamhetsanläggningar. (AB-, H- och S-län).	27
Figur 2.4	Gemensamhetsanläggningens ändamål - väg respektive övriga nyttigheter. Samtliga gemensamhetsanläggningar i riket och gemensamhetsanläggningar som föranlett utslag i fastighetsdomstolen.	28
Figur 2.5	Besvärgrundernas fördelning i fastighetsdomstolen (procent av totala antalet domstolsutslag).	29
Figur 3.1	Arvodesbelopp till ordförande, kassör respektive övriga ledamöter. (AB-, H- och S-län).	40
Figur 3.2	Attityd till lämpligt antal delägarfastigheter i förhållande till föreningarnas faktiska storlek. (AB-, H- och S-län).	41
Figur 3.3	Totalkostnader per delägare och år. (AB-, H- och S-län).	48
Figur 3.4	Principer för avgiftsdebitering vid olika typer av förbrukningsposter. (AB-, H- och S-län).	49
Figur 3.5	Årliga fondavsättningsbelopp per delägarfastighet i relation till antalet nyttigheter. (AB-, H- och S-län).	51
Figur 3.6	Typ av åtgärd som vidtagits då ändrade förhållanden inträtt. (AB-, H- och S-län).	56

FÖRORD

Denna rapport har utförts av en projektgrupp inom institutionen för fastighetsteknik vid Tekniska Högskolan i Stockholm. Undersökningen har genomförts med finansiellt stöd från Statens råd för byggnadsforskning.

Undersökningens uppläggning och utarbetande har skett i samråd med professor Gerhard Larsson, vik professor Hans Mattsson och projektledaren för institutionens för fastighetsteknik samtliga BFR-projekt, förste forskningsingenjör Leif Norell. Inom projektgruppen har Thomas Kalbro och Hans Larsson svarat för kapitel 2 samt Per-Olov Almqvist för kapitel 3. Under Per-Olov Almqvists tjänstledighet har sistnämnda kapitel bearbetats av Barbro Brännemo.

För utskrift av rapporten har Birgitta Lindström svarat. Per Kempe har renritat diagram och figurer. Samråd har skett med organisationer, institutioner och enskilda personer utanför högskolan.

Till alla personer som hjälpt oss i arbetet med denna rapport vill vi framföra ett varmt tack.

Stockholm i november 1983

Per-Olov Almqvist Thomas Kalbro Hans Larsson

SAMMANFATTNING

Genom tillkomsten av lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA) och sedermera anläggningslagen (AL) samt lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL) år 1974 har det skapats bättre möjligheter att tillgodose behovet av samverkan mellan fastigheter. FOU och debatt kring gemensamhetsanläggningar visar dock att samverkanslagstiftningen och dess tillämpning inte fungerat helt friktionsfritt. Exempel på problem som påvisats är bristande planutformning i sk stor-kvarter. Samtidigt har här kostnadsfördelningsfrågor mellan kommun och enskilda diskuterats i hög grad. Andra synpunkter som framkommit är att arbetet i många samfällighetsföreningar försvåras pga bristande intresse hos fastighetsägare. Vidare saknas ofta en systematisk underhållsplanering i föreningarna. Detta i kombination med det låga intresset för fondering av medel kan leda till framtida ekonomiska svårigheter för vissa föreningar.

Ett utmärkande drag för FOU- och diskussionsverksamhet kring gemensamhetsanläggningar har varit en huvudsaklig inriktning mot specifika problem och deras lösning. Det innebär att mer allmän och heltäckande information, dvs kvantitativa uppgifter, om användningen av samverkanslagstiftningen i viss mån saknas. Dessutom kan man konstatera att eventuella förvaltningsproblem med gemensamhetsanläggningar utanför stadsplan är belysta i liten omfattning.

Undersökningens syfte

Eftersom anläggningslagen har varit i kraft sedan 1974 är det möjligt att göra mer omfattande studier av lagens tillämpning. Ett syfte med denna undersökning är att redovisa ett statistiskt material som i några avseenden ger en bild av tillämpningen av AL (och i viss mån av LGA). Målsättningen är då bl a att beskriva

- o omfattning av gemensamhetsanläggningar, i vilka situationer de bildats samt anläggningarnas innehåll och uppbyggnad
- o omfattning av överklagade anläggningsföretagningar, i vilka situationer och på vilka grunder överklagande har skett

Dessutom är avsikten med undersökningen att belysta

- o erfarenheter och problem som framkommit för samfällighetsföreningar vid förvaltning av gemensamhetsanläggningar

Undersökningens metodik

Rapportens resultat bygger på fyra delstudier - undersökning av de register som förs över gemensamhetsanläggningar (ga-förteckningar), undersökning av förrättningsakter, undersökning av domstolsutslag som berör gemensamhetsanläggningar samt enkätundersökning av samfällighetsföreningar. Undersökningsperioden omfattar i princip åren 1974-80 (även om vissa förhållanden såväl före som efter perioden berörs). Undersökningarna av ga-förteckningar och domstolsutslag är heltäckande i det avseendet att de behandlar samtliga gemensamhetsanläggningar resp domar i riket. Undersökningarna av förrättningsakter och samfällighetsföreningar omfattar däremot endast Stockholms, Kalmar och Värmlands län.

Omfattning och typ av bildade gemensamhetsanläggningar

I kapitel 2 ges en starkt koncentrerad presentation av resultat från undersökningarna av ga-förteckningar, förrättningsakter och domstolsutslag. (Undersökningarna som helhet redovisas i meddelande 4:40 från institutionen för fastighetsteknik, KTH). En sammanfattning av resultaten ger bl a att uppskattningsvis ca 300 000 fastigheter var anslutna till en gemensamhetsanläggning vid årsskiftet 1983/84. Detta innebär ca tio procent av landets samtliga fastigheter (taxeringsenheter). Fastigheterna är uppdelade på knappt 15 000 anläggningar varav merparten, ca 13 500, bildats enligt AL (övriga enligt LGA). Medianvärdet för antalet anslutna fastigheter per anläggning är åtta. Många anläggningar är små - ca 40 procent innehåller fem fastigheter eller mindre. Endast två procent har mer än 150 deltagande fastigheter.

Av de nyttigheter som ingår i gemensamhetsanläggningar är väg och va-ledning de vanligaste. Dessa nyttigheter förekommer vardera i drygt hälften av alla anläggningar. Ca en tredjedel av anläggningarna har väg som enda ingående nyttighet. Ca 55 procent av gemensamhetsanläggningarna förvaltas av en samfällighetsförening. Huvudsakligen är det de större anläggningarna varför man kan säga att merparten av alla fastigheter som är anslutna till en gemensamhetsanläggning också är med i en samfällighetsförening.

Ungefär hälften av gemensamhetsanläggningarna har bildats för permanentbebyggelsens behov. Vidare har ca hälften bildats inom detaljplanelagda områden. (Variationerna mellan länen är emellertid stora). En anläggningsförrättning innebär i drygt 2/3 av fallen en reglering av helt ny anläggning. Ca 1/3 av förrättningarna innebär således i något avseende reglering av redan befintliga anläggningar. Tidsåtgången mellan ansökan om förrättning och anläggningsbeslut är i genomsnitt ca tio månader.

För fördelning av gemensamhetsanläggningens kostnader har samtliga fastigheter i anläggningen åsatts samma andelstal i ca 60 procent av fallen. Fastighetsindividen som sådan får samma andelstal för anläggningens utförande respektive drift i 80 procent av fallen.

Domstolsbehandling

Under 1974-80 har ca 280 anläggningsförrättningar lett till utslag i fastighetsdomstolen. Detta motsvarar ca tre procent av de gemensamhetsanläggningar som bildats under samma period. Ca 80 av förrättningarna har lett till utslag i hovrätten. Jämfört med gemensamhetsanläggningar som inte överklagats har domstolsutslagen i högre utsträckning berört vägar utanför stadsplaneområden. Tidsåtgången mellan AL-beslut och dom i fastighetsdomstol är i genomsnitt ca 10 månader. Mellan AL-beslut och hovrättsdom åtgår ca ett och ett halvt år.

Huvudsakligen är det fastighetsägare (i egenskap av deltagare i gemensamhetsanläggningen) som har anfört besvär - ca 90 procent av domarna. Fastighetsägare i egenskap av markupplåtare har anfört besvär till fastighetsdomstolen i ca en tredjedel av fallen. I hovrätten är siffran något högre (50 procent). De mest förekommande besvärsgrunderna är väsentlighetsvillkoret (5 §), lokaliseringsregeln (8 §)

samt ersättnings- och kostnadsfördelningsreglerna (13 resp 15 §§). I fastighetsdomstolen utgör dessa paragrafer ca två tredjedelar av samtliga besvärsgrunder.

Fastighetsdomstolen (liksom hovrätten) ändrar FBMs AL-beslut i ca 40 procent av domarna. Detta motsvarar ca en procent av de gemensamhetsanläggningar som bildats. En generell reflektion som kan göras i det här sammanhanget är att de juridiska problem som domstolarna har haft att ta ställning till i många fall framstår som relativt enkla. Många besvär vilar på dålig saklig grund. Bakom besvären ligger ofta i stället ett mer allmänt missnöje med den tilltänkta gemensamhetsanläggningen eller konflikter mellan grannar. Något som skulle kunna beskrivas som okynnesbesvär förekommer således.

Sett mot bakgrund av totala beståndet av bildade gemensamhetsanläggningar kan man konstatera att antalet överklagade förrättningar och domstolsutslag är av relativt liten omfattning. Det tyder bl a på att förrättningsinstitutet i stor utsträckning lyckas skapa enighet kring de många gånger komplicerade frågor som berörs i en anläggningsförrättning. Andelen ändringar av FBMs anläggningsbeslut som görs av domstolarna visar också att det knappast behöver hysas någon större oro för lantmätarnas juridiska kompetens (speciellt med tanke på att ändringarna ofta är av mindre omfattning).

Innehållet i domstolsutslagen visar att lagstiftningen i stort tycks vara ändamålsenlig. Detta understryks också av förrättningsmän - i stället är det då snarare praktiska frågor kring förrättningshandläggningen som upplevs som komplicerade. Vissa rättsliga problem som berör tillämpningen av AL har dock framkommit. Exempelvis kan ersättningsreglerna för upplåtet utrymme i vissa fall verka stötande. Reglerna är anpassade till expropriationslagen, vilket innebär att eventuella vinster av gemensamhetsanläggningen alltid tillfaller marktillträdaren/anläggningssamfälligheten. Någon vinstdelning i enlighet med FBLs bestämmelser är således inte möjlig. Kostnadsfördelning med hjälp av avgifter som grundas på fastigheternas faktiska användning av anläggningen har tillämpats i liten grad (trots att fördelningsmetoden ges en viss preferens i förarbetena). Villkoren för när en omprövningsförrättning får ske då ändrade förhållanden har inträffat är stränga. Det kan leda till att det är omöjligt att få till stånd en önskad ändring av t ex kostnadsfördelningsprinciper. Nuvarande bestämmelser tillåter inte att en samfällighetsförening får ta formellt initiativ till en AL-förrättning, vilket kan ställa till vissa praktiska problem. Men reglerna kan även få betydelse för vem som skall belastas med förrättningskostnaderna. Vissa regler kan vara en mer eller mindre bidragande orsak till att några typer av gemensamhetsanläggningar inte har inrättats i önskad omfattning. Exempelvis kan rösträttsbestämmelserna i SFL medföra svårigheter att genomföra anläggningar som betjänar skilda upplåtelseformer. Osäkerhet om tillämpningen av främst båtnads- och opinionsvillkoren kan vara en faktor som verkat hämmande på gårdssaneringsstakten.

Ett fåtal domstolsutslag har berört gemensamhetsanläggningar och regler i SFL (20 domar från fastighetsdomstolen och en från hovrätten). 16 av dessa domar har avsett 18 och 19 §§ i SFL. Paragraferna reglerar samfällighetens verksamhetsområde samt avvägningen mellan medlemmarnas gemensamma bästa och den enskilda fastighetsägarens intresse. Det kan noteras att jämfört med utslag som behandlat AL-förrättningar har domstolen i större utsträckning gett den klagande helt eller delvis rätt.

Förvaltning av gemensamhetsanläggningar

I kapitel tre redovisas enkätundersökningen av samfällighetsföreningarna. Där framgår bl a att föreningsstyrelserna vanligtvis består av tre alternativt fem ledamöter. Styrelseledamöterna innehar i en tredjedel av föreningarna sina uppdrag under två år. Det kan nämnas att många föreningar anger svårigheter med att rekrytera styrelsemedlemmar. Arvodet till ordförande, kassör och övriga ledamöter förekommer i mellan 30 till 55 procent i de tre länen. Det utbetalade arvoden är relativt låga. Utöver årsmöte och årsberättelse ger en större del av föreningarna sina medlemmar ytterligare information om verksamheten.

Huvuddelen av föreningarna är nöjda med antalet fastigheter i samfälligheten. Toleransnivån är således hög. Skall en rekommendation ändå ges beträffande maximala antalet fastigheter kan konstateras att 80 fastigheter i regel är tillfredsställande. Storlekar därutöver kan medföra att känslan av gemenskap i samfälligheten börjar minska. Det bör emellertid poängteras att gemenskapskänsla endast är en faktor som skall beaktas i sammanhanget. Det är naturligtvis av mycket stor vikt att gemensamhetsanläggningen får en lämplig utformning även i tekniskt, ekonomiskt etc hänseende.

Drift- och underhållsarbetet i föreningarna utförs till övervägande delar av entreprenörer och/eller medlemmarna själva. I ca 30 procent av föreningarna utförs allt arbete genom egen arbetsinsats. En lika stor andel anlitar enbart entreprenör (avser främst vägskötsel). Möjligheterna för medlemmarna att genom egen arbetsinsats utföra skötsel- och underhållsåtgärder beror naturligtvis på typen av nyttigheter som förvaltas. I allmänhet sker dock arbetet som en kombination av egna insatser och genom entreprenör. Entreprenörer används huvudsakligen för vägunderhåll och snöröjning men även för skötsel av vissa mer tekniskt komplicerade anläggningar, typ va- och värmeanläggningar. De egna arbetsinsatserna är främst inriktade mot skötsel av park- och grönområden, lekplatser samt allmän övervakning av gemensamhetsanläggningarna. Vissa föreningar har också slutit avtal med kommunen om skötsel av vissa anläggningar. Detta förekommer dock i relativt liten omfattning. Många föreningar anger svårigheter med att engagera medlemmarna för gemensamt arbete.

Samarbete mellan samfällighetsföreningar förekommer i första hand vid underhåll av vägar samt snöröjning. Ca 30 procent av föreningarna bedriver samarbete i någon form med annan förening.

Skador på anläggningarna har uppstått i var sjätte förening. Detta kan i vissa fall få allvarliga ekonomiska konsekvenser då försäkringar inte alltid täcker kostnaderna

för dessa skador. Självrisken för kulvertanläggningar och ibland även servisledningar ökar med anläggningens ålder.

Förvaltningsproblem kan förorsakas av oklarheter i anläggningsbeslutet. Problemen uppkommer främst beroende på att anläggningsbeslutet inte alltid tillräckligt avgränsar förvaltningsansvaret för anläggningarna. Brister kommer främst till uttryck i avgränsningen av förvaltningsansvaret mellan samfällighetsföreningen och den enskilde fastighetsägaren. Undersökningen påtalar behovet av att man vid förrättningen i hög grad beaktar att en lämplig avgränsning kommer till uttryck i anläggningsbeslutet.

Det finns ett relativt väl uttalat önskemål från samfällighetsföreningarna att få hjälp från kommunen med drift och underhåll av vissa anläggningar. 1/3 av föreningarna har uttryckt önskemål om kommunala bidrag till kostnaderna för drift och underhåll. Likaså har en tredjedel av föreningarna uttryckt önskemål om kommunal medverkan mot avgift (dvs en form av entreprenad) i verksamheten. De kommunala insatserna anses främst böra inriktas på sådana nyttigheter som i traditionella planområden ägs och förvaltas av kommunen. Härmed avses företrädesvis vägunderhåll och snöröjning, va- och värmeanläggningar liksom gatubelysning.

Fastighetsägarnas årskostnader varierar naturligtvis beroende på vilka nyttigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen. I många samfällighetsföreningar är den ekonomiska verksamheten relativt blygsam. Ca en femtedel av föreningarna debiterar sina medlemmar med mindre än 100 kronor per år. De samfällighetsföreningar som förvaltar mer komplicerade anläggningar (i företrädesvis storkvarter) uppvisar dock en betydande omsättning. En femtedel av föreningarna har årskostnader som överstiger 1 000 kronor per fastighet. I vissa av de undersökta föreningarna uppgår fastighetsägarnas kostnader till 10 000 kronor per år.

Drygt hälften av föreningarna har bokförda skulder. Det rör sig dock i allmänhet inte om några större skuldbelopp. Fondering av medel för exempelvis framtida underhållsåtgärder sker i knappt hälften av samfällighetsföreningarna. Företrädesvis är det föreningar inom stads- och byggnadsplaneområden (där de kostsammare anläggningarna finns) som gör fondavsättningar. Det påtalas i undersökningen att föreningarna bör beakta fördelarna med fondering trots gällande beskattningsregler vid diskussion om hur man i framtiden skall lösa ett eventuellt medelsbehov. Lånefinansiering är idag det mest ekonomiskt lönsamma alternativet men det kan vara svårt att göra bedömningar av framtida kreditmöjligheter. Likaså kan alternativet med extra uttaxering drabba en enskild fastighetsägare hårt ur likviditetssynpunkt. Fondering tillgodoser däremot vissa rättvisaspekter samtidigt som det byggs upp en ekonomisk handlingsberedskap.

Avgiftsdebiteringen av fastighetsägare grundar sig huvudsakligen på fastigheternas andelstal. Önskemål om användning av förbrukningsavgifter är dock i vissa fall starka. Det visas bl a av att föreningar avgiftsdebiterar sina medlemmar efter faktisk användning av anläggningen utan

att ha stöd för detta i anläggningsbeslutet. Fördelarna med debitering efter faktisk förbrukning anses främst vara att det dels ger ett högt sparincitament bland medlemmarna och dels att det anses mer rättvist att ta hänsyn till utnyttjandegraden. Debitering efter andelstal betraktas som ett administrativt enkelt och okontroversiellt system för att ta ut kostnaderna av delägarfastigheterna.

Önskemål om att ha kunnat påverka gemensamhetsanläggningens utformning finns i ca hälften av samfällighetsföreningarna med mer komplexa gemensamhetsanläggningar för permanentbebyggelse. Det rör sig då främst om ansvarsfördelning mellan kommun och samfällighet, utformning av grönområden och lekplatser, kvalitet på material m m. Överlag anger föreningarna att man fått tillräcklig information om förvaltning etc vid samfällighetsföreningens bildande. Vid mer komplicerade anläggningar ökar dock andelen föreningar som anser sig ha fått otillräcklig information. Det är av intresse för föreningarna att få större möjlighet till kontinuerlig information efter bildandet av föreningen. I undersökningen pekas på att förrättningsmyndigheten i större utsträckning bör tillse att lämpligt anpassade gemensamhetsanläggningar tillskapas.

Ändrade förhållanden som föranlett omprövning enligt 35 § AL, överenskommelse enligt 43 § AL eller annan överenskommelse har inträffat i ca 15 procent av samfällighetsföreningarna. En tredjedel av de åtgärder som vidtagits avser den sistnämnda typen av "oreglerade överenskommelser", som inte gäller mot tredje man då de ej prövats av FBM.

Sammantaget kan man konstatera att förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna över lag har fungerat på ett tillfredsställande sätt. Då problem förekommer rör det sig huvudsakligen om mer komplicerade och kostsamma anläggningar (som ofta ligger inom s k storkvarter). Det kan i det sammanhanget vara värt att poängtera några saker. Exempelvis är det av intresse att någon form av underhållsplanering kommer till stånd i föreningarna. Underhållsplaneringen är framförallt viktig för att ge anläggningarna ett regelbundet och tillfredsställande underhåll. Dessutom behöver inte skador och reparationsåtgärder inträffa alldeles oöväntat vilket ger trygghet i föreningarnas/fastighetsägarnas ekonomi. Fondering av medel för framtida skötsel- och investeringsåtgärder är en annan viktig fråga i detta sammanhang. De alternativa finansieringsmedlen, extra uttaxering och upptagande av lån, ger inte samma ekonomiska trygghet inför framtiden.

Avslutande synpunkter

En viktig fråga är om man på grundval av denna undersökning kan bekräfta att samverkanslagstiftningen i stort sett är ändamålsenlig. Även om problem framkommer i samfällighetsföreningarnas förvaltning, domstolsbehandling m m framstår totalbilden som ljus. Det stora antalet anläggningar som bildats sedan 1974, mängden fastigheter de betjänar och uppsättningen av olika nyttigheter i anläggningarna är också en indikation på att lagreglerna på det hela taget fungerat på ett relativt tillfredsställande och smidigt sätt.

Förslag till
fortsatt FOU

Fortsatt FOU kring gemensamhetsanläggningar kan förslagsvis bedrivas efter två huvudlinjer. I det ena fallet kan man koncentrera sig på studier som syftar till att underlätta tillämpningen av vissa bestämmelser i AL och SFL samt föreslå förbättringar i lagstiftningen. I det sammanhanget ter sig exempelvis frågor om förändrings- och tillväxtproblem i gemensamhetsanläggningar samt kostnadsfördelning som särskilt angelägna. FOU-verksamhet efter en annan huvudlinje bör syfta till att underlätta samfälligheternas praktiska förvaltning av gemensamhetsanläggningar. Aspekter som då berörs är bl a underhålls- och finansieringsplanering, upphandlingsfrågor, närmare utformning och standard på anläggningar samt former för organisation och arbete inom samfälligheter.

1 INLEDNING

1.1 Bakgrund

Genom tillkomsten av lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA) och sedermera anläggningslagen (AL) och lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL) år 1974 har det skapats bättre möjligheter att tillgodose behovet av samverkan mellan fastigheter. FOU och debatt kring gemensamhetsanläggningar visar emellertid att samverkanslagstiftningen och dess tillämpning inte fungerat helt friktionsfritt.

Ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommun och samfälligheter inom sk storkvarter är en av de mest uppmärksammade frågorna i debatten om gemensamhetsanläggningar. Ett flertal forsknings- och utredningsrapporter (däribland några BFR-publikationer) har behandlat dessa frågor. Boende inom storkvarter reagerar ofta mot att de påförts ansvar för anläggningar som vid traditionell planläggning är kommunala. Man anser att den kommunala likställighetsprincipen sätts ur spel genom att kostnader och ansvar vältras över på de boende. Det gäller främst anläggningar där vägar/gator, va- och fjärrvärmeledningar samt yttre belysning ingår.

Förekomsten av brister i planutformning av storkvarter har påtalats från flera håll. Johansson och Ohlsson (1981) pekar bl a på att formerna för samverkan mellan befintliga och nya fastigheter samt mellan fastigheter med bostäder som har skilda besittningsformer i många fall har varit svårlöst. Betydelsen av anläggningarnas storlek diskuteras också. En liten samfällighet har större förutsättningar att skapa en god gemenskap mellan de boende än vad en stor samfällighet har. En större anläggning kan däremot ge stor driftsfördelar och därmed billigare och effektivare drift. Den tekniska standarden i storkvartersanläggningar har i många fall varit låg varpå följer högre risk för skador på t ex vägar och ledningar. Vägarna är dessutom ofta smala och krokiga och därför svåra att underhålla och snöröja. Möjligheterna till utvidgning av de gemensamma anläggningarna för att täcka nya behov är i många fall små. Problem med att andra än de boende utnyttjar de gemensamma anläggningarna förekommer också i vissa fall.

Förrättningsförfarandet enligt AL har förutsättningar att skapa enighet kring de beslut som tas. Komplikationer har dock förekommit. Bildas en anläggning innan de nya husen försålts (exploatörsfallet) har de blivande fastighetsägarna inga eller små möjligheter att påverka anläggningsbeslutet. Deras inflytande på den miljö de sedan skall bo i kan därmed bli litet. Förrättningsens syfte att vara ett forum för förhandlingar mellan olika parter förfelas således i dessa situationer. Information om gemensamhetsanläggningen till fastighetsköparna har i vissa avseenden varit bristfällig, vilket är allvarligt eftersom delägarna i anläggningen vanligtvis inte har någon tidigare erfarenhet från den här typen av förvaltningsfrågor.

Andra synpunkter som framkommit är att arbetet i samfällighetsföreningar ofta försvåras pga bristande intresse bland fastighetsägarna att ställa upp på styrelseuppdrag och arbetsdagar m m. Det bristande intresset tycks förstärkas med gemensamhetsanläggningens storlek och ålder. Eftersom många fastighetsägare har liten erfarenhet av förvaltning är kunskaperna i de flesta samfälligheter relativt små - åtminstone inledningsvis. Någon systematisk underhållsplanering saknas i många föreningar. Vidare har skatteregler säkert påverkat viljan till fondering av medel för framtida behov.

Som delvis framgår av de ovanstående exemplen har FOU och debatt kring gemensamhetsanläggningar huvudsakligen varit probleminriktad - och speciellt har förvaltningsfrågor inom sk storkvarter uppmärksammats. Det innebär bl a att mer allmän och heltäckande information, dvs kvantitativa uppgifter om användningen av samverkanslagstiftningen, i viss mån saknas. Denna kvantitativa information är t ex ett nödvändigt komplement till probleminriktade studier för att en meningsfull utvärdering skall kunna göras av olika problems totala omfattning. Samtidigt kan man konstatera att eventuella förvaltningsproblem med gemensamhetsanläggningar utanför stadsplaner är belysta i liten omfattning.

Eftersom AL och SFL har varit i kraft ett antal år är det nu möjligt att göra mer omfattande studier av lagarnas tillämpning i olika avseenden. Det gäller bl a antal och typer av bildade gemensamhetsanläggningar, kostnadsfördelningsfrågor, tidsåtgång vid förrättningsförfarandet, domstolsbehandling och erfarenheter från förvaltning av gemensamhetsanläggningar.

1.2 Undersökningens syfte

Ett syfte med denna undersökning är att redovisa ett statistiskt material som i några avseenden ger en bild av tillämpningen av AL (och i viss mån av LGA). Målsättningen är då bl a att beskriva

- o omfattning av gemensamhetsanläggningar, i vilka situationer de bildats samt anläggningarnas innehåll och uppbyggnad
- o omfattning av överklagade anläggningsförrättningar, i vilka situationer och på vilka grunder överklagande skett

Ett ytterligare syfte med undersökningen är att belysa

- o erfarenheter och problem som framkommit från samfällighetsföreningar vid förvaltning av gemensamhetsanläggningar

Det kan direkt konstateras att en undersökning vars syfte huvudsakligen är att "beskriva och belysa" tillämpning av AL har begränsningar. I denna rapport görs exempelvis inte några mer konsekventa försök att ge förklaringar och presentera bakomliggande orsaker till en given situation eller utveckling. Rapporten försöker heller inte i någon större

utsträckning ange lösningar till påvisade problem. Slutligen måste också påpekas att undersökningen behandlar situationer där AL verkligen tillämpats. Sålunda faller den viktiga frågan om när, hur och varför AL inte kunnat tillämpas utanför denna studie.

Det är naturligtvis önskvärt att undersökningen även vore mer problemorienterad i sina ansatser att studera tillämpning av AL. På grund av begränsade tidsramar skulle en sådan utvidgning av studien emellertid få ske på bekostnad av en minskning av det empiriska undersökningsmaterialet, vilket kan medföra mindre statistisk säkerhet i framkomna resultat. Vi anser att detta vore olyckligt - bl a med hänsyn till att statistisk information i det här avseendet saknas i stor utsträckning - och har därför valt att prioritera en undersökning med ett omfattande empiriskt material.

Vilka vänder sig då rapporten till? Att spekulera över kategorier som faktiskt kommer att dra nytta av undersökningen och dess resultat är givetvis svårt att göra. De erfarenheter som framkommer från samfällighetsföreningars förvaltning av gemensamhetsanläggningar borde vara av intresse för flertalet som kommer i kontakt med gemensamhetsbildningar - exempelvis kommuner, myndigheter, forskare (och samfällighetsdelägare själva). Materialet torde i det sammanhanget kunna användas för t ex planering och som bakgrund och idégivare till fortsatt FOU. Detsamma gäller i viss mån även för rättsfall som berör AL och den mer allmänna information som avser omfattning och typer av bildade gemensamhetsanläggningar m m. Vi tror emellertid att de sistnämnda uppgifterna ändå har intresse för en något mer begränsad läsekrets. Resultaten från dessa undersökningar publiceras därför inte i sin helhet i denna rapport. Intressantare material redovisas här i stället i koncentrerad form medan totalundersökningen presenteras i meddelande 4:40 från institutionen för fastighetsteknik, KTH.

1.3 Metodik

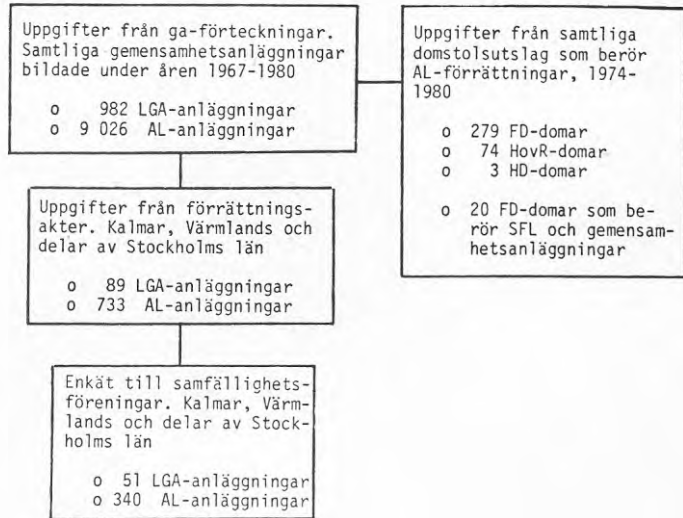
För att försöka uppnå undersökningens syfte har fyra skilda empiriska delundersökningar genomförts

- o undersökning av material från de register som förs över gemensamhetsanläggningar av fastighetsregistermyndigheten (ga-förteckningar)
- o undersökning av material från förrättningsakter
- o undersökning av domstolsutslag som behandlar gemensamhetsanläggningar
- o enkätundersökning av samfällighetsföreningar

Undersökningen av ga-förteckningar är rikstäckande medan uppgifterna från förrättningsakter och enkäter till samfällighetsföreningar berör tre län - Kalmar, Värmlands och delar av Stockholms län. De tre länen valdes pga variationer i plan- och bebyggelseförhållanden. Värmland är ett typiskt skogslän med stor andel glesbebyggelse.

Stockholms län har en hög andel permanentbebyggelse inom detaljplaneområden medan Kalmar län har ett stort inslag av fritidsbebyggelse. De undersökta gemensamhetsanläggningarna i dessa tre län omfattar totalt åtta procent av de anläggningar som bildats i hela landet t o m 1980.

Enkäten till samfällighetsföreningar omfattar av naturliga skäl ett mindre antal gemensamhetsanläggningar än förrättningsaktsmaterialet, eftersom inte alla anläggningar förvaltas av en samfällighetsförening. Domstolsmaterialet är rikstäckande och innehåller de domstolsutslag som berör gemensamhetsanläggningar inrättade enligt AL.



Figur 1.1 Samband mellan rapportens empiriska undersökningar

1.4 Undersökningsmaterialet och undersökningens representativitet

Materialet från ga-förteckningar och förrättningsakter innehåller bl a uppgifter om i vilka situationer gemensamhetsanläggningar bildats, anläggningarnas storlek, typ av ingående nyttigheter och förrättningsmännens ställningstaganden i olika avseenden (exempelvis vid kostnadsfördelning).

Uppgifter från domstolsutslag visar i vilken omfattning och på vilka grunder anläggningsförrättningar har överklagats, hur domstolen i sak har behandlat inkomna besvär m m. Dessutom redovisas rättsfall som berör lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL).

Enkätundersökningen av samfällighetsföreningar redovisar erfarenheter från förvaltning av gemensamhetsanläggningar. Det gäller bl a frågor om styrelsearbete, fastighetsägarnas intresse och kompetens, ekonomiska förhållanden samt attityder till gemensamhetsbildningar.

Undersökningarna av ga-förteckningar och domstolsutslag avser riket som helhet. Här föreligger sålunda inte några representativitetsproblem. De övriga undersökningarna baseras inte på något totalmaterial. Frågan är då om detta urval kan sägas vara representativt för ett större material och här finns flera problem

- o är de tre undersökta länen representativa för landet som helhet
- o är det urval som gjorts i Stockholms län representativt för länet som helhet
- o är de uppgifter och synpunkter som samfällighetsföreningarna gett representativa även för delägarförvaltade anläggningar
- o är de besvarade enkäterna representativa för samtliga de föreningar som undersökts

Svaret på den första frågan om länens representativitet för landet som helhet bör formuleras mycket försiktigt. Även om vissa uppgifter i läns materialet - exempelvis tidpunkt för bildande av anläggningar, ingående nyttigheter i anläggningen och antalet deltagande fastigheter - i stort överensstämmer med situationen i landet kan man ändå inte dra den slutsatsen att läns materialet i alla avseenden är generellt. Detta gäller främst den faktiska förekomsten av vissa förhållanden - t ex planer, bebyggelse, förvaltningsform m m. Beträffande olika faktorerens inbördes beroende, exempelvis gemensamhetsanläggningars storlek i relation till planförhållanden, torde man emellertid kunna uttala sig mer allmängiltigt. Vid sådana samband försvinner delvis mer länsspecifika grundförutsättningar.

Det urval av gemensamhetsanläggningar som har gjorts i Stockholms län är inte helt slumpmässigt. De kommuner som har egen fastighetsregistermyndighet är inte medtagna i undersökningen (av arbetsbesparande skäl). Urvalets representativitet är då beroende av om de kommuner som är uteslutna skiljer sig från det övriga materialet på ett systematiskt sätt.

Beträffande uppgifter från samfällighetsföreningarna i relation till delägarförvaltade anläggningar kan man anta att det föreligger vissa skillnader. Syftet med undersökningen har dock varit att redovisa bl a förvaltningsproblemen från de mer komplicerade gemensamhetsanläggningarna.

Den sista frågan kan med stor sannolikhet besvaras med att de besvarade enkäterna i stort sett är representativa för totalmaterialet. I den bortfallsanalys som gjorts av obesvarade enkäter framträder inte några speciella avvikelser i fråga om anläggningarnas storlek, antalet fastigheter, plan- och bebyggelseförhållanden m m.

1.5 Rapportens uppläggning

Rapporten innehåller fyra kapitel. Detta första kapitel behandlar frågor som rör undersökningens syfte, metodik och redovisning. (Metodfrågor som avser enkätundersökningen av samfällighetsföreningar beskrivs också utförligare i kapitel tre).

I kapitel två redovisas det "basfaktamaterial" som finns i de offentliga ga-förteckningarna och förrättningsakterna, dvs antalet anläggningar, typer av nyttigheter i anläggningarna, antalet fastigheter som samverkar, plan- och bebyggelseförhållanden m m. Där behandlas även omfattningen av anläggningsförrättningar som överklagats, fastighetsägarnas m fl motiv för att anföra besvär, domstolsutslagets innehåll etc. Dessutom redogörs för rättsfall som berör SFL och förvaltning av gemensamhetsanläggningar. Kapitel två är en koncentrerad presentation av undersökningarna av offentliga register och domstolsutslag. Metodfrågor, undersökningsresultat m m publiceras som nämnts i sin helhet i meddelande 4:40 från institutet för fastighetsteknik, KTH (Kalbro, T & Larsson, H. 1983). Att endast en sammanfattning presenteras här beror på att en detaljredovisning av resultaten bedömts vara av intresse för en begränsad läsekrets.

Det tredje kapitlet redovisar fastighetsägarnas erfarenheter från förvaltning av gemensamhetsanläggningar, deras synpunkter på anläggningarnas utformning m m. Kapitlet kan ses som ett huvudkapitel i denna rapport medan övriga delar utgör en bakgrund.

Rapporten avslutas med kapitel fyra, som innehåller mer allmänna kommentarer och slutsatser med anledning av de resultat som framkommit i undersökningen.

2 BASFAKTA FRÅN GA-FÖRTECKNINGAR, FÖRRÄTTNINGSAKTER OCH DOMSTOLSUTSLAG

2.1 Inledning

Detta kapitel utgör en starkt koncentrerad presentation av vissa delar från "Tillämpning av anläggningslagen", Kalbro och Larsson, 1983 (Meddelande 4:40 från institutionen för fastighetsteknik, KTH). Meddelandet innehåller som helhet statistiska resultat från ga-förteckningar, förrättningsakter och domstolsutslag som avser AL, rättsfallsexempel som berör AL och SFL samt genomgångar av den moderna samverkanslagstiftningen och tidigare FOU-verksamhet. Sammanfattningen här behandlar endast de statistiska uppgifterna och rättsfall som berör SFL och den direkta förvaltningen av gemensamhetsanläggningar. Övriga delar av meddelande 4:40 har utslutits pga att de bedöms vara av intresse för en begränsad läsekrets.

2.2 Basfakta från ga-förteckningar

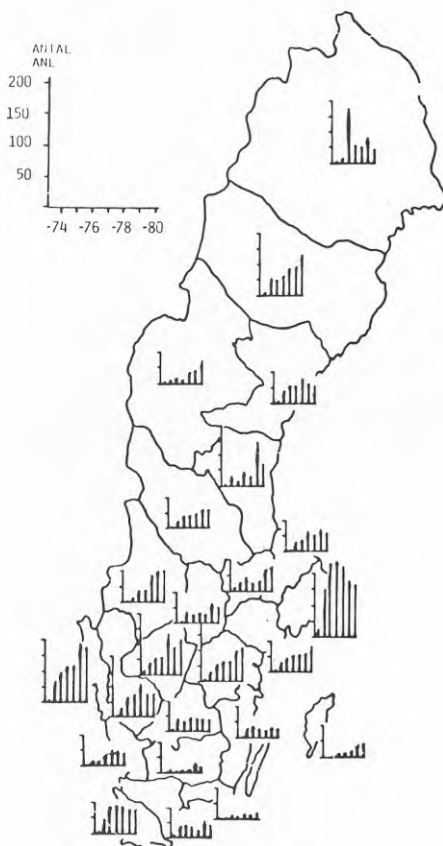
Under perioden 1974-80 har det i landet som helhet inrättats ca 9 000 gemensamhetsanläggningar enligt AL. Vid årsskiftet 1983/84 har uppskattningsvis ytterligare 4-5 000 anläggningar bildats. Under LGAs tillämpningstid inrättades drygt 1 000 anläggningar. Sammantaget gör detta att det idag, årsskiftet 83/84, finns ca 14-15 000 gemensamhetsanläggningar i landet. Den årliga ökningen är i storleksordningen 1 500 anläggningar. Fördelningen av gemensamhetsanläggningar mellan länen skiljer sig naturligt nog relativt mycket. Flest anläggningar har bildats i Stockholms län, ca 1 250 under åren 1974-80, jämfört med bl a Blekinge län där knappt 100 anläggningar inrättats. Orsaken kan, förutom länens storlek, vara variationer i fastighetsstruktur och bebyggelse. Faktorer som tradition och erfarenhet hos myndigheter och andra kan också spela viss roll.

Antalet bildade anläggningar per år ökade för varje år fram till och med 1979 varefter en succesiv nedgång skett. Variationerna mellan länen är dock stora. Vissa län, bl a Stockholms, hade redan under de första åren efter ALs ikraftträdande en stor andel bildade anläggningar varefter en stagnation eller nedgång skett. Andra län, bl a många skogslän, uppvisar däremot en ökad andel bildade anläggningar för varje år, se figur 2.1.

Medianvärdet för antalet deltagande fastigheter per anläggning är åtta. 40 procent av anläggningarna innehåller fem fastigheter eller mindre. Antalet riktigt stora anläggningar är litet (två procent har mer än 150 deltagande fastigheter). Av anläggningarna förvaltas drygt 55 procent av en samfällighetsförening. Det är framförallt de större anläggningarna med över fem fastigheter som förvaltas av en förening. Medianvärdet för antalet deltagande fastigheter per anläggning i de föreningsförvaltade anläggningarna är 26 jämfört med tre fastigheter i de delägarförvaltade.

De under perioden 1974-80 bildade gemensamhetsanläggningarna betjänar uppskattningsvis ca 215 000 fastigheter. Siffran vid årsskiftet 1983/84 torde vara sammanlagt ca 300 000

fastigheter. Detta antal motsvarar drygt tio procent av totala antalet fastigheter (taxeringsenheter) i landet.

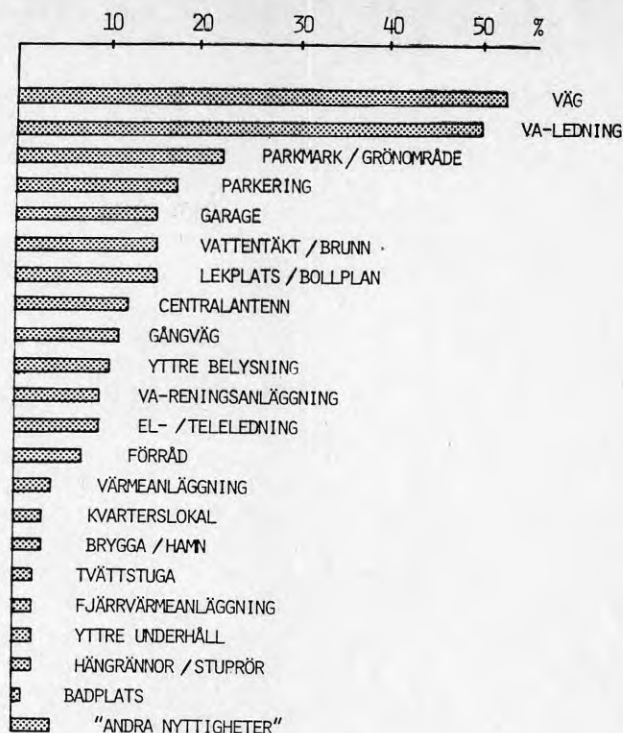


Figur 2.1

Antalet bildade gemensamhetsanläggningar per år enligt AL uppskattat efter tidpunkt för registrering. Länsvis fördelning. Åren 1974-80.

Av de nyttigheter som ingår i gemensamhetsanläggningar är väg och va-ledning de vanligast förekommande. Dessa ingår vardera i ca 50 procent av alla anläggningar. Sammanlagt förekommer ett 70-tal olika typer av nyttigheter i gemensamhetsanläggningar. Av dessa förekommer 20 i mer än en procent av alla anläggningar, se figur 2.2. Knappt hälften av anläggningarna innehåller enbart en nyttighet, i de flesta fall är det då fråga om en väg. Detta gör att av totala antalet anläggningar innehåller knappt en tredjedel enbart väg. De tre nyttigheterna vattentäkt/brunn, va-ledning och reningsanläggning förekommer huvudsakligen i mindre samfälligheter (vanligtvis delägarförvaltade).

1) I bilaga 2.1 finns exempel på olika slag av nyttigheter uppdelade i fyra grupper efter graden av förekomst.



BASTAL 9026
INRE BORTFALL 0

Figur 2.2 Frekvensen av olika slag av nyttigheter som ingår i gemensamhetsanläggningar bildade enligt AL.

Till gemensamhetsanläggning kan, förutom fastighet, anslutas hus på ofri grund, tomträtt, gruva och naturreservat. Det är enbart hus på ofri grund som i någon nämnvärd grad anslutits - i ungefär sju procent av alla anläggningar. I de flesta fall rör det sig då om anläggningar med väg som en av de ingående nyttigheterna.

2.3 Basfakta ur förrättningsakter

Undersökningen av förrättningsakter i Stockholms, Kalmar och Värmlands län visar att ca hälften av gemensamhetsanläggningarna har bildats för permanentbebyggelse. Skillnaden mellan länen är dock stor. I Stockholms län har ca 80 procent bildats för permanentbebyggelse mot 40-50 procent i de båda övriga länen. Kalmar län har störst andel bildade för fritidsbebyggelse, ca 25 procent. Beträffande planförhållandet vid inrättande av gemensamhetsanläggning är variationerna mellan länen ännu större. I Stockholms län har fyra av fem anläggningar bildats inom detaljplane lagda

områden. I Värmlands län är förhållandet det omvända. Fyra av fem anläggningar har inrättats utanför detaljplan. Med den begränsade länsundersökningen som grund kan uppskattas att av de 215 000 fastigheter som anslutits till en gemensamhetsanläggning åren 1974-80 ligger ca 85 000 inom stadsplan, ca 50 000 inom byggnadsplan och resterande ca 80 000 utanför detaljplanelagt område.

En fråga som i hög grad hänger ihop med planförhållandena är vem som tagit initiativ till bildande av en gemensamhetsanläggning. Initiativet har i vardera ca 40 procent av fallen tagits av ägare till deltagande fastighet respektive exploatör. I Stockholms län har exploatör svarat för initiativet till inrättande i två av tre förrättningar.

Gemensamhetsanläggningar inrättade i område där skilda besittningsformer till bostäder förekommer (blandade upplåtelseformer) återfinns endast i två fall. Orsaker till detta kan vara dålig representativitet i stickprovet eller helt enkelt att få anläggningar har bildats med blandade upplåtelseformer. Svårigheter att lösa problem med bl a boendeflyttande och röstningsregler mellan upplåtelseformerna kan ha övervägt de fördelar som förväntats vid denna typ av planlösning.

En anläggningsförrättning innebär i 2/3 av fallen en juridisk reglering av helt ny anläggning. Ca 1/3 av förrättningarna berör således i något avseende redan befintlig anläggning. Andelen förrättningar som berör reglering av befintlig anläggning är minst i Stockholms län och störst i Värmlands län. Sådan reglering avser huvudsakligen anläggning med nyttigheterna väg eller va-ledning.

Omprövning enligt 35 § AL när ändrade förhållanden inträtt i en gemensamhetsanläggning har berört två procent av de undersökta anläggningarna. Orsaker har varit ändrade andelstal och nyttigheter samt att fastighet tillkommit eller utgått. Överenskommelse enligt 43 § AL har förekommit i 14 procent av fallen. Ca 90 procent av dessa avser anslutning av ny fastighet till anläggningen. Såväl omprövning som överenskommelse berör huvudsakligen områden utanför detaljplan.

Särskilda kalkyler för bedömning av om en anläggning uppfyller båtnadsvillkoret eller ej förekommer i tre procent av förrättningarna. Betydligt vanligare är att det konstateras i allmänna ordalag att båtnadsvillkoret är uppfyllt (2/3 av fallen). I övriga fall hänvisas till att gemensamhetsanläggningen varit förutsatt i plan och att båtnadsvillkoret därmed är uppfyllt.

För fördelning av kostnaderna av anläggningarna har samtliga fastigheter åsatts lika andelstal i ca 60 procent av de studerade fallen, se figur 2.3. Fastighetsindividen som sådan har fått samma andelstal för utförande och drift i drygt 4/5 av fallen. Andelen anläggningar där fastigheterna åsatts lika andelstal är mindre än genomsnittet när väg ingår i anläggningen (45 procent). När va-ledning ingår är motsvarande andel 80 procent. Andelstal för vinterväghållning har åsatts fastigheterna i ca tio procent av to-

tala antalet anläggningar (huvudsakligen inom jordbruks-
bebyggelseområden).

UTFÖRANDE	DRIFT	Leder till	Procent	Absoluta tal
FASTIGHETERNA FAR INBÖRDES LIKA ANDELS- TAL	FASTIGHETERNA FAR INBÖRDES LIKA ANDELS- TAL	FASTIGHETERNA FAR LIKA AN- DELSTAL FÖR UTFÖRANDE OCH DRIFT	57 %	408
FASTIGHETERNA FAR INBÖRDES LIKA ANDELS- TAL	FASTIGHETERNA FAR INBÖRDES OLIKA ANDELS- TAL	FASTIGHETER/NA FAR OLIKA AN- DELSTAL FÖR UTFÖRANDE OCH DRIFT	4 %	31
FASTIGHETERNA FAR INBÖRDES OLIKA ANDELS- TAL	FASTIGHETERNA FAR INBÖRDES LIKA ANDELS- TAL	FASTIGHETER/NA FAR OLIKA AN- DELSTAL FÖR UTFÖRANDE OCH DRIFT	2 %	17
FASTIGHETERNA FAR INBÖRDES OLIKA ANDELS- TAL	FASTIGHETERNA FAR INBÖRDES OLIKA ANDELS- TAL	FASTIGHETER/NA FAR OLIKA AN- DELSTAL FÖR UTFÖRANDE OCH DRIFT	11 %	80
		FASTIGHETER/NA FAR LIKA AN- DELSTAL FÖR UTFÖRANDE OCH DRIFT	26 %	179
				Bortfall: 18

Figur 2.3

Förekomsten av olika former av an-
delstalssättning för utförande och
drift i gemensamhetsanläggningar.
(AB-, H- och S-län).

Medianvärdet för tidsåtgång mellan ansökan om förrättning
och AL-beslut är tio månader. Längst tid tar det att ge-
nomföra en förrättning inom fritidsbebyggelseområden (13
månader). Tre procent av förrättningarna har tagit mer än
fyra år att genomföra.

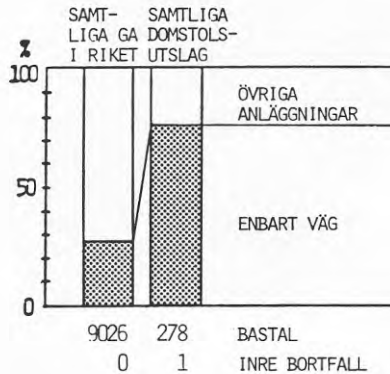
2.4 Domstolsbehandling av överklagade anläggningsförrättningar

Antal domstolsutslag m m

Under åren 1974-80 har ca 280 förrättningar som berört gemensamhetsanläggningar lett till domstolsutslag i fastighetsdomstolen. Detta antal motsvarar ca tre procent av de anläggningar som bildats under samma period. Siffran tre procent är ett riksgenomsnitt och det bör påpekas att länsvariationer förekommer. Det måste även understrykas att andelen överklagade förrättningar är högre än tre procent (pga förlikningar, besvaren tas tillbaka m m). Andelen överklagade anläggningsbeslut ligger i stället på ca sju procent.

Ca 80 av de 280 FD-domarna (knappt en tredjedel) har överklagats och lett till utslag i hovrätten.

Gemensamhetsanläggningar som behandlats i domstolarna utgör inte något tvärsnitt av samtliga anläggningar som bildats. Den nedanstående figuren visar att ca 80 procent av de domstolsprövade anläggningarna innehåller väg som enda nyttighet. Ser man på förhållandena totalt är andelen för denna typ av anläggningar mindre än en tredjedel. Samtidigt är områden med permanentbebyggelse och stadsplan kraftigt underrepresenterade i domstolsmaterialet. Något förenklat kan man därför säga att domstolsbehandlade gemensamhetsanläggningar huvudsakligen avser vägar på landsbygden.



Figur 2.4

Gemensamhetsanläggningens ändamål - väg respektive övriga nyttigheter. Samtliga gemensamhetsanläggningar i riket och gemensamhetsanläggningar som föranlett utslag i fastighetsdomstolen.

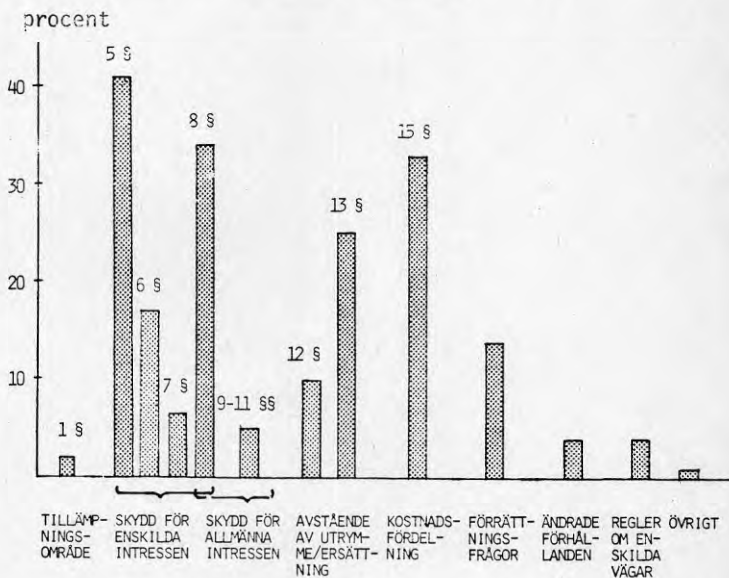
Vem har anfört besvär?

Med tanke på bl a den typ av förrättningar som förekommer i domstolarna är det naturligt att enskilda fastighetsägare svarar för huvudparten av besvären. Fastighetsägare i egenskap av deltagare i gemensamhetsanläggningen har anfört besvär i 80-90 procent av domarna i fastighetsdomstol och hovrätt. Fastighetsägare i egenskap av markkupplåtare har besvärat sig i ca 30 procent av fastighetsdomstolsut-

slagen. I hovrätten stiger den siffran till ca 50 procent (vilket indikerar att intrång och ersättningar upplevs som särskilt viktiga). Av fastighetsägarsidans dominerande besvärssandel följer att andra kategorier som har möjlighet att anföra besvär - exploatörer, rättighetshavare, byggnadsnämnd och länsstyrelse - svarar för en liten del av besvären. Tillsammans har den sistnämnda gruppen besvärat sig till fastighetsdomstolen i endast 15 fall och till hovrätten i tre fall.

Besvärsgrunder

Figuren nedan visar i vilken omfattning olika besvärsgrunder (paragrafer) förekommer i domstolsutslagen från fastighetsdomstolarna - besvärsgrunderna i utslag från hovrätterna uppvisar en likartad fördelning.



Figur 2.5

Besvärsgrundernas fördelning i fastighetsdomstolen (procent av totala antalet domstolsutslag).

De fyra mest förekommande besvärsgrunderna är väsentlighetsvillkoret (5 §), lokaliseringsregeln (8 §), ersättningsreglerna (13 §) och kostnadsfördelningsreglerna (15 §). Tillsammans utgör dessa paragrafer ca 2/3 av samtliga besvärsgrunder i förrättningar som överklagats till fastighetsdomstolen. Denna bild gäller även för besvär från fastighetsägare som skall delta i gemensamhetsanläggningen. Beträffande markupplåtare är situationen något annorlunda. Här spelar naturligen lokaliseringsregeln och ersättningsreglerna en större roll. Enbart dessa två paragrafer svarar för drygt 2/3 av besvären från markupplåtarkretsen. För övriga besvärskategorier står inte 5, 8, 13 och 15 §§ för huvudparten av skälen för överklagande. I stället utgör andra paragrafer besvärgrund i ca 2/3 av fallen. Ser man på planförhållanden framgår att de fyra mest förekommande paragraferna har störst betydelse utanför plan för att minska vid byggnadsplan och slutligen svara för endast 40 procent av besvären som avser stadsplaneområden.

Nedan följer en kort karaktäristik av besvär grundade på olika paragrafer i AL.

På grundval av 1 § (tillämpningsområde) har man i fem fall klagat på att gemensamhetsanläggningen inte tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse. Besvären är i regel ett uttryck för missnöje med anläggningen och är alltid kopplade till 5 och/eller 6 §§.

Besvär enligt 5 § (väsentlighetsvillkoret) grundar sig ofta på en allmän motståndskänsla. Fastighetsägaren är över huvud taget inte intresserad av att delta i en gemensamhetsanläggning. I ca fem procent av 5 §-besvären är det en ägare till fastighet som blivit utesluten ur gemensamhetsanläggningen som hävdar att fastigheten skall delta i anläggningen.

6 § (båtnadsvillkoret) används vanligen som grund för besvär när det föreligger allmänt missnöje med att en gemensamhetsanläggning skall bildas. Ofta besvärar man sig då samtidigt enligt 5 § och/eller 8 §.

Vid besvär enligt 7 § (opinionsvillkoret) har oftast över hälften av fastighetsägarna motsatt sig anläggningen. Besvären har alltid kopplats till en eller flera andra paragrafer - främst 5 och 6 §§.

Besvär enligt 8 § (lokaliseringsregeln) beskriver i regel ett mildare motstånd än besvär enligt 5 §. Ofta framförs konkreta alternativ till lokalisering och/eller utformning av anläggningen och argumenten är relativt underbyggda (ett typfall på besvär enligt paragrafen är ändrad sträckning eller standard på en väg). Vanligtvis är det fastighetsägare som skall upplåta mark som har anfört besvär. Ofta skall denne fastighetsägare också deltaga i gemensamhetsanläggningen - han kan då vara positiv till anläggningen bara den inte förläggs till hans mark. Besvär enligt 8 § kombineras ibland med besvär enligt 12 § (skylldighet att avstå utrymme). Paragrafen förekommer också som andrahandsyrkande till 5 §. I första hand yrkar man på att anläggningen inte skall inrättas och i andra hand att den lokaliseras på ett annat sätt.

9-11 §§ (villkor till skydd för allmänna intressen) är åberopade i sammanlagt 13 domstolsfall - 5, 3 resp 5 st - vilket utgör ca fem procent av totala antalet domstolsutslag. I samtliga dessa fall har anläggningsbeslutets innebörd varit att en gemensamhetsanläggning skall bildas. Det innebär att det egentligen bara är länsstyrelsen och byggnadsnämnden som har anledning att besvara sig enligt dessa paragrafer i egenskap av bevakare av "allmänintresset". Så har också skett - men bara i två av de 13 fallen (avser 9 och 11 §§). Vid övriga tillfällen är det deltagare i anläggningen och/eller markupplåtare som kompletterar sina övriga besvärsgrunder - några av paragraferna 5-8 med 9-11 §§.

Bevär enligt 13 § (ersättning för upplåtet utrymme) avser i regel att fastighetsägare anser sig ha fått för lite ersättning för den mark han upplåter. De ersättningsanspråk som framställtts är ofta avsevärt högre än ersättningen markägaren tillerkändes av FBM. Det är sällan domstolen direkt godtagit ett ersättningsyrkande - däremot är jämknningar relativt vanliga.

Besvär enligt 15 § (kostnadsfördelning) avser huvudsakligen att fastigheten här åsatts för högt andelstal. I ca 70 procent av fallen har man klagat på både andelstal för utförande och för drift. 20 procent av besvären gäller enbart driften. I fem procent av klagomålen vill man ändra på principerna för uttag av avgifter för driften som grundats på den faktiska användningen av anläggningen.

Vissa typer av besvär berör förrättningsfrågor. Ca två procent kan hänföras till 4:14 FBL och är av typen att man inte förstod vad förrättningsmannen avsåg vid sammanträde eller att man inte blivit tillfrågad om anläggningens utformning - exempelvis en vägs sträckning. I de flesta fall är besvär av detta slag kopplade till besvär enligt andra paragrafer. Besvär över förrättningskostnadernas fördelning förekommer i ca tio procent av domstolsutslagen. Vanligt är att man inte vill delta i anläggningen (besvär enligt 5 §) och därför anser att man heller inte skall bidra till förrättningskostnaderna. Andra typer av besvär som avser förrättningsfrågor förekommer sparsamt. FRM har överklagat ett AL-beslut som var omöjligt att registrera. Några fall avser besvär över att FBM inte förordnat särskild förrättningsman. Besvär över inställda förrättningar förekommer i ca två procent av domstolsutslagen. (Dessa besvär har i denna redovisning hänförs till den paragraf som ligger till grund för inställandet).

35 § (som reglerar när omprövning av AL-beslut får ske) har varit föremål för besvär i tio fall. I två av dessa har besvären också avsett reglerna om ersättning då fastighet inträder/utträder ur anläggnings-samfällighet (37-39 §§).

Besvär enligt 52 § (grind- eller ledförbud på väg) förekommer i två procent av domstolsfallen. Besvären är huvudsakligen kopplade till andra paragrafer - främst 5, 6 och 8 §§. Andra besvärsgrunder som berör vägar är 48 § (ett fall) - andelstal för vinterväghållning - och 51 § (ett fall) - rätt att ta bort naturmaterial m m.

Hänvisning till 16 § - överenskommelse mellan sakägare m m - görs i två besvär. I det ena fallet hävdade de klagande att köpeavtal som reglerade kostnadsfördelning för en anläggning borde ha betraktats som överenskommelse enligt 16 § p 3 (besvären lämnades utan bifall). I det andra domstolsfallet menade den klagande att ett muntligt löfte om kostnadsfördelning - som av misstag inte kommit till FBMs kännedom - borde läggas till grund för en överenskommelse (besvären lämnades även här utan bifall).

Två anläggningsförrättningar behandlar anläggningsförrättningar där exploatörer med stöd av fullmakt har företrätt fastighetsägare - trots att fullmakterna återkallats. Ärendena återförvisades till FBM där fastighetsägarna fick företräda sig själva.

En generell reflektion kring rättsfall och besvär som kan göras är att de juridiska problem domstolarna har haft att ta ställning till i många fall framstår som relativt enkla. Ofta är det alldeles klart att besvaren inte skall bifallas. Många besvär vilar också på dålig saklig grund. Bakom besvaren ligger istället ett mer allmänt missnöje med den tilltänkta gemensamhetsanläggningen. I vissa fall kan det anas att den verkliga anledningen till överklagande är bakomliggande konflikter mellan grannar/fastighetsägare. I ekonomiska frågor har överklagande skett även där de faktiska ekonomiska konsekvenserna av ett bifall till besvaren skulle bli helt marginella för den klagande. Något som skulle kunna karaktäriseras som okynnesbesvär förekommer således.

Domstolsutslagens innehåll

Utslagens innehåll visar också att det är relativt svårt att få gehör för besvär. Fastighetsdomstolen (liksom hovrätten) ändrar FBMs anläggningsbeslut i ca 40 procent av domarna. Ser man på förhållandena totalt innebär detta att ändringar görs i ca en procent av de AL-förrättningar som genomförs. Det kan i det sammanhanget noteras att andelen besvär som bifalles i fastighetsdomstolen i stora drag tycks vara oberoende av faktorer som typ av gemensamhetsanläggning, planförhållanden, besvärskategori, besvärsgrund m m.

Tidsåtgång

Tidsåtgången för domstolsbehandling av anläggningsförrättningar är ofta betydande - vilket understryker vikten av att AL-beslut inte "onödigtvis" överklagas. Medianvärdet för tiden mellan AL-beslut och utslag i fastighetsdomstol är ca tio månader (spridningen kring detta värde är emellertid relativt stor). Överklagas fastighetsdomstolens beslut åtgår ytterligare ca sju månader innan hovrätten avkunnar sin dom (men även här är spridningen stor). Detta innebär att man, då en förrättning överklagas, i "normalfallet" bör räkna med att få vänta ett år på FD-domen och ett och ett halvt år om förrättningen riskerar att gå vidare till hovrätten. Sker då ytterligare överklaganden till Högsta Domstolen måste beslut om prövningstillstånd fattas och eventuellt skall då frågan prövas av HD. Möjligheterna att få prövningstillstånd har emellertid varit små under undersökningsperioden. Endast tre anläggningsförrättningar har behandlats av HD.

2.5 Rättsfall som berör SFL och förvaltning av gemensamhetsanläggningar

Sammanlagt har 20 utslag¹⁾ från fastighetsdomstolarna som berör SFL och förvaltning av gemensamhetsanläggningar undersökts (varav några har gått vidare till hovrätten). Domarna avser perioden 1974-82. Noterbart är att relativt få SFL-domar har avkunnats, speciellt mot bakgrund av antalet utslag som avser anläggningsförrättningar. Av totala antalet gemensamhetsanläggningar är det endast några tiondels procent som berörs av utslag enligt SFL. En orsak till detta kan vara att många mål aldrig leder till utslag pga att förlikningar uppnås. Det är också förståeligt om många avstår från att stämma sina grannar inför domstol - även om det skulle finnas en juridisk grund för detta.

I hälften av de gemensamhetsanläggningar som varit föremål för utslag är väg den enda nyttigheten. Den resterande hälften kan karaktäriseras som storkvartersanläggningar med många ingående nyttigheter.

Fastighetsägare kan anföra besvär över flera typer av beslut som fattas enligt SFL.

- o Beslut som fattas på sammanträde, enligt 7 §, för att lösa oenighet vid delägarförvaltning. Besvärsrätten följer av 15 § och gäller då beslutet inte tillkommit i behörig ordning eller strider mot SFL eller annan lagstiftning.
- o Beslut som fattas på sammanträde, enligt 20 §, för bildande av en samfällighetsförening. Besvärsrätten följer av 23 § (som hänvisar till 15 §).
- o Beslut som fattas på föreningsstämma och som inte tillkommit i behörig ordning eller strider mot SFL eller annan lagstiftning (53 §).

Av de 20 domarna har 18 avsett besvär enligt 53 §, medan besvär enligt 15 och 23 §§ har förekommit en gång vardera.

Huvuddelen av besvär enligt 53 § grundas på 18 och 19 §§ (nio respektive sju stycken), som reglerar samfällighetens verksamhetsområde och avvägningen mellan medlemmarnas gemensamma bästa och den enskilda fastighetsägarens intressen. Övriga bestämmelser som berörs är 41-43 §§ som behandlar uttaxering av bidrag (sju besvär). Ett besvär rör kallelse till föreningsstämma, enligt 47 §. Slutligen har ett besvär avsett 48 §, vilken reglerar medlemmars rösträtt.

1) Undersökningsmaterialet skall i princip avse samtliga utslag som förekommit under perioden 1974-82.

- Jämfört med utslag som berört besvär över AL-förrättning har domstolen i större utsträckning gett den klagande helt eller delvis rätt (13 utslag, varav två innebär delvis bifall till besvär). I sju fall har besvären avslagits.
- Rättsfalls-
exempel I det följande görs en kort sammanställning av några av de mer intressanta domstolsutslagen som berör 18, 19 samt 41-43 §§ SFL.
- 18 § Enligt bestämmelserna i 18 § är samfällighetsföreningens uppgift att förvalta den samfällighet för vilken föreningen bildats. Den får i linje härmed inte bedriva verksamhet som är främmande för det ändamål samfälligheten skall tillgodose. I domstolarnas utslag är detta den vanligaste besvärsgrunden. Huvudsakligen är det någon föreningsmedlem som anfört besvär över att föreningen sysslat med åtgärder som inte ingår i dess uppgifter. Nedan ges exempel på åtgärder som domstolarna inte ansett ligga inom ramen för en normal förvaltning.
- Samfällighetsföreningen fick inte genom skyltning begränsa högsta tillåtna axeltryck för lastbilstransporter. Enligt AL-beslutet skulle normala vägtransporter tillåtas, vilket innebar att samma standard skulle gälla för samfällighetens väg som för allmän landsväg. Utslaget ledde bl a till att en trumma måste läggas om för att tåla högre axeltryck. (Malmö tingsrätt, 1981-10-15, DF 10/81).
- Ett beslut på föreningsstämma om att avsätta ett belopp (2 300 kronor) för trivselaktiviteter - anordnande av tipspromenad, olika sporttävlingar och årsfest - undanröjdes av domstolen eftersom dessa aktiviteter inte ansågs vara förenliga med samfällighetsföreningens ändamål. Domstolens utslag innebar ca 90 kronor lägre årsavgift per delägare. (Svea Hovrätt, 1979-02-28).
- En samfällighetsförening beslutade att tvångsvis ansluta samtliga fastigheter till Sveriges Villaägareförbund för att därigenom erhålla rådgivning och juridisk hjälp i planfrågor. Domstolen upphävde beslutet eftersom det gick utöver föreningens uppgifter att förvalta de gemensamma anläggningarna. Likväl upphävdes ett beslut om att via föreningen betala de enskilda fastigheternas sophämningsavgift. (Syftet med den centraliserade betalningen var att samfällighetsmedlemmarna skulle få betala samma avgift och inte en avgift som var differentierad efter gångavstånd). Domstolen ansåg att det gick emot enskilda intressen att frångå en uppdelning av avgifterna efter varje fastighets faktiska kostnader. (Göteborgs tingsrätt, 1981-06-10, DF 168).
- En fastighetsägare hade besvärat sig över ett beslut av föreningen att inte arrendera ut en del av ett samfällt grönområde till honom. Föreningen ansåg, trots att andra fastighetsägare hade fått arrendera liknande mark, att området behövdes som lekplats och källbacke för barnen i samfällighetsföreningen. Domstolen menade att det stred mot gemensamhetsanläggningens ändamål att utarrendera gemensam mark till enskild medlem och besvären bifölls således inte (Göteborgs tingsrätt, 1982-02-08).

De tre följande utslagen ger exempel på åtgärder som domstolarna har bedömt höra till normal förvaltning av de gemensamma anläggningarna.

Kostnader (500 kronor) för korvgrillning och utdelning av läskedrycker i samband med vårstädning av gemensamma ytor ansågs ingå i samfällighetsföreningens normala åtaganden. (Svea Hovrätt, 1979-02-28).

En samfällighetsförening skulle tillse att trappförbindelse (på kommunal mark) som ingick i en gångväg som förband området med bl a en busshållplats blev iordningsställd i enlighet med AL-beslutet (Stockholms tingsrätt, 1981-01-16, DF 8).

Domstolen ansåg att anskaffning av bordtennisrackets, nät etc låg inom ramen för förvaltning av lekplatser med tillhörande lekutrustning. (Stockholms tingsrätt, 1981-03-10, DF 46).

19 §

Paragrafen anger att medlemmarnas gemensamma bästa skall tillgodoses vid förvaltningen av gemensamhetsanläggningar. Dock skall varje föreningsmedlems enskilda intressen beaktas i skälig omfattning. Det följande ger exempel på rättstvister som uppstått.

Ett beslut av en samfällighetsförening om ändrade andelstal för några fastigheter upphävdes. Ändring av andelstal kan endast ske genom ny förrättning eller överenskommelse enligt AL - 35 resp 43 §§ AL. (Stockholms tingsrätt, 1979-06-12, DF 116).

Ett stämmobeslut innebar att möjlighet öppnades för enskild fastighetsägare att inhägna och för egen räkning använda gemensam mark. Beslutet upphävdes av domstolen eftersom det bl a stred mot delägarnas gemensamma bästa. I samma fall behandlades även ett föreningsbeslut om förbud mot långtidsparkering av husvagnar, båtar etc på föreningens plats (garageplatser fanns till samtliga fastigheter). Syftet med förbudet var att tillgodose behovet av tillfälliga parkeringsplatser. En fastighetsägare besvärade sig över föreningsbeslutet men besvären bifölls inte. (Stockholms tingsrätt, DF 84/75).

En samfällighetsförening beslöt vid extra stämma att anlägga en gångväg mellan två fastigheter för att förbättra tillträdet till ett naturmarksområde som ingick i anläggningen. På ritningar som hörde till anläggningsbeslutet fanns en väg utmärkt men den avslutades med en stödmur mellan fastigheterna och buskplantering nedanför. En av fastighetsägarna intill gångvägen ansåg att beslutet inte beaktade hans enskilda intressen eftersom ändringen skulle medföra en inte förutsedd ökning av gångtrafiken utanför hans fastighet och därmed även större risk för insyn och andra störningar. Domstolen ansåg dels att föreningens beslut låg inom ramen för normal förvaltning och dels att intrånget på fastigheten var ringa. Beslutet stred därför inte mot varken 18 eller 19 §§ SFL. (Svea Hovrätt, 1980-05-14).

Två gemensamhetsanläggningar förvaltades gemensamt av en samfällighetsförening. Föreningen hade fördelat kostnader för förvaltning på enbart den ena gemensamhetsanläggningens delägare eftersom den andra anläggningen inte hade varit föremål för förvaltningsåtgärder. Domstolens uppfattning rörande inkomna besvär var att eftersom någon detaljreglering av hur förvaltningsredovisning skall ske inte finns i SFL skall kraven anpassas efter det enskilda fallet. Besvären ogillades. (Jämtbygdens tingsrätt, 1980-10-07, DF 18).

41-43 §§

Paragraferna reglerar formerna för och kraven på redovisning av inkomst- och utgiftsstat samt upprättande av debiteringslängd. Ett par rättsfall berör dessa paragrafer.

En särskild avgift för administrationskostnader togs ut - lika för varje fastighet (vilket var ett avsteg från andelstalen). Domstolen menade att eftersom administrationskostnader är att hänföra till driftskostnader skall utdebiteringen ske i enlighet med andelstalen. (Stockholms tingsrätt, 1981-09-10, DF 179).

En särskild debiteringslängd vid extra uttaxering hade inte upprättats (enligt reglerna i 43 §). Föreningen hade i stället i en skriftlig handling meddelat varje medlem om sådana uppgifter som skall upptas i en debiteringslängd. Domstolen ansåg att kraven på att upprätta debiteringslängd är ovillkorliga varför samfällighetsföreningens beslut om extra uttaxering undanröjdes. (Jämtbygdens tingsrätt, 1980-03-28, DF 6).

3 ERFARENHETER FRÅN FÖRVALTNING AV GEMENSAMHETS-ANLÄGGNINGAR

3.1 Undersökningsmaterialet

Undersökningsmaterialet omfattar de gemensamhetsanläggningar i Stockholms, Kalmar och Värmlands län som är föreningsförvaltade¹⁾. Andelen föreningar som bildats enligt LGA uppgår till 16 procent varav huvuddelen härrör från Stockholms län. Hälften av anläggningarna i de tre länen förvaltas av föreningar (motsvarande andel för riket är 55 procent). Skillnaderna mellan de tre länen är emellertid ganska stora. Andelen föreningsförvaltade gemensamhetsanläggningar i Stockholms och Kalmar län är 62 respektive 53 procent. I Värmland har det bildats relativt få samfällighetsföreningar i relation till antalet anläggningar, 36 procent. En förklaring härtill kan vara det faktum att anläggningarna över lag har färre antal fastigheter anslutna varför kraven på organisationsform minskar.

En enkät (bilaga 3.1) har skickats till totalt 396 samfällighetsföreningar. Enkäten har besvarats av 316 föreningar vilket ger en svarsfrekvens om 81 procent. Enkäterna har adresserats till ordförande eller i vissa fall kassör i föreningarna och dessa kan därmed också förmodas stå bakom de svar som avlämnats. De 316 besvarade enkäterna fördelar sig på respektive län enligt följande:

- o Stockholms län - 38 procent (svarsfrekvens 85 procent)
- o Kalmar län - 30 procent (svarsfrekvens 80 procent)
- o Värmlands län - 32 procent (svarsfrekvens 78 procent)

Enkäten tar upp frågor om

- o föreningarnas organisation
- o lämpligt antal delägarfastigheter
- o drift och underhåll
- o ekonomiska förhållanden
- o erhållen information och beslutsdelaktighet vid samfällighetens bildande
- o åtgärder vid ändrade förhållanden
- o attityder rörande sk storkvarter

1) Av praktiska skäl har ett stickprov tagits av samfällighetsföreningarna i Stockholms län. Sammanlagt har var tredje förening i de kommuner som har länsstyrelsen som registermyndighet ingått i undersökningen. Samfällighetsföreningar från följande kommuner ingår: Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Järfälla, Lidingö, Nynäshamn, Sundbyberg, Tyresö, Upplands-Bro, Upplands-Väsby, Vallentuna och Värmdö Kommun.

Undersökningsmaterialet skiljer sig i vissa avseenden från gemensamhetsanläggningar i allmänhet. Beträffande antalet fastigheter per anläggning är medianvärdet för de tre länen vid föreningsförvaltning 37 delägarfastigheter (medianvärdet för föreningsförvaltade anläggningar i hela riket är 26 fastigheter). Medianvärdet för samtliga anläggningar i hela landet, inklusive delägarförvaltade, är åtta fastigheter. Motsvarande siffra för enbart delägarförvaltade är tre fastigheter.

En faktor som delvis sammanhänger med antalet delägarfastigheter är antal och typ av ingående nyttigheter i gemensamhetsanläggningarna. Det finns över lag ett större antal nyttigheter i föreningsförvaltade anläggningar jämfört med gemensamhetsanläggningar i allmänhet. Dessutom finns nästan alla nyttighetstyper rikligare representerade i de föreningsförvaltade samfälligheterna. De vanligaste nyttigheterna bland föreningsförvaltade gemensamhetsanläggningar är väg (63 procent av de föreningsförvaltade gemensamhetsanläggningarna förvaltar väg), va-ledning (48 procent), parkmark/grönområde (42 procent), parkering och centralantenn (32 procent vardera), garage och lekplats (28 procent vardera), gångväg (21 procent), el- och teleledning (20 procent) och vattentäkt/brunn (11 procent).

De vanligaste nyttigheterna vid delägarförvaltade gemensamhetsanläggningar i de tre länen är va-ledning (62 procent av de delägarförvaltade samfälligheterna förvaltar va-ledningar), väg (37 procent), vattentäkt/brunn (30 procent) och reningsanläggning (12 procent). Föreningsförvaltning av anläggningarna är också vanligare inom detaljplanlagda områden än utanför, 69 mot 44 procent.

3.2 Föreningarnas organisation

En förenings organisation liksom styrelsens arbetskapacitet och kunnande är av betydelse för förvaltningen av anläggningarna. Likaledes är medlemmarnas intresse av betydelse för föreningens möjlighet att i framtiden bibehålla standard och kvalitet hos samfälligheten som helhet. Brister i medlemsintresset är också en ofta påtalad olägenhet i enkät-erna.

Styrelsens konstruktion

Styrelserna består vanligen av tre alternativt fem ledamöter. Antalet styrelseledamöter ökar såväl med antalet delägarfastigheter som med antalet nyttigheter. Exempelvis har 70 procent av föreningarna med över 80 fastigheter fem ledamöter eller fler.

I drygt en tredjedel av föreningarna innehar styrelseledamöterna sina uppdrag under två år. Omsättningen är betydligt högre i Stockholms län än i Kalmar och Värmlands län. Drygt 60 procent av ledamöterna i Kalmar innehar sina uppdrag under längre tid än två år jämfört med 40 procent i Stockholms län. Den högre omsättningen är troligen orsakad av många sammansatta faktorer. Man kan anta att arbetsbelastningen för ledamöterna har en avgörande betydelse. Den torde t ex bli större i samfälligheter med många och mer tekniskt komplicerade nyttigheter eller vid handläggning av fördelning av kostnader för värme och vatten. Antalet anslutna fastigheter har naturligtvis också betydelse för omfattningen av mängden administrativt arbete.

Flera föreningar har angett svårigheter att få medlemmarna att ställa upp som styrelseledamöter. Det är främst medelstora föreningar (41-80 fastigheter) som har dessa problem. I mindre föreningar finns det exempel på att styrelseuppgifterna cirkulerar enligt en fastställd ordning där i princip alla delägare i tur och ordning förutsätts sitta med i styrelsen. I en liten förening kan också grupptricket verka för ett större intresse för styrelsearbete. De riktigt stora föreningarna har å andra sidan ett stort utbud av medlemmar att välja bland.

Nu är det väl inte så att alla obligatoriskt måste sitta med i styrelsen under någon tid. I många föreningar torde det också finnas en del specialkunskaper bland medlemmarna som bör tillvaratas. Samtidigt finns det också många mindre arbetsuppgifter vilka kan fördelas ut bland medlemmarna. Detta medför också att arbetsbelastningen borde kunna hållas på en rimlig nivå under förutsättning att inte flera medlemmar konsekvent undviker de arbetsuppgifter som uppkommer.

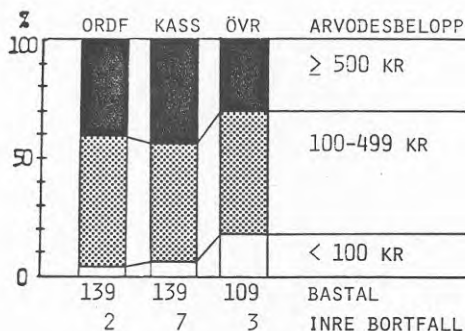
Arvoden till styrelserna

Förekomsten av arvode bland föreningarna till ordföranden, kassör och övriga ledamöter varierar mellan 30 och 55 procent i de tre länen. Arvode till styrelseledamöterna är vanligare i Stockholms län än i de båda övriga länen. Ordföranden och kassör får arvode i större omfattning än övriga ledamöter. Detta motiveras med att ordföranden står som huvudansvarig för föreningen medan kassören åläggs en större arbetsbelastning till följd av handläggning av bl a fakturor och utdebiteringar.

Arvoden till styrelsen är vanligare i föreningar med stort antal fastigheter. Bland dessa föreningar är också arvodesbeloppen högre. Antalet nyttigheter som förvaltas synes däremot inte ha någon betydelse för frekvensen av arvode. Detta skulle kunna tyda på att typen av arbetsuppgifter är av underordnad betydelse medan däremot kvantiteten arbete tillmäts större betydelse. Jansson/Sihwer (1975 a) redovisar också att frekvensen av arvode är beroende av storleken på föreningen.

Samtidigt som förekomsten av arvoden är högre i Stockholms län är också de utbetalade beloppen högst där. I Värmland utbetalas något under genomsnittsbeloppen. Genomgående för alla tre länen är att ordförande och kassör erhåller högre arvoden än övriga ledamöter vilket också synes naturligt

med hänsyn till arbetsinsats. I anslutning till arvodesbeloppen är det intressant att notera gränsen för uppdragande i deklaration hos uppdragstagaren (100 kronor) liksom gränsen för arbetsgivaravgift hos föreningen (500 kronor). Se figur 3.1.



Figur 3.1

Arvodesbelopp till ordförande, kassör respektive övriga ledamöter. (AB-, H- och S-län).

Arvodesbeloppen tycks över lag vara låga. Det högst noterade arvodet är 5000 kronor till en kassör. Ordföranden i samma förening erhåller 3000 kronor och de tre övriga ledamöterna 2000 kronor vardera. Föreningen omfattar 108 fastigheter och har en årlig omsättning på 215.000 kronor varav alltså 14.000 kronor utgör styrelsearvode. Även Hugosson (1982) har noterat arvodesbelopp i denna storleksordning. Kontakter med styrelseledamöter ger intryck av att man inte gärna vill redovisa förekomst och omfattning av arvodet. Möjligtvis kan det förekomma penningflöden utanför resultatredovisningar i syfte att undgå beskattning och arbetsgivaravgifter. Ett alternativ till kontanta arvoden är sänkta medlemsavgifter för styrelseledamöterna.

Medlemsinformation

Information om föreningens verksamhet till medlemmar, utöver årsmöte och årsberättelse, förekommer i 70 procent av föreningarna. Sådan information delges huvudsakligen i form av styrelseprotokoll (38 procent av föreningarna ger sådan informationsverksamhet), informationsblad (35 procent) och organiserad personlig information (36 procent). Dessutom finns exempel på att man förmedlar information via informationsmöten, anslag etc (5 procent av föreningarna).

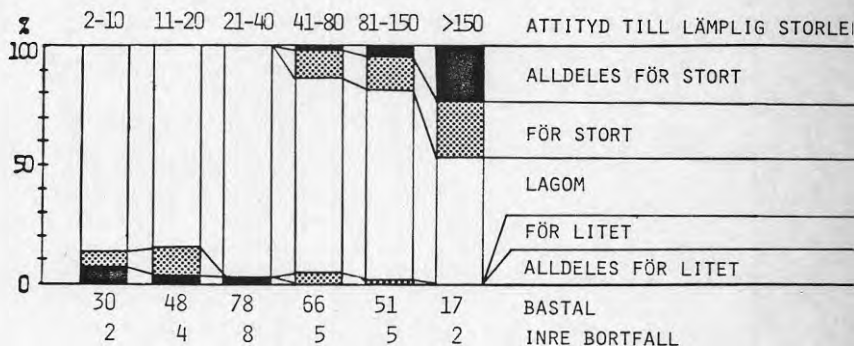
Föreningarnas medlemmar får i högre grad särskild information om verksamheten då föreningen förvaltar ett större antal nyttigheter. Antalet delägare i samfälligheterna synes inte ha någon betydelse härför. Behovet av att förmedla medlemmarnas delaktighet i förvaltningen synes därmed vara mer angeläget i föreningar med komplicerade för-

valtningssuppgifter. Särskild information förekommer i störst utsträckning bland föreningar inom områden med permanentbebyggelse (86 procent). Det är mindre vanligt inom fritidsbebyggelseområden (58 procent) respektive jordbruksbebyggelse (30 procent).

3.3 Lämpligt antal delägarfastigheter

Frågan om lämpligt antal delägarfastigheter i en samfällighetsförening har givits betydelse för dels den ekonomiska och praktiska sidan av förvaltningen och dels för känslan av trivsel, gemenskap och engagemang hos medlemmarna. Då stora föreningar förordas sker detta ofta med avsikt att tillvarata stordriftsfördelar och därmed kunna fördela kostnaderna på ett större antal fastigheter.

Av enkätundersökningen framgår att 85 procent av föreningarna anser att de förvaltar ett lagom antal fastigheter. Bland föreningar utanför detaljplan anser 96 procent att antalet delägarfastigheter är väl anpassat. Bland föreningar inom detaljplanelagda områden uppgår motsvarande andel till 80 procent. Endast en mindre andel föreningar anser att antalet anslutna fastigheter är för stort eller t o m alldeles för stort alternativt för litet eller alldeles för litet. Attityden till lämpligt antal fastigheter i förhållande till det faktiska antalet fastigheter i föreningen framgår av figur 3.2. Några större attitydskillnader mellan de tre länen har inte påvisats. Det kan dock noteras att Stockholms län uppvisar en något mindre andel föreningar som anser sig vara lagom stora.



Figur 3.2

Attityd till lämpligt antal delägarfastigheter i förhållande till föreningarnas faktiska storlek. (AB-, H- och S-län).

Bland föreningar i storleksgruppen 21-40 fastigheter anser sig i stort sett alla föreningarna vara lagom anpassade storleksmässigt. Resultaten understryks av tidigare gjorda undersökningar. Jansson/Sihwer (1975 a) anser att 50-60 delägarfastigheter ger en lämplig storlek på en samfällighetsförening och ÖLM, Härnösand (1979) förordar 30-40 fastigheter. Mölndals kommun (1979) rekommenderar mellan 30 och 50 fastigheter med en viss förskjutning mot det lägre

antalet. Breitholtz m fl (1980) menar att ca 30 fastigheter är lagom och Hellgren (1981) anser att högst 60 fastigheter bör eftersträvas.

Att de flesta samfällighetsföreningarna (enligt figur 3.2) är nöjda med sin storlek understryks av Johansson/Ohlssons (1981) uppfattning att lämpligt antal delägarfastigheter återfinns inom ett relativt brett intervall. Det kan i sammanhanget noteras att det finns samfälligheter i storleksgrupperna 81-150 fastigheter som tycker att de är för små. Enligt Johansson/Ohlsson (1981) kan gränserna för vad som är en "bra" storlek på en samfällighetsförening variera från 25-30 fastigheter upp till 150-200 fastigheter.

Likaså bör det observeras att det finns föreningar i storleksklassen 2-20 fastigheter som anser att de är för små, vilket bör poängteras i lika hög grad som att andra föreningar anser sig vara för stora. En svårighet för de mindre föreningarna är att man tycker sig sakna kapacitet för bl a nyinvesteringar. Med fler fastigheter anslutna skulle man känna sig starkare kapitalmässigt. Även ur skadesynpunkt kan de ekonomiska konsekvenserna bli allvarigare om samfälligheten är för liten.

3.4 Drift- och underhållsfrågor

Eget arbete och
entreprenad

Drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarnas olika nyttigheter kan ske huvudsakligen genom eget arbete och/eller lämnas ut på entreprenad. Inom undersökningen har en studie gjorts av förekomsten av användandet av dessa lösningar för att tillgodose skötseln av anläggningarna. Insatser av eget arbete förekommer i drygt 70 procent av föreningarna. Utnyttjande av entreprenör förekommer likaså i drygt 70 procent av föreningarna. Siffrorna visar att det ofta föreligger en uppdelning av drift och underhåll mellan entreprenör och förening. Däremot är det mindre vanligt att föreningarna enbart använder sig av egna insatser. Med ökat antal nyttigheter som förvaltas av föreningarna ökar förekomsten av ett kombinerat anlåtande av entreprenör respektive egna arbetsinsatser för anläggningarnas skötsel.

Föreningarna har tillfrågats om vilka typer av drifts- och underhållsätgärder man sköter genom eget arbete respektive lämnar ut på entreprenad. Uppdelningen häremellan visar att insatserna av eget arbete främst är inriktade på skötsel av park- och grönområden, lekplatser samt städningstätgärder. En uppgift som också angivits som ett viktigt inslag i de egna arbetsinsatserna är tillsyn och övervakning av föreningens anläggningar. Det föreligger skillnader mellan länen i fråga om insatserna av eget arbete i drift och underhåll. I Stockholms län förekommer eget arbete i någon form i 87 procent av föreningarna mot 75 procent i Kalmar län och 49 procent i Värmland. Skillnaderna torde bero på variation i typ av anläggningar som förvaltas. Föreningarna i Värmland uppvisar exempelvis en hög andel vägar bland de nyttigheter som förvaltas till vilken man i stor utsträckning anlitar entreprenörer för skötseln. Detta för-

hållande beläggs också genom att föreningar i jordbruksbebyggelse i mindre grad än föreningar i permanent- och fritidsbebyggelseområden använder sig av egen arbetsinsats i stället för entreprenad. Den egna arbetsinsatsen är också lägst (41 procent) i områden utanför detaljplan. Däremot synes antalet delägarfastigheter inte ha någon betydelse för förekomsten av egen arbetsinsats. Ett undantag föreligger dock för föreningar med fler än 150 fastigheter där eget arbete är mindre vanligt.

Entreprenad används huvudsakligen för vägunderhåll och snöröjning. I andra hand används det också för drift- och underhåll av mer tekniskt komplicerade anläggningar, ex vva-anläggningar, centralantennanläggningar samt värmeanläggningar. Utnyttjandet av enbart entreprenad är högst då föreningen förvaltar endast en nyttighet. Vanligtvis är det då fråga om gemensamhetsanläggning bestående av väg. Ett större antal delägarfastigheter medför att utnyttjandet av enbart entreprenad för drift och underhåll ökar. En särskild form av entreprenadavtal förekommer i vissa föreningar. Det innebär att föreningen sluter avtal med kommunen för skötsel av vissa nyttigheter. Totalt har 35 föreningar (11 procent) i undersökningsmaterialet slutit avtal med kommunen. Huvudsakligen avser dessa skötsel av vägar, snöröjning samt sophämtning. Några föreningar har också slutit avtal där kommunen åtar sig drift och underhåll av gatubelysning. Av de föreningar som slutit avtal är 16 stycken belägna inom stadsplan, 5 inom byggnadsplan och 14 utanför detaljplanelagda områden. Det är endast ett mindre antal föreningar som har anställd personal (fyra procent).

Problem som aktualiseras i föreningarnas drift och underhåll av anläggningarna härrör i huvudsak från svårigheter att aktivera och få medlemmarna att ställa upp i verksamheten. Ett annat problem som påtalas avser variationer i kvaliteten på entreprenörernas prestationer.

Samarbete mellan samfällighetsföreningar

Samarbete mellan samfällighetsföreningar bedrivs främst vid underhåll av vägar liksom vid snöröjning. Även i ekonomiska angelägenheter såsom "policy-frågor" förekommer i viss mån samarbete mellan föreningar. Totalt har ca en fjärdedel av föreningarna uppgivit att man bedriver samarbete med annan förening.

Förekomsten av samarbete ökar med större antal fastigheter anslutna till föreningarna. Samarbete med annan förening bedrivs exempelvis av nära 40 procent av föreningar med 80-150 anslutna fastigheter. Föreningar med fler än 150 fastigheter utgör dock ett undantag. Här är samarbete med annan förening mindre vanligt. Samverkan torde kanske anses mindre viktigt till följd av den kapacitet och kunskap som byggs upp i en större förening.

Samarbete mellan föreningar med endast en nyttighet i gemensamhetsanläggningen är relativt vanligt. Samarbetet avser då i regel väganläggningar. Bland föreningar med två till tre nyttigheter sjunker benägenheten att samarbeta, för att sedan öka igen. Föreningar med fler än sju nyttigheter bedriver dock samarbete i mindre utsträckning. Det

är vanligare att äldre föreningar idkar samarbete än yngre. Behovet av samarbete torde framstå tydligare ju längre tid som går och då söker man efterhand samarbetspartner för sin verksamhet.

Skador på anläggningarna

Allvarligare skador på anläggningarna har uppstått i 17 procent av föreningarna. Stockholms län har den högsta skadefrekvensen (26 procent), vilket torde bero på högre grad av tekniskt komplicerade nyttigheter. I absoluta tal har flest skador inträffat på va-anläggningar. Tänkbara orsaker till sådana skador är rörbrott till följd av sättningar i marken samt korrosion på grund av olika rörmaterial i en fog eller korrosionsbenägna jordarter. Dessutom kan det naturligtvis också förekomma konstruktionsfel.

Av de samfällighetsföreningar som förvaltar va-anläggningar har 13 procent åsamkats skador. För värmeanläggningar uppgår motsvarande skadefrekvens till 26 procent, för centralantenn till 12 procent samt för väg till 5 procent.

De skador som uppkommer på centralantennerna åsamkas till stor del av åsknedslag. Värmeanläggningar omfattas delvis av samma skador som va-anläggningar. Dessutom kan fel uppstå vid isolering av ledningar. Exempel på vägsador är tjälskott, sättningar, asfalsprickor, skador på kantsten etc.

Ju äldre föreningarna är desto mer ökar naturligen skadefrekvensen. (Det kan noteras att föreningar bildade år 1976 uppvisar en förhållandevis hög skadefrekvens jämfört med äldre föreningar). Föreningar med ett större antal delägarfastigheter har högre skadefrekvens än föreningar med färre fastigheter. Detta ter sig också naturligt då föreningar med många fastigheter har större och kanske tekniskt mer komplicerade anläggningar.

De högsta skadefrekvenserna återfinns naturligen också inom områden med permanentbebyggelse (22 procent) respektive fritidsbebyggelse (19 procent). Jordbruksbebyggelse har betydligt lägre skadefrekvens (7 procent). På samma sätt är andelen skador betydligt högre inom detaljplanlagda områden jämfört med ej detaljplanlagda - vilket även här torde förklaras med typen av nyttigheter i respektive område.

Kostnader för att reparera skadorna har uppgivits av 33 föreningar. Kostnaderna per fastighet för dessa föreningar fördelar sig enligt följande:

- o kostnad mindre än 100 kr/fastighet (7 st)
- o kostnad mellan 100 och 500 kr/fastighet (16 st)
- o kostnad mellan 500 och 1000 kr/fastighet (5 st)
- o kostnad mellan 1000 och 5000 kr/fastighet (5 st)

Försäkringsfrågorna bör diskuteras något i sammanhanget. De större försäkringsbolagen tillhandahåller särskilda paketförsäkringar för gemensamhetsanläggningar. Dessa började tas i bruk för cirka tio år sedan. Försäkringsbolagen utför ingen besiktning av anläggningarna utan föreningarna redovisar anläggningarna själva i en blankett. Premien bestäms utifrån vilka nyttigheter som ingår, enligt förutbestämda regler. Först då skada uppstår utförs besiktning och värdering. Det avgörande för att en skada ska vara ersättningsgill är att händelsen som orsakade skadan eller skadan själv är plötslig och oförutsedd. Enligt Brännemo/Ståhl (1982) skiljer sig inte de olika försäkringsbolagens villkor åt i någon nämnvärd omfattning. Den egendom som samfällighetsföreningen försäkras anges i försäkringsbrevet. Det rör sig om byggnader, lös egendom, park d v s mark med växtlighet och belysningsstolpar etc, lekplatsutrustning, pengar och värdehandlingar samt "annan egendom". Som regel undantogs servisledningar och kulvertanläggningar. Vill man ha dessa försäkrade kan detta ske genom särskilt avtal. Egendomsförsäkringen gäller för skadehändelser vanligtvis rubricerade som brand, vätskeutströmning, inbrott och skadegörelse. Förutom eigendomsförsäkringen kan även rättsskyddsförsäkring, garantiförsäkring, hyresförlust och ansvarsförsäkring ingå.

Reglerna för självrisk varierar med typ av skada som uppkommit. För kulvertanläggningar, och ibland även servisledningar, finns dessutom en avskrivningsklausul på 5 procent per år efter anläggningarnas ianspråktagande. Det medför att dessa nyttigheter är helt oförsäkrade efter 20 år. Alternativt kan självrisken efter 18 år fastställas på en nivå utgörande 80 procent av skadebeloppet (Brännemo/Ståhl, 1982).

Förvaltningsproblem

Endast åtta procent av samfällighetsföreningarna har uppgett sig ha rent allmänna problem med förvaltningen av vissa nyttigheter. Problemen är vanligast inom områden med permanentbebyggelse. I områden med jordbruksbebyggelse har inte någon förening uppgett sig ha förvaltningsproblem.

De typer av nyttigheter som åsamkat problem i förvaltningen, vilka ibland resulterat i driftstopp, är främst värme- och va-anläggningar. Förvaltningssvårigheter är i många fall av ekonomisk art, typ problem med räntekostnader och avgiftsbetalning. Föreningarnas svårigheter att engagera medlemmarna i verksamheten vilket framkommer i enkäten torde också ha betydelse för möjligheterna att bedriva en effektiv förvaltning.

Undersökningen av Brännemo/Ståhl (1982) påvisar att det t ex finns föreningar där medlemmarna måste betala en extra avgift om de inte deltar vid ex v höst- eller vårstädningar. Andra föreningar har övervägt att införa ett dylikt system men avstått eftersom det kan locka medlemmarna att köpa sig fria från en personlig insats.

Ytterligare exempel på förvaltningsproblem är likviditetssvårigheter under budgetåret och oförutsedda underhållsåtgärder. Likaså bör man också nämna tvister vid mätning av enskild vatten- och värmeförbrukning samt tvister med utomstående parter typ försäkringsbolag, leverantörer m.m.

Andelen föreningar med förvaltningsproblem synes öka med både antalet anslutna fastigheter och antalet nyttigheter i gemensamhetsanläggningen. Anläggningarnas ålder verkar däremot inte ha någon betydelse.

Oklarheter i anläggningsbeslutet, vilka föranlett problem vid förvaltning av gemensamhetsanläggningar, uppges förekomma i tio procent av föreningarna. De svårigheter som uppstått är till största delen orsakade av oklarheter avseende ansvarsgränsen mellan förening och den enskilda fastigheten. Ansvarsfrågor som gäller va- och värmeanläggningar är vanligast. Dessutom finns exempel på oklarheter i ansvaret för vägunderhåll och kostnadsfördelning.

Det synes vara de mer komplicerade och kostnadskrävande anläggningarna som föranleder problem. Det belyses kanske av att problemen är vanligast förekommande inom områden med detaljplan. Svårigheter anges av 17 procent av föreningarna inom byggnadsplan och 13 procent av föreningarna inom stadsplan. Utanför detaljplan förekommer problemen knappast alls. Vidare kan man konstatera att oklarheter i anläggningsbeslutet är ungefär lika vanligt i områden med fritidsbebyggelse som permanentbebyggelse. Ingen förening i jordbruksbebyggelse har haft sådana problem.

Önskemål om kommunala insatser

I 35 procent av föreningarna finns åsikter om att någon av nyttigheterna i gemensamhetsanläggningen hellre borde skötas av kommun eller annan huvudman. De typer av nyttigheter som föreningarna tycker borde skötas av annan huvudman är främst väg inklusive parkering (35 procent av föreningarna som har nyttigheten tycker så), belysning och centralantenn (34 procent vardera), va-anläggning (27 procent) och värmeanläggning (22 procent). Endast ett mindre antal föreningar har angett önskemål om överförande av andra typer av nyttigheter till annan huvudman. Länsvariationerna är emellertid stora. Hela 50 procent av föreningarna i Stockholms län, mot 29 respektive 23 procent i Kalmar och Värmland, anser att åtminstone någon nytthet hellre borde skötas av annan huvudman. Vid uppdelning av bedömningarna efter planförhållande visas att 47 procent av föreningarna inom stadsplan, 36 procent av föreningarna inom byggnadsplan och 17 procent av föreningarna utanför detaljplaneområden har samma uppfattning. De här redovisade läns- och planvariationerna sammanhänger i stort med de nyttigheter som förvaltas. Slutligen bör påpekas att en viss reservation bör göras inför procent-siffrorna eftersom hänsyn inte här tagits till vem som skall belastas med kostnaderna vid en eventuell överföring av förvaltningsansvaret för nyttigheten till annan huvudman.

Önskemål om kommunala bidrag till kostnaderna för drift och underhåll finns i 34 procent av samfällighetsföreningarna. Stockholms län uppvisar en större andel som "i hög grad" vill ha bidrag. Siffrorna skiljer sig inte nämnvärt åt mellan områden med olika planförhållanden.

Önskemål om kommunal medverkan i drift och underhåll mot avgift finns i 36 procent av föreningarna. Det är förhållandevis stor skillnad mellan länen. I Stockholms län önskar 51 procent sådan medverkan, mot 32 procent i Kalmar och 26 procent i Värmland. Det är också en betydligt större andel föreningar i Stockholm som "i hög grad" önskar medverkan mot avgift. Förekomsten av önskemål om medverkan mot avgift är vanligast bland föreningar inom områden med permanentbebyggelse (44 procent) och minst inom områden med jordbruksbebyggelse (17 procent). Önskemål om medverkan är vidare vanligast inom stadsplanelagda områden (45 procent), jämfört med områden utanför detaljplan där intresset är minst.

Önskemål om bistånd från kommun avser företrädesvis snöröjning liksom övrigt vägunderhåll. Andra sysslor där man önskar kommunala insatser, praktiskt eller ekonomiskt, är skötsel av va- och värmeanläggning, gatubelysning, centralantenn samt skötsel av lek- och grönområden. Önskemålen berör sammanfattningsvis sådana nyttigheter som i traditionella planområden ägs och förvaltas av kommun.

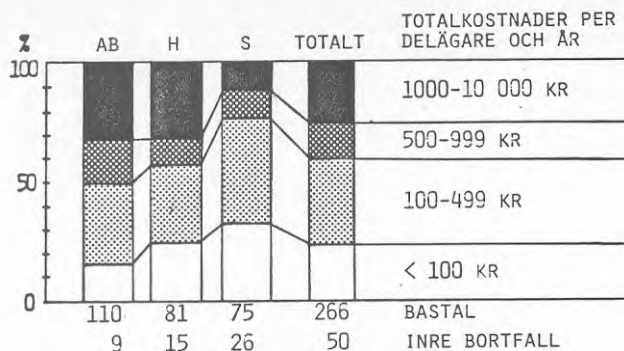
Föreningarna pekar på i huvudsak två fördelar som uppnås vid ökade kommunala insatser. Man anser dels att kommunal medverkan (även mot avgift) skulle ge en rationellare skötsel av nyttigheterna. Kommunen har utbildad personal och specialmaskiner. Man kan därmed uppnå stordriftsfördelar och nedbringa kostnaderna för drift och underhåll av anläggningarna. Den andra fördelen som framföres är att man med kommunala bidrag bättre tillgodoser likställighetsprincipen mellan kommuninvånarna. Man menar att kommunmedlemmar som får sina behov tillgodosedda genom egna anläggningar missgynnas i förhållande till övriga som nyttjar anläggningar i kommunal regi.

3.5 Ekonomiska förhållanden

Totalkostnad

Samfällighetsföreningarnas totalkostnader uppgår i många fall till relativt små belopp. Av föreningarna har ca 30 procent totalkostnader som understiger 5 000 kronor per år och sammanlagt drygt 70 procent har kostnader under 40 000 kronor per år. Endast 15 procent av föreningarna har totalkostnader som överstiger 100 000 kronor per år.

Föreningarnas totalkostnader är naturligtvis beroende av både typ av ingående nyttigheter och antal delägarfastigheter. Exempelvis kan el och snöröjning ge förhållandevis höga kostnadsposter. Omsättningen ökar också om fördelning av förbrukningsavgifter för värme och vatten handläggs av samfällighetsföreningen. De årliga totalkostnaderna per delägarfastighet framgår av figur 3.3.



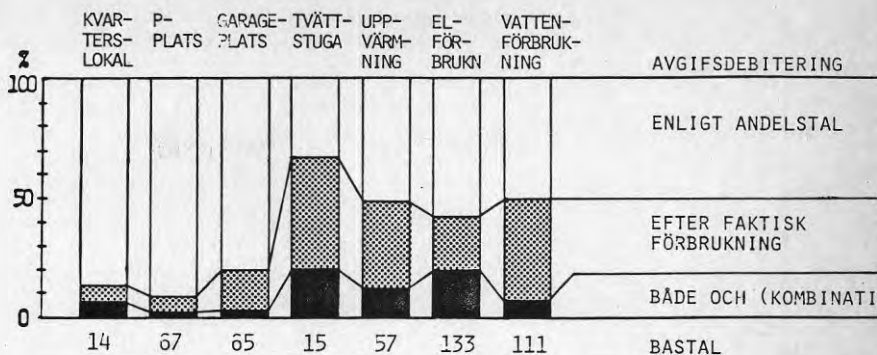
Figur 3.3 Totalkostnad per delägare och år. (AB-, H- och S-län).

Antalet anslutna fastigheter till föreningen har viss betydelse för totalkostnadernas storlek per fastighet. Ett stort antal fastigheter i en samfällighetsförening torde ge vissa stordriftsfördelar. Av föreningar med färre än 40 fastigheter har cirka hälften årliga totalkostnader understigande 500 kronor per delägarfastighet. För samfällighetsföreningar med fler än 40 fastigheter ökar denna andel. Bland föreningar med fler än 80 fastigheter uppvisar däremot tre fjärdedelar totalkostnader under 500 kronor per delägarfastighet. Dessa siffror torde därmed delvis förklara varför vissa föreningar anser sig ha ett för litet antal delägarfastigheter.

Det framgår i figur 3.3 att samfällighetsföreningarna i Värmland uppvisar förhållandevis låga totalkostnader per delägare och år. Detta torde till viss del förklaras av att flertalet föreningar i Värmland endast förvaltar en väganläggning. Kostnaderna för dessa anläggningar hålls nere till följd av att det under vissa omständigheter utgår statliga och kommunala bidrag till väghållningen. Generellt ökar dock kostnaderna med ett större antal nyttigheter.

Då kostnaden ställs i relation till bebyggelseförhållandena framgår att de är lägst i fritidsbebyggelseområden. Endast för tre procent av dessa föreningar överstiger kostnaderna 500 kronor per delägare och år. Motsvarande andel i permanentbebyggelse är 53 procent och i jordbruksbebyggelse 25 procent. En redovisning av kostnaderna med hänsyn till planförhållandena visar att de mest kostnadskrävande samfällighetsföreningarna är belägna inom stadsplaneområden och de minst kostnadskrävande inom byggnadsplan.

Avgiftsdebitering Debitering av avgifter kan ske efter ett par olika huvudprinciper. Kostnaderna kan fördelas efter faktisk förbrukning alternativt efter andelstal. En kombination är naturligtvis också möjlig. I figur 3.4 framgår principerna för erläggande av avgift för vissa förbrukningsposter.



Figur 3.4 Principer för avgiftsdebitering vid olika typer av förbrukningsposter. (AB-, H- och S-län).

Debitering efter andelstal är det vanligaste sättet att täcka driftskostnader för de i figur 3.4 redovisade nyttigheterna. Enda undantaget är tvättstugueanläggning (ett tiotal stycken finns representerade) där debitering efter faktisk förbrukning är vanligare. Det bör också framhållas att debitering efter faktisk förbrukning förekommer i ej ringa grad för att täcka kostnader för vatten- och elförbrukning samt för uppvärmning. Undersökningsmaterialet innehåller också ett fåtal föreningar som debiterar avgift efter faktisk användning av väganläggning. Huvudsakligen utgörs dessa anläggningar av skogsbilvägar.

Endast en liten del av samfällighetsföreningar som använder sig av debitering efter faktisk förbrukning har stöd för detta i anläggningsbeslutet. Ett tiotal av de totalt 316 föreningarna har inskrivet i respektive anläggningsbeslut att det skall utgå avgift efter faktisk förbrukning för nyttjandet av någon anläggning. Däremot uppger en tredjedel av föreningarna att man använder sig av debitering efter faktisk förbrukning. Dock ingår här föreningar som endast debiterar va- och elavgifter. Sådana avgifter bör man kanske ifrågasätta om de skall inkluderas inom begreppet. Man kan sammanfattningsvis konstatera att många föreningar tagit på sig ansvaret för dylika förvaltningsuppgifter. Valet av debiteringsprincip får både praktisk och ekonomisk betydelse. Breitholtz m fl (1980) och Ohlsson (1981 b) förordar individuell mätning så långt det är möjligt. Även i propositionen till AL ansågs det som mest tilltalande ur rättvisesynpunkt med ett avgiftssystem där hänsyn tas till varje fastighets faktiska nyttjande av anläggningen (Prop 1973:160, sid 216).

Samfällighetsföreningarna framhåller att debitering av kostnader efter andelstal är ett administrativt enkelt system. Andra fördelar som nämns är att det anses rättvist och okontroversiellt att ta ut kostnader på detta sätt. Som nackdel anförs att olika utnyttjande av anläggningarna medför orättvisor i betalningshänseende samtidigt som spårincitamentet är lågt. Man anser att andelstalsprincipen

blir alltför statisk. Fördelarna med debitering efter faktisk förbrukning anses på motsvarande sätt ge en mer rättvis fördelning av kostnaderna då hänsyn tas till graden av nyttjande. Man anser också att sparincitamentet är högt. De nackdelar som anförs är främst att denna princip förorsakar ett merarbete samtidigt som det kan vara komplicerat att administrera. Det påpekas också att det i många fall är tekniskt svårt och även kostsamt att mäta utnyttjandet av en anläggning.

Upplåning

En mindre del (14 procent) av föreningarna har upptagit några lån under sin verksamhetstid. Den största andelen lån förekommer bland föreningar utanför detaljplan 22 procent av dessa föreningar har upptagit lån. Det kan jämföras med lånefrekvensen för föreningar inom byggnadsplan, sex procent, och inom stadsplan, tolv procent. Att föreningar utom detaljplan i högre grad upptagit lån torde kunna förklaras med att anläggningar inom plan ofta är utbyggda då förvaltningsskedet inleds. Anläggningar utom plan, vilka till stor del utgörs av vägar, förändras i högre grad genom underhållsåtgärder alternativt att vägnät byggs ut.

Lånebeloppen ligger tämligen jämt fördelade över en skala upp till 300 000 kronor. Exempelvis är fem stycken lån på belopp lägre än 10 000 kronor och lika många på belopp över 100 000 kronor. Föreningar med ett stort antal anslutna fastigheter har tagit lån i större utsträckning än små.

Av totalt nio inteckningslån som upptagits hänför sig sex stycken till föreningar bildade enligt AL. Där har tydligen inte förmånsrättsregeln, som ger en kreditgivare full säkerhet vid utlåning till en samfällighetsförening, ansetts tillräcklig. Av Brännemo/Ståhl (1982) framgår att samfällighetsföreningar i många fall är osäkra på villkor och formerna för belåning liksom det praktiska tillvägagångssättet.

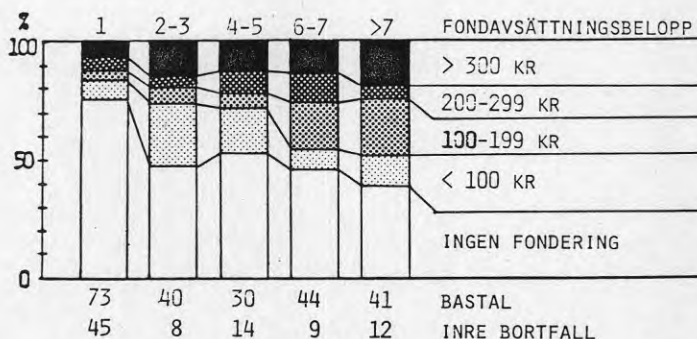
Bokförda skulder

Drygt hälften av samfällighetsföreningarna (57 procent) har bokförda skulder. Det rör sig inte om några större skuldbelopp. Endast tolv procent av dessa föreningar har skulder som överstiger 40 000 kronor. De lån som föreningarna upptagit svarar inte fullt ut mot de skulder som föreningarna redovisar. Som tidigare redovisats (kap 3.5) har endast 14 procent av föreningarna upptagit lån. Skillnaden torde kunna härledas till att begreppet bokförda skulder även inrymmer t.ex krediter (obetalda fakturor) eller redovisningsförfarande av typen "skulder till medlemmarna".

Andelen skuldsatta föreningar ökar hos samfällighetsföreningar med större antal anslutna fastigheter. Skuldbeloppet fördelade per delägare sjunker däremot med ett ökat antal fastigheter. Det förekommer t.ex föreningar med tio delägare som redovisat lika stora skuldbelopp som föreningar med 60 delägare. Det kan slutligen nämnas att Värmlands län intar en särställning med lägre andel skuldsatta föreningar än Stockholms och Kalmar län.

Fondering

Fondering av medel för framtida underhåll och eventuella skulder förekommer i knappt hälften (44 procent) av samfällighetsföreningarna. Företrädesvis är det föreningar belägna inom stads- eller byggnadsplanlagda områden, dvs kostsamma anläggningar, som gör fondavsättningar, 54 respektive 39 procent fonderar där. Bland föreningar utanför detaljplan fonderar 18 procent av föreningarna. Antalet anslutna fastigheter synes däremot inte ha någon betydelse i det här avseendet. Däremot är fonderingsfrekvensen högre vid ökat antal nyttigheter (se figur 3.5). I figuren framgår att fondavsättningsbeloppet ökar med ökat antal ingående nyttigheter.



Figur 3.5 Arliga fondavsättningsbelopp per delägarfastighet i relation till antalet nyttigheter. (AB-, H- och S-län).

Det finns en svag tendens mot att äldre föreningar gör större fondavsättningar än yngre. Att tendensen endast är svag synes något anmärkningsvärt men till viss del torde det bero på att en del äldre föreningar redan har byggt upp en fond av godtagbar volym.

Motivet för att avsätta medel i en fond är främst att få ett lättillgängligt reservkapital. Föreningar som inte avsätter medel härför motiverar detta med att beskattningsregler och inflation gör fondavsättning oförmånlig i förhållande till alternativa tillvägagångssätt. Man ser hellre att erforderlig uttaxering sker eller att lån upptas då medel behövs.

Brännemo/Ståhl (1982) diskuterar fördelar och nackdelar med de tre finansieringsalternativen fondering, lånefinansiering samt extra uttaxering. Att avsätta medel i en fond kan exempelvis ha flera funktioner

- o reserv för att inte hamna i likviditetssvårigheter under budgetåret
- o medel för att täcka självriskkostnad i händelse av plötslig och oförutsedd skada som i övrigt täcks av försäkring
- o medel för att täcka kostnader för skador som inte innefattas av försäkring
- o medel för framtida planerade underhållsåtgärder.

En enklare underhållsplanering förordas för att förebygga uppkomst av oförutsedda utgifter hos föreningarna. En inventering av föreningens anläggningar bör upprättas där det redovisas uppgifter om fabrikat, material, standard, dimensioner, ålder, slitage, svaga punkter, eventuella skador och reparationsbehov. På grundval av en sådan inventering torde en uppskattning kunna ske av de olika nyttigheternas krav på underhållsåtgärder samt återstående såväl teknisk som ekonomisk livslängd. Skilda typer av nyttigheter uppvisar här stora variationer liksom variation i åldringsförlopp. Tekniska komponenter kan exempelvis förslitas långsamt intill dess att något går sönder varvid alltså tiden mellan fullgod funktion och haveri är kort. Andra nyttigheters åldringsförlopp kännetecknas av en mer gradvis kvalitetsförsämring. Beslut om exempelvis ommålning eller ny vägbeläggning är en kombination av både estetiska och ekonomiska värderingar. En avsevärd tid kan fortskrida utan större olägenhet från det att ett behov uppmärksammas till dess att åtgärder vidtages.

Behovet av åtgärder bör sålunda ligga till grund för den finansiella planeringen. Genom att undersöka prisläget för de aktuella underhållsarbetena skapas en uppfattning om de underhållskostnader som är att vänta. Utöver detta tillkommer sedan de löpande driftskostnaderna samt eventuella utgifter i form av självriskkostnader för oförutsedda skador som i övrigt täcks av försäkring. Det torde enligt Brännemo/Ståhl (1982) vara tillräckligt med ganska grova uppskattningar av anläggningarnas livslängd. Detaljeringensnivån får istället förfinas för den närmaste fem- eller tioårsperioden. En noggrann undersökning ger då en mer exakt uppfattning om när reparation eller utbyte måste ske.

En nackdel med extra uttaxering vid exempelvis en skada på anläggningen är att en oplanerad större utgift kan drabba en enskild fastighetsägare hårt. Både vid fondering och lånefinansiering fördelas utbetalningarna över tiden och fastighetsägarna får en jämn likviditetsbelastning. Vid fondering betalas en åtgärd i förskott genom årliga avsättningar. Vid lånefinansiering kommer utbetalningarna till föreningen i efterskott genom räntor och amorteringar. En nackdel med lånefinansiering är den risk som tas då man beslutar att i framtiden låna pengar vid behov av extra medel. Risken hänför sig till bedömningar av framtida möjligheter att erhålla kredit. Visar det sig svårt att få låna kan det som konsekvens härav bli ett eftersatt underhåll på anläggningarna eller svårt att finansiera kostnader för en reparationsåtgärd.

Nackdelen med fondering är beskattningsreglerna som i samverkan med inflationen "urholkar" fonderna. Beskattning inträder då förmögenheten uppgår till 2 000 kronor per delägare respektive då ränteintäkterna uppgår till 100 kronor per delägare och år. Dessa gränser avser en förenings totala kapital och inte bara fonderade medel. En hög omsättning kan alltså i sig ge så höga ränteintäkter att inget utrymme ges för en skattefri fondering.

Brännemo/Ståhl (1982) åskådliggör i en fallstudie vilket finansieringssätt som synes fördelaktigast ur rent ekonomiskt perspektiv. En fonderingssituation och en lånefinansieringssituation fingeras och jämförs med alternativet extra uttaxering till ett belopp av 150 000 kronor. På grundval av prognoser avseende inflation, in- och utlåningsränta i bank samt byggnadspriser har kostnaderna vid tidpunkten för en tänkt omäskaltering beräknats. Det betonas att det är väsentligt för slutresultatet att man finner riktiga prisrelationer för framtiden. Kostnaderna nedan avser de totala reala utgifterna efter skatt vid noll procents realt kalkylräntekrav för alla delägarna i samfällighetsföreningen gemensamt.

o fondering	ger en real totalkostnad på 156 780 kr
o lånefinansiering	ger en real totalkostnad på 144 780 kr
o extra uttaxering	ger en real totalkostnad på 150 000 kr

Det framgår av studien att dagens kreditläge tillsammans med beskattningsreglerna för fondering motiverar lånefinansiering vid eventuella behov av extra medel. Brännemo/Ståhl (1982) understryker dock vikten av att föreningarna är medvetna om den risk som tas vid beslut om att i framtiden låna pengar till följd av osäkerhet om framtida kreditmöjligheter. Fondering av en grundstomme är därför att rekommendera. Likaså kan kombinationer mellan olika finansieringssätt ge goda resultat. Sparlånekredit i bank är ett annat intressant alternativ.

Förutom frågan om vilken finansieringsform som är mest ekonomisk bör också en annan aspekt anläggas vid valet av finansieringsform. Det bör sålunda diskuteras vem som skall stå för kostnaderna med beaktande av en fastighetsöverlåtelse då en samfällighetsförening är i behov av ytterligare medel för en underhållsåtgärd. Om en fastighetsöverlåtelse sker i anslutning till åtgärdstidpunkten belastas olika parter med kostnaderna beroende på vilken finansieringsform man valt. Ett argument för fondering är att var och en ska betala för sin resursförbrukning (förslitning av gemensamhetsanläggningen). Mot den bakgrunden bör fondavsättning ske kontinuerligt och påbörjas redan vid bildandet av samfällighetsföreningen. På detta sätt skyddas en nytillkommande fastighetsägare från att belastas med kostnader för erforderliga underhållsåtgärder trots att han inte nyttjat anläggningen. Samtidigt förhindras säljaren från att undgå ansvar för kostnaderna till följd av förslitning i eller reparationer på anläggningen. Mot detta kan man invända att alla ekonomiska aspekter avseende gemensamhetsanläggningen måste beaktas i resonemanget mellan köpare och säljare vid försäljning av en delägarfastighet. Gemensamhetsanläggningens skick och standard borde sålunda avspeglas i köpeskillingen.

Frågan om vilka krav som kan ställas på undersökning respektive upplysning vid en fastighetsförsäljning är därmed aktuell. Vid fastighetsöverlåtelse har köparen visserligen undersökningsplikt, men säljaren får ändå inte fränskriva sig ansvaret för dolda fel som han vetat om och som inte köparen bort eller kunnat upptäcka. Det kan vara svårt för en köpare att skaffa tillförlitlig information om gemensamhetsanläggningens skick och standard liksom samfällighetsföreningens ekonomiska ställning. Det torde höra till ovanligheten att en fastighetssäljare påpekar t ex asfalteringsbehov eller att vattenledningsskador ofta uppstått med dryga uttaxeringar som följd. Har föreningen däremot en gedigen ekonomi, en välskött gemensamhetsanläggning och fonderade medel att möta framtiden med blir kanske köparen upplyst om detta. Det går dock inte att entydigt uttala sig om i vilken mån en välskött samfällighetsförening påverkar priserna för de enskilda fastigheterna. Det måste falla på säljarens ansvar att informera köparen om gemensamhetsanläggningens skick vid en fastighetsöverlåtelse. Därmed påkallas också vikten av att samfällighetsföreningen (styrelsen) i sin tur kontinuerligt informerar fastighetsägarna om anläggningarnas standard respektive föreningens ekonomi.

3.6 Information och beslutsdelaktighet vid samfällighetsföreningens bildande.

Möjlighet att påverka

I stor utsträckning anser sig föreningarna nöjda med de möjligheter som givits att påverka gemensamhetsanläggningarnas och samfällighetsföreningarnas utformning. Särskilt gäller detta Värmlands län, där 83 procent är nöjda. I både Stockholms och Kalmar län hade däremot 40 procent av föreningarna mer aktivt velat delta i beslutsprocessen.

I vissa områden (exempelvis grupphusområden) övertar fastighetsägarna en i det närmaste färdigkonstruerad anläggning och förening. Några faktiska möjligheter föreligger därmed inte att deltaga i uppbyggnadsprocessen. Man bör således hålla isär vad fastighetsägarna kan påverka under förvaltningsskedet och vad de anser sig skulle ha behövt påverka redan vid upprättandet av planen, d v s vid utställningsskedet. Utbyten av förtroendemän i samfällighetsföreningarnas styrelser kan också medföra att missnöjesyttringar glöms bort.

Föreningarna har angett problemområden där man skulle velat ha inflytande vid samfällighetsföreningarnas bildande. 22 procent av föreningarna har angett sådana önskemål. Det man i första hand skulle ha velat påverka är ansvarsfördelningen mellan kommun och samfällighet. Man anser det också som särskilt viktigt att kunna ta del i utformning av lekplatser och grönområden. Andra frågor där man skulle velat ha inflytande i avser val av kvalitet på material, fastställande av kostnadsfördelning, utformning och planlösning av gemensamhetslokaler samt upphandlingsförfarandet.

Schablonartat skulle man kunna säga att kraven på att kunna påverka sin anläggning är störst i s k storkvarter vilket följande siffror exemplifierar. Önskan om att mer aktivt kunna påverka samfällighetens utformning ökar betydligt med antalet nyttigheter i gemensamhetsanläggningen, från 17 procent vid en nyttighet till 57 procent vid fler än sju nyttigheter. Denna utveckling synes också naturlig då graden av komplexitet är hög hos föreningar med många nyttigheter att förvalta. Andelen föreningar som skulle ha velat vara med i beslutsprocessen ökar också med ett ökat antal anslutna fastigheter till föreningarna, från 10 procent i föreningar med 2-10 fastigheter till 39 procent i föreningar med fler än 150 fastigheter. Bland föreningar inom permanentbebyggelse finns den största andelen som önskar att de kunnat påverka, 43 procent. Inom fritidsbebyggelse är motsvarande förhållande 33 procent, inom jordbruksbebyggelse 2 procent. I avseende på planförhållandena finns de flesta föreningar som mer aktivt velat påverka samfällighetens utformning inom detaljplanerade områden. Inom stadsplan har 45 procent av föreningarna uttryckt sådant önskemål, inom byggnadsplan 35 procent och utanför detaljplan 9 procent.

Information

Betydelsen av information om anläggningarna och deras förvaltning till samfällighetsföreningen vid dess bildande har poängterats i flera utredningar. Det är särskilt viktigt med information till boende inom storkvarter, där det större antalet nyttigheter gör gemensamhetsanläggningen mer komplicerad.

Totalt sett utgörs de huvudsakliga informationskällorna av fastighetsbildningsmyndighet (34 procent) och exploatör (33 procent). Övriga källor är relativt lågt representerade. Exempel på övriga informationskällor är kommun (5 procent), skogsvårdsstyrelse, länsstyrelse, vägverk, konsulter m.m. 16 procent av samfällighetsföreningarna anser sig inte ha fått någon information vilket bör uppmärksammas.

Regionala skillnader förekommer i avseende på huvudsaklig informationsgivare om anläggningarnas drift och förvaltning. Exploatör som informationskälla är vanligast i Stockholms län. Här finns också störst andel föreningar som uppger att man inte fått någon information. I Kalmar län har exploatör och fastighetsbildningsmyndighet lika stora andelar. I Värmlands län är fastighetsbildningsmyndigheten den vanligaste informationskällan. Samtidigt har skogsvårdsstyrelsen en relativt framträdande roll, vilket sammanhänger med att andelen skogsbilvägar är stor i detta län.

Huvuddelen av föreningarna i enkätundersökningen anser sig nöjda med den information de fick vid föreningsbildandet. 24 procent säger sig dock ha fått otillräcklig information rörande kostnader, skötsel och administration. Med ett större antal nyttigheter som förvaltas av samfälligheten ökar andelen föreningar som säger sig ha fått otillräcklig information, från tolv procent för föreningar med endast en nyttighet till 37 procent för föreningar med fler än sju nyttigheter. Ett stort antal nyttigheter gör förvalt-

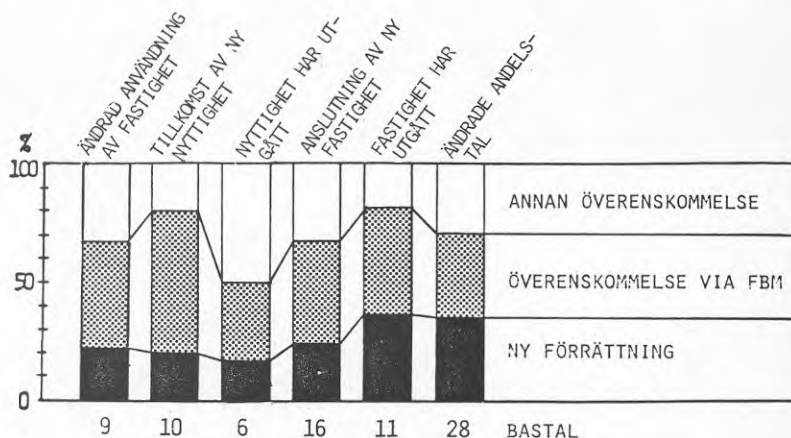
ningen mer komplicerad och behovet av information ökar. Samtidigt torde det bli svårare att tillgodose kraven på tillräcklig information. Otillräckligheten i informationen ökar också något med ett större antal fastigheter anslutna till föreningarna.

Det är i permanent- och fritidsbebyggelseområden som informationen upplevs som bristfällig, med 33 respektive 24 procent missnöjda föreningar. Ingen förening i jordbruksbebyggelse anser sig ha fått bristfällig information. På motsvarande sätt finns den största andelen föreningar som säger sig ha fått bristfällig information inom områden med stadsplan (34 procent). Därefter följer föreningar inom byggnadsplan (29 procent). I det närmaste samtliga föreningar utanför detaljplanelagda områden är nöjda.

3.7 Ändrade förhållanden

Sådana ändrade förhållanden som orsakat ny förrättning, överenskommelse via fastighetsbildningsmyndighet eller annan överenskommelse, har inträffat i 15 procent av samsällighetsföreningarna. Det föreligger vissa skillnader mellan länen. I Värmlands län har ändrade förhållanden inträtt i 22 procent av föreningarna, i Kalmar län i 14 procent och i Stockholms län i 10 procent av föreningarna.

De typer av ändrade förhållanden som förekommit liksom de åtgärder som vidtagits då ändrade förhållanden inträtt framgår av figur 3.6. Den vanligaste situationen som uppstått är att andelstalen ändrats (35 procent av fallen). Härfter följer anslutning av ny fastighet (20 procent).



Figur 3.6

Typ av åtgärd som vidtagits då ändrade förhållanden inträtt. (AB-, H- och S-län).

Ny förrättning, överenskommelse via fastighetsbildningsmyndighet och annan överenskommelse har använts i ungefär lika stor utsträckning. Om ny förrättning inte sker måste en överenskommelse godkännas av fastighetsbildningsmyndigheten för att den skall bli rättsligt bindande. Det innebär att cirka en tredjedel av de åtgärder som vidtagits i samfällighetsföreningarna, då ändrade förhållanden inträtt, inte gäller mot tredje man.

3.8 Attityder avseende storkvarter.

Diskussionerna avseende anläggningslagstiftningen och gemensamhetsanläggningarnas drift och funktion har till stor del koncentrerats kring planeringen enligt den s.k storkvarterprincipen. Man har tagit upp fördelar och nackdelar liksom rättvisaspekter med boende i kvarter med traditionell planläggning respektive planläggning med storkvarter. Det bör dock övervägas huruvida frågorna rörande storkvarter skall diskuteras inom ramen för anläggningslagstiftningen. Diskussionspunkterna är av sådan art att debatten om storkvarter kanske borde hänskjutas från anläggningslagstiftningen och betraktas som en planpolitisk fråga.

Inom ramen för enkätundersökningen har en attitydundersökning skett avseende erfarenheter rörande storkvarter. Samfällighetsföreningarna har tillfrågats huruvida de samtycker eller ej till ett antal argument som förekommit i debatten om storkvarteren. Då endast föreningar med s k storkvarter uppmanats att besvara frågan är materialet av begränsad omfattning (drygt 70 föreningar).

Nästan alla föreningar som besvarat attitydundersökningen anser att storkvarter skapar större gemenskap mellan de boende i området. Dock har de flesta endast samtyckt med påståendet "i viss grad".

Det synes vara en genomgående tendens att det är svårt att få medlemmarna att ställa upp som styrelseledamöter. Mer än hälften (55 procent) tycker att det "i hög grad" är svårt att få medlemmarna att ställa upp. Dessutom anser ytterligare 13 procent av föreningarna att det "i viss grad" är svårt. På samma sätt tycker 80 procent av föreningarna att det är svårt att få de boende engagerade i det gemensamma arbetet. Därav tycker 32 procent att det "i hög grad" är svårt.

Hela 60 procent av föreningarna anser att storkvartersplanläggning skapar oro inför framtiden, t ex p g a risk för dyrbara skador. Av dessa är 26 procent oroade "i hög grad".

Drygt 70 procent av föreningarna instämmer i påståendet om att storkvarter ger de boende större inflytande över planeringen av miljön. Av dessa tillstyrker 43 procent påståendet "i viss grad".

Samfällighetsföreningarna har tvekat för att ta ställning till frågan om storkvarter blir billigare för de boende på kort respektive lång sikt p g a att vissa anläggningar utförs i enklare standard. Nästan hälften av föreningarna har ingen uppfattning härom. På kort sikt anser 49 procent att påståendet stämmer och nio procent att det är fel. Sett på

lång sikt anser däremot hela 33 procent att påståendet är fel.

Mer än hälften av föreningarna (56 procent) tillstyrker att storkvarter skapar missnöje gentemot andra fastighetsägare som inte behöver bekosta och sköta gemensamma anläggningar. Av dessa instämmer 36 procent "i hög grad" och 15 procent har ingen uppfattning. Hela 74 procent tycker att kostnader överförs från kommun till enskilda. Därav instämmer 48 procent "i hög grad" i påståendet.

4 KOMMENTARER

De föregående kapitlen har i huvudsak presenterat ett faktamaterial som framkommit vid denna och till vissa delar av andra undersökningar. Framställningen har då blivit ganska kompakt och sifferbetonad. I detta sista kapitel skall en mer allmän diskussion föras baserad på vissa delar av materialet.

4.1 Tillämpning av anläggningslagen - omfattning, användningsområde, domstolsbehandling m m.

Omfattning av bildade gemensamhetsanläggningar

Omfattningen av bildade gemensamhetsanläggningar är betydande. Från LGAs ikraftträdande tom 1983 har något mer än 300 000 fastigheter anslutits till en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningar spelar också en relativt stor ekonomisk roll. Exempelvis har enbart de föreningsförvaltade anläggningarna en total årsomsättning på uppskattningsvis 400 miljoner kronor.

Helt tydligt kan konstateras att ett klart behov funnits av den typ av anläggningar AL reglerar - vilket bl a visas av att under de sju första åren av ALs tillämpning bildades ca 9 000 anläggningar. Efter några försiktiga "inkörningsår" har således AL vuxit fram till att bli ett mycket användbart instrument för att juridiskt reglera samverkan mellan två eller flera fastigheter. AL kan med andra ord sägas ha kommit i rätt tid. Situationen idag tyder inte på att några större förändringar kommer att ske inom den närmaste framtiden. Behov av att bilda anläggningar enligt AL kommer fortfarande att finnas. Eventuellt kan nya tillämpningsområden tillkomma. Vissa tendenser tyder på att situationer som tidigare lösts genom servitutsupplåtelse oftare kommer att lösas genom bildande av gemensamhetsanläggning i de fall det är möjligt. Vidare kommer troligen antalet AL-förrettningar att öka pga att äldre vägföreningar enligt EVL görs om beroende bl a på att fastigheter tillkommer eller utgår. En minskning av den totala bostadsproduktionen kan dock göra att behovet av AL-anläggningar minskar något.

Skillnaderna i antal anläggningar mellan olika län och kommuner är i många fall relativt stora. Bl a finns det exempel på storleksmässigt jämförbara grannkommuner där ena kommunen nästan undantagslöst använt sig av storkvarterlösningar med gemensamhetsanläggningar. Den andra kommunen har i liknande situationer använt sig av traditionella planlösningar. Vad kan orsakerna till skillnaderna vara? Till stor del torde de bero på de tjänstemän och politiker som arbetar inom kommunen. Kunskaper om olika möjligheter till plangenomförande, tradition och vilja till förändring är några faktorer som kan påverka en viss kommuns policy i frågan.

Gemensamhetsanläggningars ändamål

Förutom avgränsningen mot annan lagstiftning ges inte i AL några hinder mot vilka typer av anläggningar som kan inrättas - naturligtvis under förutsättning att anläggningarna uppfyller villkoren för inrättande av gemensamhetsanläggning. Motivet till detta angavs i förarbetena till lagen vara den snabba samhällsutvecklingen och där-

av uppkomsten av nya behov av fastighetssamverkan. Den gjorda studien visar också att ett stort antal olika typer av nyttigheter ingår i anläggningarna. Totalt kan ett 70-tal skilda typer av nyttigheter urskiljas. Av dessa ingår tio nyttigheter i vardera tio procent eller mer av alla anläggningar. De två vanligaste nyttigheterna, väg och va-ledning ingår vardera i ungefär hälften av samtliga anläggningar. Dessa siffror visar att AL varit tillämplig för lösande av gemensamma behov i en mängd olika situationer.

Grovt sett kan man dela in anläggningarna i tre huvudkategorier av tillämpningsområden. För det första "väganläggningar" - cirka en tredjedel av samtliga anläggningar innehåller enbart väg. För det andra "va-anläggningar" som består av bl a någon eller några av nyttigheterna va-ledning, brunn/vattentäkt och/eller reningsanläggning. De innehåller oftast några få nyttigheter och betjänar ett fåtal fastigheter. Den tredje kategorin kan benämnas "storkvartersanläggningar". Karaktäristiskt för denna grupp är att de består av många nyttigheter och förekommer inom planlagda områden. De gemensamhetsanläggningar som varit föremål för debatt under 70-talet är av den sistnämnda typen. Vid ALs samlade tillämpning spelar dessa anläggningar emellertid inte någon huvudroll, vilket följande siffror visar. Över två tredjedelar av alla anläggningar ligger utanför stadsplan, hälften av anläggningarna innehåller endast en nyttighet, en femtedel innehåller två nyttigheter, hälften har mindre än åtta deltagande fastigheter - och dessa anläggningar är i regel inte av storkvarterstyp. Utvecklingen visar dessutom på att storkvartersanläggningarnas andel minskar något - det är främst anläggningar med två fastigheter som ökar.

Omfattning av domstolsutslag m m

Av domstolsundersökningen framgår att anläggningsförrättningar som blivit föremål för domstolsutslag inte utgör ett tvärsnitt av samtliga förrättningar. Framförallt har förrättningar som avser vägar utanför detaljplan överklagats medan få domar avser exempelvis permanentbebyggelse inom planlagda områden. Dessa skillnader mellan gemensamhetsanläggningar som behandlats i domstol och övriga anläggningar kan bero på flera saker. Bl a kan man tänka sig att anläggningsförrättningar som berör permanentbebyggelse/stadsplan i vissa avseenden - t ex när det gäller andelstal - är mindre komplicerade och kontroversiella än enskilda vägar på landsbygden. I de fall en exploatör bygger ut ett område med gemensamhetsanläggningar är det också naturligt att anläggningen i regel inte överklagas. Vanligen drivs då anläggningsförrättningen med exploatören som ende fastighetsägare eller också har exploatören fullmakt att företräda fastighetsägarna vid förrättningen. Överklaganden som grundar sig på oenighet inom fastighetsägargruppen kan då givetvis inte bli aktuella.

Anläggningsförrättningar blir i en relativt liten omfattning föremål för domstolsutslag. Ca tre procent av förrättningarna har lett till dom i fastighetsdomstolen. (Pga förlikningar, besvären tas tillbaka etc är dock andelen överklagade förrättningar något högre - uppskattningsvis ca sju procent). Dessa resultat tyder på att förrättningsformen i

stor utsträckning lyckas skapa enighet mellan fastighetsägare och andra berörda parter om de, ibland kontroversiella, frågor (kostnadsfördelning m m) som hänger samman med inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Antalet FD-domar uppvisar emellertid ganska stora länsvisa variationer. Orsaken till detta måste nog i första hand sökas i det faktum att skilda delar av landet har olika typer av förrättningar. Vissa län berörs i större utsträckning av de "svåra" gemensamhetsanläggningarna med vägar på landsbygden. Detta innebär dock inte att man kanske helt bör bortse ifrån att fastighetsägarnas (och lantmätarnas) attityder, tradition m m kan växla i olika delar av landet och därmed påverka omfattningen av domstolsutslag. Som en reservation till dessa resonemang måste dock påpekas att länsvisa variationer i antalet domstolsutslag inte nödvändigtvis måste motsvaras av skillnader i "överklagandebenägenheten". Eventuellt kan det förhålla sig så att vissa fastighetsdomstolar, i högre utsträckning än andra, är inriktade på (och lyckas med) att få till stånd förlikningar mellan parterna - vilket då minskar andelen domstolsutslag.

Besvär över en anläggningsförrättning grundar sig i regel på väsentlighetsvillkoret (5 §), lokaliseringsregeln (8 §), ersättningsreglerna (13 §) och kostnadsfördelningsreglerna (15 §). Tillsammans utgör dessa paragrafer ca 2/3 av samtliga besvärsgrunder i förrättningar som lett till dom i fastighetsdomstolen. Detta är inte förvånande. Naturligen borde just fastigheters anslutning till en gemensamhetsanläggning, anläggningens lokalisering (i regel en vägs sträckning) samt ekonomiska förhållanden vara de frågor som främst leder till intressemotsättningar. Vad som däremot kan tyckas mer anmärkningsvärt är att många besvär är dåligt sakligt underbyggda (åtminstone ur lagstiftningens synpunkt). Ofta kan man spåra ett mer allmänt missnöje med anläggningen och i vissa fall anas bakomliggande konflikter mellan fastighetsägare. Exempelvis kan besvär över andelstalssättningen mer grunda sig på "rättvisespekter" grannar emellan än faktiska ekonomiska konsekvenser. I en del fall har man besvärat sig då den årliga kostnaden med åsatt andelstal skulle uppgå till 20-30 kronor! Överklaganden till domstolarna som skulle kunna rubriceras som okynnesbesvär förekommer således. Ur effektivitetssynpunkt - där inte minst tidsförlusterna spelar roll - vore det naturligtvis önskvärt om dessa besvär kunde prövas i någon form av förenklad handläggning. Ett kriterium för en sådan handläggning skulle kunna vara storleken av de ekonomiska konsekvenserna av ett ändrat AL-beslut. Den här frågan är givetvis svår och känslig med tanke på rättssäkerhetsaspekterna men det borde ändå inte hindra om den kunde tas upp och diskuteras närmare.

Att många besvär har svårt att få gehör hos domstolarna framgår av att fastighetsdomstolen ändrar FBMs AL-beslut i drygt en tredjedel av fallen (vilket motsvarar ca en procent av totala antalet anläggningsförrättningar). Denna andel ändrade AL-beslut kan inte anses vara särskilt stor - speciellt inte mot bakgrund av att ändringar om kostnadsfördelning, ersättningar m m ofta är av mindre omfattning. Några farhågor för lantmätarnas juridiska kompetens föranleder således inte de

här resultaten. (Det kan emellertid noteras att vissa samfällighetsföreningar anger att det förekommer oklarheter i anläggningsbeslutet. Dessa oklarheter kan i vissa fall få allvarigare konsekvenser och sådana brister i AL-besluten bör naturligtvis undvikas).

Som antytts tidigare visar domstolsutslagen att många problem som prövas är triviala ur juridisk synpunkt. Ofta är det alldeles klart att besvaren inte skall bifallas. Vid samtal med förrättningslantmätare intygas också att lagstiftningens materiella innehåll i stort sett är ändamålsenligt. Däremot efterlyses praktiska metoder och lösningar på typfall som faller inom ramen för lagens tolkningsutrymme - dvs en mer omfattande erfarenhetsåterföring på en konkretare nivå än LMVs anvisningar.

Rättsliga problem

Några rättsliga problem med anläggningslagen har dock framkommit. Ett berör reglerna om ersättning för upplåtet utrymme (13 §). Bestämmelsernas utformning innebär att expropriationslagens regler skall tillämpas, dvs fastighetens marknadsvärde eller minskning i marknadsvärde skall ersättas. Det medför att tillträdaren av marken (anläggningssamfälligheten) skall få hela vinsten av markupplåtelsen. Då markvärdet för tillträdaren klart överstiger värdet för avträdaren - vilket kan inträffa vid exempelvis upplåtelse av utrymme för båtplatser - kan dessa regler upplevas som stötande av främst den som avstår mark. En väg att komma tillrätta med detta problem vore att ansluta ALs ersättningsregler till reglerna i FBL - som möjliggör en vinstdelning vid marköverföringar. AL har likheter med FBL i det här avseendet eftersom markupplåtelsen i regel berör relationer mellan enskilda. Exl reglerar däremot främst ersättningar när mark upplåtes till det allmänna.

Kostnadsfördelningsreglerna i 15 § öppnar möjligheter att fördela drifts- och underhållskostnader efter avgifter som grundas på fastigheternas faktiska användning av gemensamhetsanläggningen. Denna fördelningsprincip, som enligt förarbetena har en viss preferens framför fördelning med andelstal, har kommit till uttryck i AL-beslut i en mycket liten omfattning. Detta är delvis naturligt eftersom kostnader för många typer av anläggningar är svåra att fördela efter den faktiska förbrukningen. Önskemål om avgiftsdebitering är dock i vissa fall starka. Det visas bl a av att många samfällighetsföreningar använder sig av avgifter utan att ha stöd för detta i AL-beslutet. Det innebär att dessa frågor kanske borde beaktas mer vid förrättningen. I ett vidare perspektiv vore det också önskvärt med en utveckling av metoder för avgiftsdebitering.

Omprövningsförrättningar då ändrade förhållanden har inträtt i en gemensamhetsanläggning (och som gör att fastighet vill in- eller utträda ur anläggningen, andelstal skall ändras m m) har förekommit i relativt sparsam omfattning. En orsak till detta är troligtvis dels att ändrade förhållanden inte inträffar så ofta totalt sett och dels att det i många av dessa fall föreligger enighet mellan fastighetsägarna (och då blir i stället överenskommelser enligt 43 § AL aktuella). Samtidigt kan emellertid konstateras att reglerna för när omprövning får ske är restriktiva - och syftet med detta är givetvis att lagstiftaren vill skapa hög stabilitet i gemensamhetsbildningen.

Ett villkor för omprövning är att de nya förhållanden som föranleder ny förrättning "väsentligt inverkar på frågan" (såvida inte föreskrift om omprövning har gjorts i ett tidigare förrättningsbeslut). I princip krävs också att det är fråga om nya eller ändrade förhållanden av rent faktisk natur och inte bara en annan bedömning av fakta som redan föreligger (se LMVs anvisningar). Dessa regler torde exempelvis innebära att det är mycket svårt att ändra en andelsbaserad kostnadsfördelning för driften till en fördelning med avgifter grundad på faktisk användning av anläggningen. Detta kan i många fall vara olyckligt eftersom samfällighetsdelägarnas erfarenheter av principer för hur kostnaderna skall fördelas vanligtvis är få då gemensamhetsanläggningen inrättas men desto större då anläggningen fungerat ett par år.

Även om ändringar i kostnadsfördelningsprinciper skall vägas mot krav på säkerhet och stabilitet i förvaltningen torde ändå en ökad möjlighet till smidig anpassning av kostnadsfördelningen till fastighetsägarnas erfarenheter vara önskvärd. Ett alternativ med nuvarande lagregler är givetvis att FBM konsekvent föreskriver i förrättningsbeslutet att omprövning i det här avseendet skall ske inom förslagsvis 2-3 år. Detta hjälper emellertid inte fastighetsägare i befintliga gemensamhetsanläggningar och därför vore det lämpligare med översyn av villkoren för omprövning i 35 § AL.

Enligt AL har inte samfällighetsförening rätt att ta initiativ till anläggningsåtgärder. Detta förekommer dock relativt ofta. FBM brukar i dessa fall komplettera ansökan om anläggningsförrättning genom att en eller flera deltagare i samfälligheten (vanligtvis styrelsemedlemmar) skriver under ansökan. Ur denna synpunkt innebär förfarandet - bortsett från tidsåtgången - inte några större svårigheter. Ett kanske allvarigare problem är emellertid att de fastighetsägare som biträtt ansökan formellt blir skyldiga att svara för förrättningskostnaderna om förrättningen avvisas eller inställes. För att undvika detta borde en översyn göras av lagtexten för att utvärdera om det inte är lämpligt att även samfällighetsföreningar får initiativrätt till AL-förrättningar.

Vikten av att blandade upplåtelseformer till bostäder ingår i samma gemensamhetsanläggning har poängterats från flera håll. Motiven för sådana konstruktioner är främst av bostadssocial natur. Exempelvis anses det ur den synvinkeln önskvärdt att skilda boendekategorier och olika sociala grupper samarbetar om gemensamma anläggningar.

Den begränsade länsundersökningen visar att skilda upplåtelseformer som samverkar i en gemensamhetsanläggning förekommer i mycket liten omfattning (endast två anläggningar i AB- resp H-län och båda fallen berör en kombination av äganderätt och bostadsrätt). Detta kan i och för sig tyda på att de bostadssociala behoven är små - eller åtminstone dåligt uppmärksammade. Klart är emellertid att det även finns problem med genomförande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar som betjänar blandade upplåtelseformer. Exempelvis kan rösträtsreglerna i SFL (i princip

en röst per fastighet) medföra svårigheter att få till stånd en rimlig avvägning av boendeinflytandet på föreningsstämma, styrelse m m för de olika upplåtelseformerna.

Stora förhoppningar knöts till AL då lagen trädde ikraft när det gällde att få till stånd gårdssaneringar i ökad omfattning. Denna undersökning och andra erfarenheter visar att dessa förhoppningar inte infriats. Den sk ARG-gruppen anger i en rapport till stadsförnyelsekommittén flera tänkbara orsaker till detta. Bl a pekar man på allmänt svagt intresse hos såväl kommuner, fastighetsägare som boende. Faktorer som då har betydelse är exempelvis bristande politisk handlingskraft, osäkerhet om anläggningarnas lönsamhet och farhågor för hyreshöjningar. Samtidigt anger man att det finns brister i lagstiftningen. Beträffande AL avses då främst utformningen av båtuds- och opinionsvillkoren. En mycket restriktiv tillämpning av de två reglerna leder naturligen till svårigheter att inrätta gemensamhetsgårdar. Om bestämmelserna i AL har haft någon avgörande betydelse för den låga gårdssaneringstakten kan emellertid diskuteras (vilket inte hindrar att lagens villkor för inrättande av gemensamhetsanläggningar kan behöva ses över och preciseras i det här avseendet). Säkert spelar även andra faktorer en mycket stor roll. ARG-gruppen menar också i ett "åtgärdsprogram" att flera förändringar måste till för att förbättra förutsättningarna för gårdssaneringar. Annan lagstiftning och finansieringsvillkor bör göras mer ändamålsenliga, kommunerna måste agera på ett mer aktivt och konsekvent sätt m m.

Ytterligare problem som framförts är svårigheterna att inrätta gemensamhetsanläggningar som skall betjäna fastigheter där bostadsbyggandet sker etappvis och fastigheterna därmed succesivt ansluts till anläggningen. Några lagtekniska hinder möter inte detta förfarande enligt AL men ur finansieringssynpunkt är det mycket svårt att överdimensionera en anläggning som i inledningsskedet måste bekostas av de först anslutna fastigheterna. En möjlig lösning på frågan vore kanske någon form av tidsbegränsat statligt/kommunalt kreditstöd till den här typen av anläggningar.

4.2 Förvaltning av gemensamhetsanläggningar

Ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommun och enskilda vid planläggning med storkvarter är omdebatterad. Skillnaden mellan traditionell planläggning och storkvartersplan avser främst fördelningen mellan allmän plats- och kvartersmark. Storkvarter innehåller friytor och kommunikationsytor som vid traditionell planläggning skulle lagts ut som allmän plats. I första hand överförs då ansvar för vägar, belysning och grönområden. I ett vidare perspektiv kan emellertid även va- och fjärrvärmeanläggningar betraktas som storkvartersanläggningar eftersom kommunens ansvar i regel upphör vid storkvartersgränsen och inte i direkt anslutning till de enskilda fastigheternas gränser.

Planlösningar med storkvarter har lett till både positiva och negativa effekter. Med avseende på positiva värden kan nämnas att planformen kan ge en bättre boendemiljö med bl a bättre grannkontakter. En annan effekt är att man upplever de påverkansmöjligheter som det egna förvaltningsansvaret i storkvarter medför som ett värdefullt inslag i boendet. Dessutom har planutformningen medfört att exploateringskostnaderna kunnat hållas relativt låga. Å andra sidan kan det också konstateras att planlösningar med storkvarter ges lägre standard på exempelvis väganläggningar (vilket kan ge fördyrade driftskostnader för de boende). Ett annat exempel är avsaknad av eller underdimensionerade upplagsplatser för snömassor.

Debatten om storkvarteren har huvudsakligen avsett hurvida det skett en övervältring av kostnader och ansvar på de enskilda fastighetsägarna inom storkvarter gentemot fastighetsägare inom traditionell stadsplan. Kritikerna av storkvarterlösningar har framfört att kommunen bör överta ansvaret för vissa anläggningar eller lämna kompensation för att fastighetsägarna för all framtid står som förvaltningsansvariga. Diskussionerna om storkvarteren har bl a resulterat i flera kommunala utredningar där ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommun och enskilda tagits upp.

Vissa kommuner anser att man bör kompensera de boende för det förvaltningsansvar som storkvarterplaner ålägger dem. Kommunal kompensation för driften kan lämnas på olika sätt. Praktisk hjälp för att nedbringa förvaltningskostnaderna, bidrag, sänkta taxor, kapitaliserad engångersättning är tänkbara alternativ. Vid nedsättning av taxorna fördelas kompensationen över tiden och den kan även justeras i takt med att man ser utfallet av de verkliga förvaltningskostnaderna, vilket måste anses vara en fördel. En annan fördel är att en årlig lättning i avgiften även ger utrymme för fondering och/eller återbetalning av lån då detta blir aktuellt för att täcka förvaltnings- och förnyelsekostnader. Kompensationen kan motsvara samfällighetens kostnader för försäkring, administration (mätaravläsning, uppbörd etc), drift, underhåll och förnyelse, d v s de merkostnader fastighetsägare inom storkvarter har jämfört med boende inom traditionellt planlagda områden.

I föreliggande projekt har diskussionen om kostnadsfördelningen mellan kommun och enskilda huvudsakligen lämnats därhän. Anledningen härtill är som anförts under kapitel 3.8 att man kanske bör se dessa frågor främst som ett planpolitiskt diskussionsämne. Projektets syfte att behandla anläggningslagens tillämpning och erfarenheter utesluter därmed dessa frågor då anläggningslagen endast utgör ett instrument för genomförande av en plan. Däremot skall några synpunkter lämnas på gemensamhetsanläggningens utformning mot bakgrund av önskemålet om en rationell förvaltning.

Gemensamhets-
anläggningsars
utformning och
innehåll

Rent allmänt synes de flesta typer av nyttigheter kunna förvaltas som gemensamhetsanläggningar. Förvaltning av exempelvis vägar, va-ledningar, enklare reningsanläggningar tycks i stora drag fungera på ett tillfredsställande sätt. Däremot är komplicerade anläggningar (inom stadsplan) mer problemfyllda. Problemen accentueras också när det finns ett alternativ till gemensamhetsanläggningen i form av kommunalt huvudmannaskap. Orsakerna till detta kan delvis sökas i faktorer som berör förvaltningseffektiviteten. Erfarenheterna från samfällighetsföreningar visar att det främst är vägar, va- och värmeanläggningar samt belysning som man vill överföra till kommunalt huvudmannaskap. Dessa resultat understryks också av undersökningar som gjorts tidigare. För samtliga dessa anläggningar baseras en stor del av föreningarnas önskemål säkerligen på det faktum att vissa andra fastighetsägarkategorier har tillgång till nyttigheterna på grundval av ett kommunalt huvudmannaskap. Man anser även att kommunen kan utföra skötsel och underhåll av anläggningarna på ett mer effektivt sätt än en samfällighetsförening. Dessutom är försäkringsvillkoren ur vissa aspekter otillfredsställande för gemensamhetsanläggningar. Rent förvaltningsmässiga skäl talar således för att man allvarligt bör överväga huruvida tekniskt komplicerade och svårskötta anläggningar bör inrättas som gemensamhetsanläggning (om möjligheter finns till kommunalt huvudmannaskap). En synpunkt som då kan framföras är att nyttigheter som enskilda fastighetsägare kan förvalta rationellt lämpligen kan ingå i en gemensamhetsanläggning. Nyttigheter som de däremot svårigen kan förvalta effektivt bör däremot inte ingå. Från denna utgångspunkt bör kommunerna i ökad utsträckning överväga vilka principer som ska gälla för innehållet i gemensamhetsanläggningar.

En annan viktig fråga avser gemensamhetsanläggningars avgränsning med hänsyn dels till "utomstående intressenter" och dels till samfällighetsmedlemmarnas fastigheter. Exempelvis bör nyttigheter som grönområden, lekplatser och vägar inte ges sådan utformning att det ter sig naturligt för "allmänheten" att utnyttja anläggningarna. Ett problem avser också avgränsningen mellan samfällighet och enskild i anslutning till grönområden. Man bör här eftersträva "naturliga" gränslinjer mellan enskilt och samfällt. Om så inte sker kan den enskilde genom någon form av ockupation ianspråkta samfällighetens områden. Å andra sidan kan det inträffa att samfälld mark inte sköts på ett tillfredsställande sätt och att det därmed bildas "impedimentområden". Det bör härför rekommenderas att FBM ökar ansträngningarna att åstadkomma lämpliga avgränsningar i förvaltningsansvaret samt att detta också kommer till uttryck i förrättningshandlingarna.

Frågan om lämpligt antal delägarfastigheter i en samfällighetsförening har flera gånger varit uppe till diskussion. Det är emellertid svårt att entydigt uttala sig om hur stor en samfällighetsförening lämpligen bör vara. Generellt gäller dock att små föreningar inte kan tillgodogöra sig eventuella stordriftsfördelar. Samtidigt ger mindre samfälligheter ofta fördelar i

form av större samhörighetskänsla, mindre slitage och skadegörelse samt större intresse för skötseIn. Av enkätundersökningen framgår att storlekar mellan 20 och 80 fastigheter som regel är acceptabla. Merparten av alla föreningar i mindre respektive större gemensamhetsanläggningar är dock även de nöjda med situationen. Toleransnivån är alltså hög och frågan om lämpligt antal fastigheter kan därmed sägas avhängigt de förutsättningar som samfällighetsföreningen skall verka under.

Samfällighetsföreningarnas beslutsdelaktighet och information

I relativt stor utsträckning anser sig samfällighetsföreningarna nöjda med de möjligheter som givits att påverka gemensamhetsanläggningens utformning m m. I de större och mer komplicerade anläggningarna inom främst stadsplan finns dock mera allmänna önskemål om att aktivt ha kunnat påverka vissa beslut. Önskemålen avser främst möjligheten att påverka ansvarsfördelningen för anläggningarna mellan kommun och samfällighet samt utformningen av den yttre miljön, exempelvis planering av grönområden, lekplatser och trafikmiljö. Bristen på beslutsdelaktighet vid anläggningsförrättning upplevs naturligen som störst då exploatör svarar för utbyggnaden av ett grupphusområde. Antingen har då förrättningen redan avslutats innan de blivande fastighetsägarna tillträder fastigheterna/gemensamhetsanläggningen eller också har exploatören skaffat sig fullmakt att företräda fastighetsägarna. Fullmakten kan förvisso återkallas men det torde knappast förekomma i nämnvärd omfattning bl a beroende på att gemensamhetsanläggningen förmodligen tillmätts relativt liten betydelse då köparen bestämmer sig för ett husköp. En viss uppfattning om hur vanliga dessa förhållanden är ger det faktum att exploatörer har tagit initiativ till drygt 60 procent av gemensamhetsanläggningarna inom stadsplan.

Flera tänkbara lösningar på detta svåra "demokratiproblem" kan diskuteras. Ett alternativ är att förrättningen inte inleds förrän de boende har möjlighet att medverka som sakägare. Förfarandet har dock stora nackdelar. Vanligtvis är det önskvärt att vissa frågor kring gemensamhetsanläggningen är lösta när de boende flyttar in i området. Det finns också en risk för "onödiga" överklaganden, vilket kan fördröja processen avsevärd tid. Ett annat alternativ innebär att förrättningen visserligen inleds på ett tidigt stadium men att samfällighetsföreningen inte bildas förrän de boende har tillträtt sina fastigheter. (I och för sig ökar inte detta fastighetsägarnas möjligheter att påverka själva gemensamhetsanläggningens utformning men förutsättningarna för informationsgivning förbättras). Man kan också tänka sig speciella "förtroendemän" som företräder fastighetsägarna vid förrättningen. Vem som skall utse dessa förtroendemän (kommun, fastighetsägarorganisation etc) kan givetvis bli en källa till diskussion. Ett alternativ som kanske är den naturligaste lösningen innebär att FBM i ökad utsträckning gör bedömningar och i vissa situationer anlitar särskild sakkunskap för att kunna tillgodose att gemensamhetsanläggningen ges en ur alla aspekter lämplig utformning. Gemensamhetsanläggningarna kan i många fall utgöras av tekniskt komplicerade anläggningar typ fjärrvärme, va-anläggningar och reningsverk. För att kunna

göra fullgoda bedömningar ur alla aspekter vid bildande av dylika anläggningar torde det ställas ökade krav på förrättningsmännens kunskaper om dessa anläggningars funktion och förvaltning.

Stor vikt har här lagts på beslutsdelaktigheten vid förrättningen. Det bör då framhållas att utformningen av gemensamhetsanläggningar inom planområden i hög grad också läggs fast vid planfastställelse och ev exploateringsavtal). Det är därmed minst lika viktigt att diskutera fastighetsägarnas möjlighet att påverka planbeslutet. Denna svåra fråga är emellertid inte primärt ett AL-problem och den har därför inte givits särskilt utrymme här. Man kan dock konstatera att medborgarinflytande m m har fått stor betydelse i arbetet med den nya plan- och bygglagen.

Liksom vid frågorna om beslutsdelaktighet anser en övervägande majoritet av samfällighetsföreningarna att de har fått tillräcklig information om gemensamhetsanläggningens förvaltning m m. Brister i informationen framföres naturligt nog främst av de föreningar som förvaltar mer tekniskt komplicerade anläggningar. Informationsgivningen är svår av flera skäl. Informationen ges ofta under en mycket begränsad tid (ett sammanträde) då anläggningen är nybildad. I många fall blir det svårt att presentera alla de problem som kan tänkas drabba samfällighetsföreningen. Dessutom kan det diskuteras om fastighetsägarna har möjlighet att ta emot en större mängd information vid en tidpunkt då man saknar insikt i förvaltningsfrågor. Frågor kring förvaltning av anläggningarna torde snarare uppkomma då förvaltningsansvaret fortskridit en tid.

Det torde därför vara angeläget att skapa ökade möjligheter för samfällighetsföreningarna att kontinuerligt få information om förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna. En kontinuerlig service i olika avseenden till samfälligheter kan ges på flera sätt. Upplysningsverksamhet kan bedrivas i ökad utsträckning av FBM, konsulter, intresseorganisationer etc. En komplettering med konkreta råd och anvisningar av den litteratur som finns om teknik, ekonomi, juridik m m där samfälligheternas praktiska förvaltningsarbete berörs torde också kunna ge god vägledning för föreningarnas verksamhet. I det här sammanhanget bör man naturligtvis också peka på vikten av att samfällighetsmedlemmar som säljer sina fastigheter verkligen informerar köparen om gemensamhetsanläggningen, förvaltningsarbete m m.

I anslutning till informationsfrågorna är det också angeläget att något diskutera förekomsten av oklarheter i anläggningsbesluten. En tiondel av föreningarna har angivit att detta förekommer. Nu bör man beakta att det i alla dessa fall inte behöver röra sig om formella brister i AL-beslutet. Synpunkterna från föreningarna pekar ändå på behovet av att FBM i stor utsträckning preciserar (och informerar om) besluten så att exempelvis tvister om ansvaret för förvaltningen undviks. Många diskussioner avser just ansvarsgränsen mellan samfällighet och enskild fastighet.

Speciella problemområden är va- och värmeanläggningar. Man bör i det sammanhanget noggrant överväga lämpliga gränser mellan enskilt och samfällt och dessutom se till att dessa gränser också kommer till klart uttryck i anläggningsbeslutet.

Underhållsplanering och finansiering

Gemensamhetsanläggningar representerar i många samfälligheter kapitalmässigt ett stort värde. Mot denna bakgrund är det naturligt om samfällighetsföreningar känner en viss oro inför framtiden med tanke på reinvesteringar och risken för skador på anläggningarna. Skador av olika omfattning har uppstått på anläggningar i var sjätte samfällighetsförening. Främst är det va- och värmeanläggningar som blivit utsatta. Totalt sett har kostnaderna för att åtgärda skadorna varit små. Av de föreningar som redovisat skador har över hälften förorsakats kostnader som är mindre än 500 kronor per delägare (det förekommer dock föreningar som åsamkats skador där kostnaderna uppgår till 5 000 kronor per fastighetsägare). Även om skadorna är allvarliga för de samfälligheter som drabbas föranleder dessa siffror totalt sett inte någon större oro. Man bör dock komma ihåg att de undersökta föreningarna och anläggningarna ännu inte uppnått någon högre ålder. Därmed torde skador och större underhållsåtgärder ännu inte hunnit inträffa i någon större omfattning. Mot bakgrund av att vissa typer av anläggningar har utförts i en lägre standard än vad ex v kommuner accepterar är det därför tänkbart att situationen i framtiden kan bli mer bekymmersam.

För att förebygga ekonomiska svårigheter i samband med att anläggningar skall repareras eller bytas ut bör samfällighetsföreningarna ha någon form av ekonomisk framförhållning i planeringen. En viktig grund för denna planering är naturligtvis om föreningarna får tillräcklig information om förvaltning m m liksom styrelsens/stämmans befogenheter. Man bör också skaffa sig upplysningar om material, standard fabrikat och skötselinstruktioner för anläggningarna. Eventuella svaga punkter, uppskattade underhållsintervall och livslängder på anläggningarna bör även kartläggas.

För vissa samfällighetsföreningar är det befogat att upprätta en underhållsplan för att inte en omfattande underhållsåtgärd skall komma överraskande. Underhållsplanen bör sedan ligga till grund för den finansiella planeringen. En sådan ekonomisk planering är nödvändig för vissa typer av gemensamhetsanläggningar, delvis mot bakgrund av att det finns begränsningar i försäkringsmöjligheterna. Bl a varierar självriskvillkoren för skilda typer av skador (och vissa anläggningar är överhuvud taget inte möjliga att fullvärdeförsäkra). Systemet med avskrivningsklausuler på kulvertanläggningar liksom ibland även servisledningar synes ur samfällighetsföreningarnas synpunkt otillfredsställande.

Det finansieringsmedel som står till buds för samfällighetsföreningar vid större underhålls- och reinvesteringsåtgärder är extra uttaxering av medlemmarna, fondering samt lånefinansiering. De strikt ekonomiska skillnaderna mellan

alternativen är inte så stora. Det finns däremot andra aspekter som är viktigare att beakta. Då vissa typer av åtgärder är svåra att i förväg med någon större säkerhet förutsäga tidsmässigt innebär finansiering genom extra uttaxering ett orosmoment för fastighetsägarna. Uttaxeringen kan också visa sig vara omöjlig att genomföra om beloppen är för höga då effekten kan bli förödande för fastighetsägare med likviditetssvårigheter. Lånefinansiering är då en bättre metod. Ett problem är dock svårigheterna att bedöma kreditläget i framtiden. Fondering av medel för framtida åtgärder synes ha flera fördelar. Ekonomiska medel finns därmed i regel tillhanda vid åtgärdstidpunkten. Fondering kan ur den synpunkten sägas garantera en kontinuerlig skötsel av anläggningarna. Fondering innebär också att vid överlåtelse av en fastighet har säljaren bidragit med medel till förslitning som uppkommit under hans nyttjandeperiod av anläggningarna. Sker inte fondering är det tänkbart att köparen får stå för hela kostnaden för framtida underhållsåtgärder såvida inte gemensamhetsanläggningens skick och standard påverkar köpeskillingen vid fastighetsköpet (vilket i praktiken torde vara ovanligt). Finansieringsfrågan innehåller därmed även vissa rättvisaspekter.

Fondering sker i drygt hälften av samfällighetsföreningarna inom stadsplan. De argument som anförs mot fondering är att beskattningsregler och inflation gör det oförmånligt att göra fondavsättningar. De ekonomiska fördelarna med lånefinansiering är dock inte så stora. Fördelarna minskar dessutom när förändringar görs i marginalsatteskalorna. Fondering bör därför övervägas i ökad utsträckning av samfällighetsföreningarna, främst för att förebygga akuta ekonomiska problem. Även om det inte är aktuellt att införa tvångsregler om fondering i SFL kan ändå en parallell dras till bostadsrättslagen, där medel måste avsättas för underhåll i bostadsrättsföreningens hus.

Ändrade
förhållanden

Slutligen är det värt att något beröra förekomsten av "ändrade förhållanden" - dvs förändringar i samfälligheternas delägarkrets, andelstal, förvaltningsobjekt m m. En tredjedel av dessa ändringar har inte prövats av FBM (med stöd av överenskommelse eller genom omprövningsförrättning). Orsaken till att sådan prövning inte sker i full utsträckning torde bl a bero på att man inte vill dra på sig förrättningskostnader. Förmodligen är man också dåligt motiverad för en sådan prövning då man internt inom föreningen är överens. Juridiskt är dessa informella ändringar av AI-beslutet betänkliga ur sakrättslig synpunkt. Rent praktiskt är det dock tveksamt om denna situation är speciellt allvarlig. Skulle problem uppkomma med samfällighetsföreningens interna överenskommelser kan frågan föras till FBM för prövning.

4.3 Avslutande kommentarer och förslag till fortsatt FOU

En viktig fråga är naturligtvis om de undersökningar som redovisats här kan bekräfta att AL och SFL innehåller ändamålsenliga lagbestämmelser för att reglera fastighets-samverkan. I stort kan man konstatera att så är fallet. Domstolsmaterialet visar inte på några allvarligare brister i lagstiftningen. Det stora antalet anläggningar som bildats sedan 1974, mängden anläggningar de betjäna och uppsättningen av skilda nyttigheter som ingår i anläggningarna tyder också på att de tillskapade lagreglerna på det hela taget fungerat på ett tillfredsställande och smidigt sätt. Samtidigt anger flertalet av samfällighetsföreningarna att de huvudsakligen är nöjda med de gemensamhetsanläggningar de förvaltar.

Problem förekommer emellertid. Ett berör stadsplane- och/eller storkvartersanläggningar. Orsakerna till detta är flera. Gemensamhetsanläggningar inom stadsplaneområden representerar ofta ett högt värde och är komplicerade att förvalta. Frågor som berör kostnads- och ansvarsfördelning mellan kommun och enskilda förstärker problemen eftersom ett alternativ till gemensamhetsanläggningar kan vara ett kommunalt huvudmannaskap. Man kan även konstatera att lagstiftningen inte använts som förväntats i alla sammanhang. Exempelvis har förhoppningar på ALs roll vid gårdssaneringar inte infriats. Möjligen kan detta vara ett skäl till översyn av vissa lagregler. Som visats tidigare finns även andra lagbestämmelser där förändringar kan diskuteras.

Slutligen kan man fråga sig om den huvudsakligen ljusa totalbilden av lagstiftningen och dess tillämpning påverkas av att gemensamhetsanläggningarna är relativt unga. Detta förhållande innebär ex v att problem med skador, re-investeringar etc ännu inte inträffat i någon större omfattning. Anläggningarnas ålder medför också att krav på förändringar av gemensamhetsanläggningarna (vad avser delägarkrets, andelstal, nyttigheter m m) inte ställts i någon högre utsträckning. Med tiden torde dessa krav öka och det kan i det sammanhanget bl a diskuteras om omprövningsreglerna i AL är tillräckligt ändamålsenliga.

Förslag till
fortsatt FOU

Fortsatt FOU kring gemensamhetsanläggningar kan förslagsvis bedrivas efter två huvudlinjer. I det ena fallet bör man koncentrera sig på studier som syftar till att underlätta tillämpningen av vissa bestämmelser i AL och SFL samt föreslå förbättringar i lagstiftningen. Flera sådana problemområden har berörts i kommentarerna. Av dessa ter sig frågor om förändrings- och tillväxtproblem i gemensamhetsanläggningar samt kostnadsfördelning som särskilt angelägna.

Som nämndes tidigare torde framtiden ställa ökade krav på förändringar av anläggningar. Syftet med en studie på detta område skulle bl a vara att analysera och kartlägga problematiken samt undersöka i vilken mån gällande lagstiftning ger möjlighet till en rationell metodik för att tillgodose kraven på förändringar.

I samband med fördelning av gemensamhetsanläggningars kostnader finns flera intressanta frågeställningar. Var går exempelvis gränsen mellan byggande resp drift och underhåll av anläggningar? Hur har förrättningsmän praktiskt löst fördelningsproblem i olika situationer? Av stort intresse är också att analysera hindrande faktorer mot användning av direkta förbrukningsavgifter i gemensamhetsanläggningar. Studier på detta område skulle syfta till att undersöka möjligheterna att i högre grad än i dag tillämpa system med förbrukningsavgifter samt föreslå fördelningsmodeller för skilda typer av anläggningar.

FOU-verksamhet efter en annan huvudlinje bör syfta till att underlätta samfälligheternas praktiska förvaltning av gemensamhetsanläggningar. Aspekter som då berörs är underhålls- och finansieringsplanering, upphandlingsfrågor, närmare utformning och standard på anläggningar samt former för organisation och arbete inom samfälligheter. En bakgrund till dessa frågeställningar kan vara de mer allmänna kriterier som framkommit (i denna och andra undersökningar) för anläggningars utformning och innehåll samt ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommun och enskilda.

Exempel på nyttigheter ingående i gemensamhetsanläggningar bildade enligt AL 1974-80. Uppdelningen är gjord efter graden av förekomst.

De 20 vanligaste nyttigheterna - se figur 2.2.

Nyttigheter som förekommer i 50-talet anläggningar

Brandförsvarsanordningar (brandpost, brandsläckare, brandstegar, branddamm), plank (stängsel, staket, grindar), motorvärmare, yttertak, båtuppläggningsplats, sopcontainer, carport.

Nyttigheter som förekommer i ca 25 anläggningar

Swimmingpool, ventilationsanordning, skyddsrum.

Nyttigheter som förekommer i 10-talet anläggningar

Vattenområde, bullerskydd, tennisbana, källartrappa/källargång, bastu, spolplatta, sopdeponeringsområde/sopstation.

Nyttigheter som förekommer i några få anläggningar

Taverna/reception, dansbana, motionsgård, maskinistbostad/fastighetsskötarbostad, lagerterminal, posthus/postfack, teknikbacke, elljusspår, toaletter, stenkällare/jordkällare, sommarbutik, fiske, trädgårdsmästeri, gatuvärme, reservkraftanläggning, bevattningsanläggning, kälkbacke, frysmaskin, hundtoalett, koloniområde, järnvägsspår (industri), skorsten, övervakningsanläggning, telefonkiosk, verkstad, båthus/fiskebod, inomhustorg, uthyrningslokal, klockstapel, skjutbana, bro, busshållplats, färjetransport.

Exempel på övriga nyttigheter som förekommer i anläggningsbeslut

Anslagstavla, piskstall, cykelstall, trafikskyltar, redskap, konstverk, fontän.

OBS! Eftersom ga-förteckningen, ur vilken uppgifterna är hämtade, för vissa anläggningar inte redovisar samtliga ingående nyttigheter, skall uppgifterna ovan tas med viss reservation.

Enkät till samfällighetsföreningar

	Koder. ifylles ej
1. Samfällighetsföreningen bildades år.....	1
2. Antal ledamöter i föreningens styrelse.....	2
3. Hur lång tid brukar styrelseledamöterna vanligtvis inneha sina uppdrag (total längd inklusive omval).....	3
4. Utgår arvode till ordföranden, kassören resp styrelseledamöterna?	4-6
Ordföranden <input type="checkbox"/> Ja, storleksordning, kr..... <input type="checkbox"/> Nej	
Kassören <input type="checkbox"/> Ja, storleksordning, kr <input type="checkbox"/> Nej	
Styrelseledamöterna <input type="checkbox"/> Ja, storleksordning, kr <input type="checkbox"/> Nej	
5. Kommentarer till frågorna 2-4	
6. Fastigheterna inom samfällighetsföreningens område används huvudsakligen för	7
<input type="checkbox"/> Övervägande permanentbebyggelse	
<input type="checkbox"/> Övervägande fritidsbebyggelse	
<input type="checkbox"/> Övervägande jordbruk, skogsbruk	
<input type="checkbox"/> Kombination av ovanstående alternativ, vilket	
<input type="checkbox"/> Annat	

7. Vilka typer av ändamål tillgodoses i den gemensamhetsanläggning som samfällighetsföreningen förvaltar

- Väg
- körväg inom s k storkvarter
 - skogsbilväg
 - övriga vägar
- Garage
- Parkering
- Vattenanläggning
- brunn, vattentäkt
 - ledningar
 - pumpstation
- Avloppsanläggning
- ledningar
 - pumpstation
 - avloppsreningsanordning, infiltrationsanläggning etc
- Förråd
- Kvarterslokal, bastu
- Tvättstuga
- Värmeanläggning
- fjärrvärme
 - panncentral, oljetank
- Centralantenn med ledningar för TV-mottagning
- Ytterbelysning, vägbelysning
- Yttre underhåll (fasader, tak, hängrännor etc)
- Park, grönområde, planteringar, gårdsanläggning
- Lekplats, bollplan
- El- och teleledningar
- Brygga, hamnanläggning
- Swimmingpool
- Badplats
- Gångvägar
- Andra ändamål, vilka.....
-

8. Redovisa Era eventuella erfarenheter av fördelar respektive nackdelar med avgifter till föreningen enligt andelstal respektive avgifter efter faktisk förbrukning (mätning).

	Fördelar	Nackdelar
Andelstal

Faktisk förbrukning

9. Hur erläggs avgifterna till föreningen för följande ändamål

35-47

	Enligt andelstal	Efter faktisk förbrukning (mätning)	Både och
Vattenförbrukning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elförbrukning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uppvärmning, fjärrvärme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tvättstuga	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garageplats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkeringsplats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kvarterslokal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bastu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andra ändamål, där avgifterna helt eller delvis tas ut efter faktisk förbrukning (mätning)	Endast efter faktisk förbrukning (mätning)	Delvis efter faktisk förbrukning (mätning)	
Exempelvis:			
.....	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

10. Föreningens genomsnittliga totalkostnader per år, kr.....
- " bokförda tillgångar, kr.....
- " bokförda skulder, kr.....

48-51

11. Har föreningen upptagit några lån?

52-55

- Nej
- Ja, inteckningslån, storleksordning, kr.....
- övriga lån, storleksordning, kr.....

12. Är det rimligt och praktiskt möjligt med ökad kommunal insats beträffande

56-65

Bidrag till kostnaden Nej I viss grad I hög grad

Medverkan i drift och underhåll mot avgift Nej I viss grad I hög grad

I så fall, för vilka sysslor.....

.....

.....

Fördel med föreslagen åtgärd.....

.....

.....

13. Hur sköts drift och underhåll av föreningens anläggningar

66-72

- Genom föreningsmedlemmarnas eget arbete
Vilka sysslor.....
- Genom anställd personal
Vilka sysslor.....
- Genom entreprenörer
Vilka sysslor.....
- Genom avtal med kommunen
 långfristiga avtal
Vilka sysslor.....
 kortfristiga avtal
Vilka sysslor.....
- Annat.....
.....
.....
- Ange eventuella svårigheter med nuvarande organisation
.....
.....
.....

14. Samarbetar Ni med andra samfällighetsföreningar?

73-80

- Nej
- Ja, angående följande sysslor
 Skötsel av vägar, snöröjning
 Skötsel av kvartersgård
 Skötsel av vatten- och avloppsanläggning
 Annat.....
.....

15. Har föreningen haft problem med förvaltningen av vissa anläggningar?

1-7

- Nej
- Ja. Varför och vilka typer av anläggningar
.....
.....

16. Har allvarligare skador uppkommit på några anläggningar?

8-16

- Nej
- Ja. Vilka.....
.....
.....
- Om ja, vad kostade de att avhjälpa.....
.....

17. Upplevde Ni någon brist på information vid föreningens bildande
beträffande

	Nej	I viss grad	I hög grad
Kostnader	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skötsel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Administration	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kommentar.....
.....
.....

17-20

18. Vem gav den information Ni fick vid bildandet av föreningen? Rang-
ordna informationskällorna genom numrering.

	kostnads- information	skötsel- instruktion	administrations- information
Kommunen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Exploatör	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fastighetsbildnings- myndighet - lantmäteri	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Andra föreningar	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Annan, nämligen			
.....	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
.....	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
.....	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ingen information gavs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

21-44

19. Skulle Ni mera aktivt ha velat påverka anläggningen och före-
ningens utformning vid dennas start?

- Nej
 I viss grad
 I hög grad

Vad skulle Ni främst ha velat påverka.....
.....
.....

45-46

20. Vilka erfarenheter har Ni av Era möjligheter att påverka de gemen-
samma anläggningar Ni skall förvalta?

- Inga
 Små
 Stora

Kommentar.....
.....
.....

47-48

21. Föreligger oklarheter i beslutet om inrättande av anläggningen, som förorsakat problem vid anläggningens förvaltning (t ex avgränsning av föreningens ansvarsområde)?

Nej

Ja.

Vilka.....
.....
.....

49-50

22. Sker någon information till medlemmarna om föreningens/styrelsens verksamhet (utöver årsmöte och årsberättelse)

Nej

Ja. Vilken?

Styrelseprotokoll

Informationsblad

Personlig information

Annat.....

51-56

23. Hur mycket fonderas normalt per fastighet och år i Er förening?

Kr.....

Kommentar.....
.....
.....

57-58

24. Vilka rättsliga åtgärder har vidtagits då ändrade förhållanden har inträtt? Med ändrade förhållanden avses ändrad användning av fastighet, tillkomst/utgång av förvaltningsobjekt, anslutning/utgång av fastighet eller förändringar i andelstal.

	Ny förrätt- ning	Överenskommelse som godkänts av fastighetsbild- ningsmyndighet- lantmäteri	Annan överens- kommelse
Ändrad användning av fastighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tillkomst av nya förvaltningsobjekt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Förvaltningsobjekt har utgått	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anslutning av ny fastighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fastighet har utgått	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ändrade andelstal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Inga förhållanden har ändrats

59-65

25. Anser Ni att antalet deltagande fastigheter/föreningsmedlemmar i Er förening för lämplig föreningsförvaltning är

- Alldeles för stort
 För stort
 Lagom
 För litet
 Alldeles för litet

66

26. Vad anser Ni vara det lämpligaste antalet deltagande fastigheter/föreningsmedlemmar i en samfällighetsförening av Er art mot bakgrund av Era förvaltningserfarenheter.

Ungefärligt antal fastigheter.....

Kommentar.....

.....

67-68

27. Borde någon av Era anläggningar hellre skötts av kommun eller annan huvudman?

- Nej
 Ja. Vilken/vilka anläggning(ar).....

Kommentar.....

.....

69-76

28. (Besvaras endast av samfällighetsföreningar inom planområden med permanentbebyggelse)

Vilken upplåtelseform används för villor, radhus och lägenheter inom samfällighetsföreningens område (OBS! I vissa fall kan flera alternativ förekomma)

- Äganderätt
 friliggande villor, antal.....
 kedjehus/radhus, parhus, antal.....
- Bostadsrätt
 friliggande villor, antal.....
 kedjehus/radhus, parhus, antal.....
 lägenheter i flerfamiljs-
 hus, antal
- Hyresrätt
 friliggande villor, antal

1-4

29. (Besvaras endast av föreningar i s k storkvarter)

Nedan följer ett antal påståenden om s k storkvarter där Ni anger huruvida Ni samtycker med dem eller ej

	Samtycker inte	Samtycker i viss grad	Samtycker i hög grad	Ingen upp- uppfattning
Storkvarter skapar större gemenskap mellan de boende inom området	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Det är svårt att få medlemmarna att ställa upp som styrelseledamöter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Storkvarter ger de boende större inflytande över planeringen av miljön	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Storkvarter skapar oro inför framtiden t ex pga risk för dyrbara skador	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Det är svårt att få de boende intresserade av det gemensamma arbetet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
På grund av att vissa anläggningar utförs i enklare standard blir storkvarter billigare för de boende				
- på kort sikt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- på lång sikt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Storkvarter skapar missnöje gentemot andra fastighetsägare som inte behöver bekosta och sköta gemensamma anläggningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kostnaderna överförs från kommun till enskilda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

15-26

30. (Besvaras endast av föreningar i s k storkvarter).

Har kommunen i Ert fall sökt kompensera att föreningen fått ansvar för anläggningar som normalt ombesörjs av kommunen?

Nej

Ja

På vilket sätt har kompensation utgått?.....

.....

.....

Är kompensationen nöjaktig?

Ja

Nej. Varför.....

.....

.....

Ange ev anläggningar som kommunen borde kompensera.....

.....

.....

VAR VÄNLIG INSÄND FORMULÄRET SNARAST TILL:

TEKNISKA HÖGSKOLAN

Institutionen för fastighetsteknik

100 44 STOCKHOLM

TACK FÖR ER VÄRDEFULLA MEDVERKAN

LITTERATUR

Förteckningen upptar de flesta titlar som behandlar gemensamhetsanläggningar. För ytterligare referenser hänvisas till Sveriges villaägareförbunds och VIAK ABs sammanställning över aktuell litteratur inom ämnesområdet.

- | | |
|------------------------------|--|
| Andersson/Högström,
1977 | Bo i småhus. Examensarbete vid inst för fastighetsteknik, KTH, Stockholm |
| Arg-gruppen, 1982 | Kvartersförnyelse. Lantmäteriverket, statens planverk och bostadsstyrelsen |
| Behrman, 1974 | Anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter. Svensk lantmäritidskrift 1974:1 |
| Bexelius/Nordenstam,
1974 | Byggnadslagstiftningen. Nordstedts |
| Borgström/Eliasson,
1977 | Lag om kommunala vägar föreslås av 1969 års vägutredning. Kommunal tidskrift 1977:1 |
| Borgström/Jaensson,
1974 | Principbetänkande om kommunal och enskild väghållning. Kommunal tidskrift 1974:13 |
| Breitholtz, 1981 | Storkvartersprincipen - ekonomiska och planmässiga synpunkter. Svensk lantmäritidskrift 1981:1 |
| Breitholtz m fl, 1980 | Gemensamhetsanläggningars totalkostnad och kostnadsfördelning i småhusbebyggelse. BFR R180:1980 |
| Brynte/Nilsson, 1981 | Samverkansformer vid förvaltning av skogsbilvägar. Examensarbete vid inst för fastighetsteknik, KTH, Stockholm |
| Brännemo/Ståhl, 1982 | Gemensamhetsanläggningar ur förvaltningsekonomisk synvinkel. Examensarbete vid inst för fastighetsekonomi och fastighetsteknik, KTH, Stockholm |
| Clasaeus, 1967 | Gemensamhetsanläggningar i fritidsbebyggelse. Svensk lantmäritidskrift 1967:2-3 |
| Dolk, 1975 | Drift- och underhållskostnader för gemensamhetsanläggningar. Examensarbete vid inst för byggnadsekonomi och byggnadsorganisation, KTH, Stockholm |

- Dyferman, 1967 Trafik- och parkeringsutrymmen på tomtmark. Svensk lantmäteri-tidskrift 1967:2-3
- Eha, 1981 Gemensamhetsanläggningens stöd i detaljplan. Examensarbete vid inst för fastighetsteknik, KTH, Stockholm
- Ekström, 1967 Samordning fastighetsbildning - gemensamhetsanläggningar. Svensk lantmäteri-tidskrift 1967:2-3
- Falk, 1980 Gårdssanering tvångsvis. Kvartret Almbacken i Malmö. Stadsbyggnad 1980:7-8
- Gävle kommun, 1979 Bo i storkvarter, utredning om skillnaderna mellan att bo i storkvarter och på tomt vid kommunal gata. 1979-02-23
- Hall, 1967 Aktuella värderingsproblem vid tillämpning av lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Svensk lantmäteri-tidskrift 1967:2-3
- Haninge kommun, 1976 Gemensamhetsanläggningar. Kommittén för utredning av vissa vägfrågor inom Haninge kommun
- Haninge kommun, 1982 Gemensamhetsanläggningar. Fastighetssamverkan. Stadsingenjörskontoret
- Hellgren, 1981 Riktlinjer beträffande användande av gemensamhetsanläggningar, särskilt i samband med upprättande av så kallade storkvarterplaner. Stadsbyggnad 1981:4
- Holmström, 1983 Statsbidrag till enskilda vägar. Svensk lantmäteri-tidskrift 1983:3
- Hugosson, 1982 Gemensamhetsanläggningar inom storkvarter i Jönköpings kommun. Examensarbete vid inst för fastighetsteknik, KTH, Stockholm
- Höglund, 1967 Några huvudpunkter i lagstiftningen om gemensamhetsanläggningar. Svensk lantmäteri-tidskrift 1967:2-3
- Jaensson, 1974 a Nya medel för fastighetssamverkan och plangenomförande. Kommunal tidskrift 1974:2

- Jaensson, 1974 b Anläggningslagens tillämpning vid planläggning och plangenomförande. Stadsbyggnad 1974 :9
- Jaensson, 1975 Andelsfastighet med bostadsrätt eller gemensamhetsanläggning. Svensk lantmäteri-tidskrift 1975:1 (notis)
- Jaensson, 1982 Anläggningsförrättningar rörande vägföretag. Svensk lantmäteri-tidskrift 1982:6
- Jansson/Sihver, 1975a Förvaltning av gemensamhetsanläggningar. Examensarbete vid inst för fastighetsteknik, KTH, Stockholm
- Jansson/Sihver, 1975b Gemensamhetsanläggningar - förvaltning, inställning och erfarenheter. Svensk lantmäteri-tidskrift 1975:6
- Johansson, 1973 Genomförande av byggnadsplaner för fritidsbebyggelse, Luleå kommun. Examensarbete vid inst för fastighetsteknik, KTH, Stockholm
- Johansson, 1981 Inrättande av gemensamhetsanläggningar i bostadsområden med blandade upplåtelseformer. Svensk lantmäteri-tidskrift 1981:1
- Johansson/Ohlsson, 1981 Anläggningslagens tillämpning. BFR R107:1981
- Johansson/Wallin, 1970 Undersökning om tillämpning av lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Examensarbete vid inst för fastighetsteknik, KTH, Stockholm
- Jonforsen, 1976 Gårdssanering med hjälp av lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Stadsbyggnad 1976:11-12 (notis)
- Jönköpings kommun, 1975 Utredning om kommunens åtaganden gentemot anläggningssamfälligheter. Stadsingenjörskontoret 1975-08-15
- Jönköpings kommun, 1976 Ang remissyttrande rörande utredning angående anläggningssamfälligheter för småhusområden. Stadsingenjörskontoret 1976-01-14
- Jönköpings kommun, 1982 Principer för planläggning och exploatering med gemensamhetsanläggningar inom småhusområden. Exploateringskontoret 1982-03-01

Kalbro/Larsson, 1983	Tillämpning av anläggningslagen. Meddelande nr 4:40 från institutionen för fastighetsteknik, KTH, Stockholm
Kalmar kommun, 1977	Kostnadsjämförelse mellan bostadsområden med tomter vid kommunala gator och tomter inom s k storkvarter med gemensamhetsanläggningar. Fastighetskontoret 1977-10-01
Lantmäteristyrelsen, 1966	Råd och anvisningar rörande tillämpningen av lagen den 16 december 1966 om vissa gemensamhetsanläggningar och därtill knutna författningar (meddelande 1966:7)
Linderson/Heimersson, 1983	Vägförrättningar rörande skogsbilvägar. Svensk lantmäteritidskrift 1983:3
Linköpings kommun, 1978	Angående samfällighetsföreningar. Fastighetskontoret 1978-10-03
LMV information, 1979-04-04	X- och Z-områden i stadsplan
LMV information, 1980-07-10	Storkvarter
LMV medd 1974:2	Anvisningar AL mm
LMV medd 1979:1	Skattefrågor vid fastighetsbildning (skattehandboken)
LMV medd 1979:5	Enklare bebyggelse- och fastighetsbildningsfrågor (även statens planverks rapport 47)
LMV medd 1983:6	Plangennomförande del 1, Lagstiftning
LMV medd 1983:7	Plangennomförande del 2, Exempel
LMV PM 1975-08-18	Beräkning av andelstal vid vägförrättningar enligt anläggningslagen
LMVs rättsfallsregister	Avgöranden i AL-mål i hovrätt och högsta domstol. Avd I Fastighetsrätt, avd II Fastighetsvärdering
LMVs yttrande 1980-03-24	LMVs yttrande till kom dep angående Toberg-Mårsarps vägförening i Jönköping
LMVs yttrande 1980-06-26	LMVs yttrande till bost dep angående stadsplan för kv Modellen, Stockholm

LMVs yttrande 1980-10-09	LMVs yttrande till bost dep angående stadsplan i Huddinge
Länsstyrelsen i Stockholms län, 1982	Planer och gemensamhetsanläggningar. Upprättad vid länsstyrelsen, lantmäterienheten och överlantmätarmyndigheten i Stockholms län
Millgård, 1967	Förvaltning enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Svensk lantmäteritidskrift 1967:2-3
Millgård, 1983	Lagstiftning om vägar. Svensk lantmäteritidskrift 1983:3
Mölnåls kommun, 1979	Principer för ansvarsfördelning vid bildande av s k storkvarter. Stadskansliet 1979-12-10
Niit, 1982	Anläggningslagen ur konsumentsynpunkt. Arbetsuppgift i konsumentpolitik. Stockholms universitet
Nipstad, 1981	Storkvarter - ekonomi för vem? Examensarbete vid inst för fastighetsteknik, KTH, Stockholm
Nordström/Nobis, 1983	Om- och tillbyggnad som medel för sociala kontakter. BFR R63:1983
Norekrans, 1981	Gemensamhetsanläggningar - ett rättvisekrav eller övervältring av kostnader på de boende. Stadsbyggnad 1981:3
Nyström/Olsson, 1978	Erfarenheter av storkvarter för småhusområden. Examensarbete vid inst för fastighetsteknik, KTH, Stockholm
Ohlsson, 1981a	Gemensamhetsanläggningar och fördelningsprinciper. Svensk lantmäteritidskrift 1981:1
Ohlsson, 1981b	Blandade upplåtelseformer och gemensamhetsanläggningar - problem och erfarenheter. Svensk lantmäteritidskrift 1981:1
Olsson, 1981a	Storkvarterens utformning sett ur brukarens synvinkel. Svensk lantmäteritidskrift 1981:1
Olsson, 1981b	Gemensamhetsanläggningar och exploateringsavtal - sett ur de boendes synvinkel. Svensk lantmäteritidskrift 1981:1
Prop 1966:128	Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m m

Prop 1973:160	Anläggningslag m m
Prop 1975:48	Förslag till ändrade regler för beskattning av samfälligheter m m. Regeringens proposition
Riksskatteverket 1974:41	Fråga om skattskyldighet för radhussamfällighet (meddelande)
Rydström, 1976	Kan anläggningslagen användas för att skydda den skogliga närmiljön. Svensk lantmäritidskrift 1976:2
Råby-Skogs samfällighetsförening, 1977	Tomträttsavgäld och samfällighet
Sandberg/Österberg	Plan- och bygglagen - plangenomförande frågor. Svensk lantmäritidskrift 1981:1
Sandblad, 1978	Exploateringsavtal - styr- och genomförandemedel för förnyelse- och råmarksområden, BFR R27:1978
Sandgren, 1981	Gemensamma mindre va-anläggningar - juridisk problematik, BFR R38:1981
SFS 1939:608	Lag om enskilda vägar
SFS 1966:700	Lag om vissa gemensamhetsanläggningar
SFS 1973:1149	Anläggningslagen
SFS 1973:1150	Lag om förvaltning av gemensamhetsanläggningar
SOU 1979:65-66	Ny plan- och bygglag
Statens planverk, 1976	Detaljplaneanvisningar; anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag
Statens planverk/ lantmäteristyrelsen, 1974	Stadsplaner med omfattande kvarterinnehåll, storkvartersplaner
Statens pris- och karttellnämnd 1982:10	Vatten/avlopp, fjärrvärme och el
Stenbom, 1981	Att bilda och förvalta samfälligheter - några reflektioner. Svensk lantmäritidskrift 1981:1
Stockholms kommun, 1977	Gårdssanering. Råd och riktlinjer. Stadsbyggnadskontoret

- Sundberg, 1981 Gemensamhetsanläggningar och gårds-
sanering - teknik, problem och erfarenheter. Svensk lantmäteri-
tidskrift 1981:1
- Svensk lantmäteri- Angående tillämpningen av fastig-
tidskrift 1976:1 hetsbildningslagen, anläggnings-
lagen och ledningsrättslagen inom
strandskyddsområden och naturvårds-
områden. Svensk lantmäteri-
tidskrift 1976:1 (notis)
- Svensk lantmäteri- Gårdssanering med hjälp av lagen
tidskrift 1977:1 om vissa gemensamhetsanläggningar.
Svensk lantmäteri-
tidskrift 1977:1
(notis)
- Svensson, 1967 Plangenomförandet och lagen om
vissa gemensamhetsanläggningar.
Svensk lantmäteri-
tidskrift 1967:2-3
- Sv Villaägareförbund, Hemställan om översyn av samfällig-
1978 hetslagstiftningen 1978-07-18
- Sv Villaägareförbund, Angående översyn av samfällighets-
1979 lagstiftningen 1979-04-27
- Uppsala kommun, 1973 Alternativa planskisser med och
utan storkvarterstomter som under-
lag för prissättning. Fastighets-
kontoret 1973-05-30
- Upplands-Brogruppen Arbetsgruppen för samfällighets-
föreningar i Upplands-Bro kommun
- o Enkät till samfällighetsföre-
ningar i Upplands-Bro kommun,
1978
 - o Enkät om kostnadsutjämning för
samfällighetsföreningar i vissa
kommuner, 1979
 - o Skillnader mellan att bo i stor-
kvarter och på tomt vid kommunal
gata, 1979
 - o Katrineholms kommuns övertagande
av driften av vissa gemensamhets-
anläggningar, 1979
 - o Avgöranden i va-mål
 - o Vad bör ingå i ett storkvarter,
1979
 - o Taxeringsvärden för fastigheter
i samfällighetsföreningar, 1980

- Wallner, 1967 Förrättningsförfarandet enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Svensk lantmäteri-tidskrift 1967:2-3
- Öberg, 1967 Gemensamhetsanläggningar i exploateringsprocessen. Svensk lantmäteri-tidskrift 1967:2-3
- ÖLM, Härnösand, 1979 Förvaltningserfarenheter i gemensamhetsanläggningar i storkvarter. Upprättad vid överlantmätarmyndigheten i Västernorrlands län
- Österberg, 1981 Planprocessen och gemensamhetsanläggningar. Svensk lantmäteri-tidskrift 1981:1
- Österberg, 1983 Samfälligheter - Handbok för samfällighetsföreningar. Liber Förlag





**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
800435-6 från Statens råd för byggnadsforskning
till Institutionen för fastighetsteknik, Kungliga
Tekniska Högskolan, Stockholm.**

R83: 1984

ISBN 91-540-4164-3

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6704083

**Abonnemangsgrupp:
X. Samhällsplanering**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

Cirka pris: 35 kr exkl moms