

Information kring gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar med anledning av förslag till ändring av detaljplan för delar av Byn 1:4 m fl, från kommunalt till enskilt huvudmannaskap

Planenheten på Krokoms kommuns samhällsbyggnadsförvaltning har efterfrågat information från Lantmäteriet berörande gemensamhetsanläggningar och hur de kan förvaltas, med anledning av de synpunkter som inkommit under samrådet för ovannämnda planändring.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning (ga) bildas eller ändras genom anläggningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten och är en anläggning som flera fastigheter använder och nyttjar stadigvarande. Gemensamhetsanläggning kan bestå av en eller flera fysiska anläggningar t.ex. väg, vattenledning, grönområde, lekplats.

En anläggning måste vara av väsentlig betydelse för deltagande fastigheter, om gemensamhetsanläggningen ska inrättas utan medgivande mellan fastighetsägarna.

Andelstal i ga

Fastigheter som deltar och använder anläggningen har andelstal som ska motsvara respektive fastighets användning av anläggningen. Fastighet som har andelstal i en ga har rätt att använda anläggningen men också skyldighet att betala för driften av anläggningen i förhållande till fastighetens andelstal.

En fastighets andelstal i en ga för väg beräknas efter hur mycket fastigheten använder vägen. Lantmäteriet använder oftast vedertagna schabloner på vanligt förekommande fastigheter, som exempel så beräknas en fastighet med permanentboende generera 2100 ton trafik per år medan ett fritidsboende beräknas generera 700 ton trafik per år.

Utgör gemensamhetsanläggningen en lång väg ska andelstalet även spegla hur lång vägsträcka respektive fastighet använder. Vid korta vägsträckor och/eller tät bebyggelse kan andelstalet vara oberoende på hur lång väg fastigheten använder.

Förvaltning av gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning, i enlighet med lag om förvaltning av samfälligheter.

Delägarförvaltning innebär att alla ägare till de deltagande fastigheterna måste vara överens om alla åtgärder som ska utföras med gån.

Delägarförvaltning är vanlig om det är få fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen.

Vid föreningsförvaltning bildas en samfällighetsförening genom lantmäterimyndighetens försorg. Föreningen har stadgar och ska även följa de anläggningsbeslut som finns för gån som de förvaltar. Föreningen har en styrelse som ska förvalta gån och följa de beslut som föreningens medlemmar beslutar om på årsstämma, däribland utdebitering av föreningens kostnader efter andelstal.

Medlem i föreningen är ägare till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Om en fastighet som har andel i gån byter ägare blir de nya ägarna automatiskt medlemmar i samfällighetsföreningen.

En samfällighetsförening kan förvalta flera olika gemensamhetsanläggningar. Förvaltande föreningen ska då kunna särredovisa de kostnader och intäkter för respektive gemensamhetsanläggning.

En fastighet kan ha andel i flera gån och fastighetsägarna kan således även vara medlemmar i flera olika samfällighetsföreningar.

Lantmäterimyndighetens roll

Vid ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning ska Lantmäterimyndigheten pröva vilka fastigheter som har användning av hela eller delar av anläggningen. Oftast hålls minst ett lantmäterisammanträde under förrättingens gång.

Lantmäterimyndigheten ska även pröva och utreda nya yrkanden som inkommer under förrättingen, den framtida förvaltningen av gån samt att anläggningsbeslutet inte strider mot gällande plan.

Lantmäteriet prövar även om de fysiska anläggningarna ska ingå i en ga, vara flera olika ga eller ingå i en redan befintlig ga. Lantmäteriet utreder då bland annat den fysiska lokaliseringen av anläggningen, är det olika standarder som ger skillnader i driftskostnader, är det olika fastigheter som använder hela eller delar av anläggningen.

En viktig utgångspunkt för Lantmäteriets prövning är att kostnaden för framtida skötsel av anläggningen fördelas rimligt mellan de deltagande fastigheterna och att förvaltandet av anläggningen kan ske på ett smidigt sätt.

Lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut går att överklaga till Mark- och Miljödomstolen.