



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ
Avdelningen för datavetenskap och samhällsbyggnad

Bristfälligt formulerade anläggningsbeslut för gemensamhetsanläggningar med ändamålet väg

Erik Jonsson

2019

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp
Lantmäteriteknik
Lantmätarprogrammet, ekonomisk/juridisk inriktning

Handledare: Jonas Pettersson
Examinator: Jesper Paasch
Bitr. examinator: Märith Walfridsson

Förord

Med det här arbetet avslutas en treårig utbildning som mynnar ut i en kandidatexamen inom Lantmäteriteknik, ekonomisk/juridisk inriktning. Examensarbetet är skrivet vid avdelningen för teknik och miljö på Högskolan i Gävle under våren 2019.

Jag vill framförallt rikta ett stort tack till min handledare Jonas Pettersson som med ovärderlig erfarenhet inom området bidragit med nya infallsvinklar och konstruktiv kritik. Tack!

Tack även till alla respondenter och övriga personer som tagit sig tid för att hjälpa mig att ro detta i land.

Jag vill också ta tillfället i akt att tacka all personal vid högskolan för det varma bemötandet under dessa år.

31 maj 2019, Söderhamn

Erik Jonsson

Sammanfattning

Två eller flera fastigheter med ett gemensamt behov kan tillsammans bilda en gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmåteriförrättning och vid förrättningen meddelas ett anläggningsbeslut. Anläggningsbeslutet reglerar bland annat gemensamhetsanläggningens utförande och drift. Syftet med den här studien är att undersöka de problem som kan leda till att anläggningsbeslut för gemensamhetsanläggningar med ändamålet väg blir bristfälligt formulerat. Studien ämnar också komma med förslag på hur ett anläggningsbeslut bör formuleras för att inte upplevas som bristfälligt.

För att besvara frågeställningarna har en kvalitativ studie med två olika metoder genomförts. Intervjuer har genomförts för att samla in privilegierad information från erfarna lantmätare. Intervjuerna kompletterades med en granskning av förrättningsakter från anläggningsförrättningar. Resultatet visar på flera svårigheter i arbetsgången fram till ett anläggningsbeslut. Bland annat framtagandet av dokumentation, sätta rätt standard på vägen samt hitta rätt utredningsnivå upplevs ibland som problematiskt.

Analys av resultatet har lett fram till slutsatsen att de flesta problem med själva anläggningsbesluten kan härledas till utformningen av karta och beskrivning. Vidare fastslås att det är viktigt för ett lyckat anläggningsbeslut att hitta rätt utredningsnivå. Vad som ska utredas varierar från fall till fall och erfarenhet är en viktig faktor vid dessa avvägningar. För att dokumentera de rådande förhållandena vid förrättningstillfället föreslås använde av drönare.

Nyckelord: gemensamhetsanläggning, anläggningsbeslut, anläggningslagen.

Abstract

Two or more property units with a common need can together form a joint facility. A joint facility is formed during a cadastral procedure in which a facility order is announced. The facility order regulates, among other things, the implementation and operation of the joint facility. The purpose of this study is to investigate the problems behind a poorly formulated facility order serving a joint facility with the purpose to serve as a road. The study also aims to make suggestions on how a facility order should be formulated so as not to be perceived as deficient.

A qualitative study with two different methods has been carried out, in order to answer the thesis questions. Interviews have been conducted to collect privileged information from experienced cadastral surveyors. The interviews were supplemented with a review of dossiers from facility procedures. The result shows several difficulties in the process leading up to a facility order. The preparation of proper documentation, setting the right road standard and finding the right level of investigations, among other things, are sometimes perceived as problematic.

Analysis of the result has led to the conclusion that most problems with the facility order can be derived to the formulation of the map and description. Furthermore, it is stated that finding the right level of investigation is important to create a successful facility order and in order to find the right level of investigation experience is crucial. In order to document the prevailing conditions, it is proposed to use drones.

Keywords: joint facility, facility order, Joint Facilities Act.

Förkortningar

AL	Anläggningslag (SFS 1973:1149)
Prop.	Proposition
SFL	Lag om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150)

Innehållsförteckning

Förord	ii
Sammanfattning	iv
Abstract	vi
Innehållsförteckning	ix
1 Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte	2
1.3 Frågeställning	2
1.4 Avgränsning	2
1.5 Tidigare studier	3
2 Teoretisk bakgrund	5
2.1 Allmänt om gemensamhetsanläggningar	5
2.2 Anläggningslagen	5
2.2.1 Inledande bestämmelser	5
2.2.2 Enskilda intressen	6
2.2.3 Allmänna intressen	7
2.2.4 Upplåtet utrymme	7
2.2.5 Andelstal	7
2.2.6 Förrättning	8
2.2.7 Anläggningsbeslut	9
2.2.8 Omprovning	10
2.2.9 Särskilda bestämmelser om enskilda vägar	10
2.3 Lag om förvaltning av samfälligheter	11
2.3.1 Inledande bestämmelser	11
2.3.2 Delägarförvaltning	11
2.3.3 Föreningsförvaltning	11
3 Metod	13
3.1 Intervjuer	13
3.1.1 Insamling av data	14
3.1.2 Bearbetning av data	15
3.2 Granskning av förrättningsakter	15
3.2.1 Insamling av data	15
3.2.2 Bearbetning av data	17
4 Resultat	18
4.1 Intervjuer	18
4.2 Granskning av förrättningsakter	23
4.2.1 Borlänge Ovandal ga:2. Akt 2081-2493	23
4.2.2 Söderhamn Myskje ga:10. Akt 2182-10/80	24
4.2.3 Vilhelmina Volgsele ga:2. Akt 2462-12/15	25
4.2.4 Lidköping Mellby ga:15. Akt 1494-1680	26

4.2.5	Partille Hultet ga:6. Akt 1402-684.....	26
4.2.6	Härjedalen Sunnanå ga:5, ga:6 & ga:9. Akt 2361-2017/78	27
5	Diskussion	29
5.1	Metod, diskussion.....	29
5.1.1	Intervjuer, diskussion	29
5.1.2	Granskning av förrättningsakter, diskussion	30
5.2	Resultat, diskussion.....	31
6	Slutsats	35
6.1	Förslag till framtida forskning	36
	Referenser	37
	Bilaga A – Intervjuguide förrättningslantmätare	A1
	Bilaga B – Intervjuguide samfällighetsföreningar.....	B1

1 Inledning

I detta kapitlet presenteras studiens bakgrund och syfte. Frågeställningarna ställs upp och arbetet avgränsas. Kapitlet avrundas med en inblick i tidigare studier kring ämnet.

1.1 Bakgrund

All mark i Sverige är indelad i fastigheter. Varje fastighet har ett ändamål och för att ändamålet ska uppfyllas kan en fastighet få rätt att använda mark eller en anläggning på en annan fastighet (Österberg, 2018). Dessa rättigheter säkras ofta genom att en nyttjanderätt eller ett servitut upplåts (Julstad, 2005). När två eller flera fastigheter har ett gemensamt behov som inte kan uppnås inom de egna gränserna kan de tillsammans lämpligen ingå i en gemensamhetsanläggning (Julstad, 2005). Borges (2007) konstaterar att markägandet historiskt har utvecklats till mer och mer individägda fastigheter men att det för särskilda anläggningar ofta kan vara lämpligare att äga tillsammans.

I Sverige fanns det, den 31 december 2018, 101.584 gemensamhetsanläggningar registrerade i fastighetsregistret (Lantmäteriet, 2018a). Enskilda vägar är den vanligaste anledningen till att man bildar en gemensamhetsanläggning men även broar, grönområden, parkeringar, avloppsanläggningar med mera är exempel på olika anläggningar som lämpligen nyttjas gemensamt (Lundén, 2017).

En gemensamhetsanläggning inrättas vanligtvis vid en anläggningsförrättning (Österberg, 2018), i lantmäterimyndighetens regi, med stöd av anläggningslagen (SFS 1973:1149, i fortsättningen AL). I förrättningen fastställs bestämmelser som reglerar hur anläggningen ska utföras samt hur driften ska skötas i ett anläggningsbeslut (Ekbäck, 2009). I AL 24 § finns bestämmelser över vad som ska ingå i ett anläggningsbeslut, bland annat ska ändamål, placering och deltagande fastigheter finnas dokumenterat. Även de deltagande fastigheternas andelstal får anges i anläggningsbesluten (Lantmäteriet, 2018b). Andelstalen bestäms genom att uppskatta den nytta som varje fastighet beräknas att få av anläggningen (Grahn-Voorneveld, 2012).

Bestämmelserna i anläggningsbeslutet ska enligt Lantmäteriets *Handbok till anläggningslagen* (Lantmäteriet, 2018b) preciseras så att inga tveksamheter förekommer. Vidare säger handboken att det inte finns riktlinjer för hur omfattande besluten ska vara samt att ett visst tolkningsföreträde bör lämnas till delägarna i anläggningen. Detta tolkningsföreträde tillsammans med en till stora delar dispositiv lagstiftning leder inte allt för sällan till att problem uppstår till följd av bristfälligt formulerade anläggningsbeslut, något som bekräftas av förrättningslantmätare L. Gustafsson (personlig kommunikation, 25 februari 2018).

Ofta är det personer med begränsade kunskaper inom fastighetsrätt som sköter om gemensamhetsanläggningarna (Johansson, 2016). Borges (2007) fastslår att effektiviteten hos en samfällighetsförening är beroende av en fungerande styrelse. Begränsade kunskaper men samtidigt ett behov av en fungerande styrelse, det är något som bidrar till vikten av att ha ett väl genomarbetat anläggningsbeslut för styrelsen att luta sig emot.

Grahn-Voorneveld (2012) konstaterar att om nyttan med en anläggning är av betydande art för en fastighet kan dessa fastigheter tvingas att vara med i gemensamhetsanläggningen. Det är en aspekt som ställer ytterligare krav på anläggningsbeslutet då ett otydligt sådant kan leda till onödiga olägenheter och kostnader för en fastighetsägare som inte har något annat val än att vara med i samfälligheten.

1.2 Syfte

Syftet med den här studien är att undersöka de problem som kan leda till att ett anläggningsbeslut för gemensamhetsanläggningar med ändamålet väg blir bristfälligt formulerat. Studien ämnar också komma med ett svar på hur ett anläggningsbeslut bör formuleras för att inte upplevas som bristfälligt.

1.3 Frågeställning

- Hur uppstår bristfälligt formulerade anläggningsbeslut?
- Hur bör ett anläggningsbeslut utformas för att det inte ska upplevas som bristfälligt?

1.4 Avgränsning

Arbetat är begränsat till att utföras under tio veckor under våren 2019.

Med tanke på projektets snäva tidsram så behöver arbetet begränsas. Studien kommer därför koncentreras till att bara behandla anläggningsbeslut rörande ändamålet väg. Vägar är i ständigt behov av underhåll, något som kräver en aktiv och väl fungerande förening och styrelse. Detta i kombination med det höga antalet vägsamfälligheter som finns bör utgöra en god grund i det kommande sökandet efter lämpliga fall att studera.

Andelstal får, men måste inte, ingå i anläggningsbeslutet. Problematiken kring andelstal kommer, även det med hänsyn till den korta projektiden, därför inte att tas med i det här arbetet.

Studien reserverar sig också till att bara behandla gemensamhetsanläggningar som uppkommit till följd av förrättningar enligt dagens arbetssätt. Med dagens arbetssätt

menas det arbete som använt sig av handläggningsstödet *Trossen* som för anläggningsförrättningar började att användas år 2002 (personlig kommunikation med Lantmäteriets kundtjänst, 10 maj 2019). För att få bort eventuella brister som beror på att produkten är ny och för att alla ska ha börjat använda mallarna så har även de fem första åren med *Trossen*-mallen valts bort. Även beslut tagna under 2019 har valts bort, detta för att inga nya akter ska tillkomma efter att rapporten skrivits så att metoden går att upprepa. Utifrån det begränsas detta arbetet till att omfatta anläggningsbeslut som tagits mellan åren 2007-2018. Denna begränsning införs för att problem som uppstod på t ex 80-talet rimligtvis redan är lösta. Att studera dessa fall skulle ge en historik av problematiken kring anläggningsbeslut men inte lösa några faktiska problem, något som denna studie ämnar att göra.

1.5 Tidigare studier

Det finns många intressanta studier om gemensamt nyttjade anläggningar. Nedan följer ett urval av studier med intressanta iakttagelser kring gemensamhetsanläggningar.

I sin studie *Marksamfälligheter – Främmande verksamhet* gör Anderberg (2017) bland annat en jämförelse mellan marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar. En av slutsatserna i jämförelsen blir att en gemensamhetsanläggning för det mesta är mer reglerad vad gäller användandet av marken än vad en marksamfällighet är, detta beroende på att gemensamhetsanläggningar är låsta till vad som står i anläggningsbeslutet. Författaren menar också att det kan vara en stor nackdel för en samfällighetsförening att gemensamhetsanläggningarna är mer detaljstyrda. Detta på grund av att om en förening vill göra något som går utanför anläggningsbeslutet, t ex ordna gatubelysning, krävs en ny förrättning och de kostnader som följer denna.

I studien *Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt* (Johansson, 2011) kommer författaren fram till att servitut är enklare att bilda och billigare än en gemensamhetsanläggning. Författaren menar dock att gemensamhetsanläggningar har fördelen att de har regler om hur drift och underhåll ska regleras emellan fastigheterna, något som underlättar vid eventuella konflikter.

Examensarbetet *Stora gemensamhetsanläggningar* (Ohlsson, 2012) dras slutsatsen att det som är avgörande för en gemensamhetsanläggnings effektivitet är vilka personer som är delägare samt hur insatta dessa personer är i anläggningens syfte. Studien fastslår också att det i ett anläggningsbeslut bör tas hänsyn till medlemmarnas förmåga att sköta anläggningen på egen hand.

Vidare i Ohlssons studie genomfördes intervjuer med ett antal förrättningslantmätare som i sina svar kom med en del intressanta synpunkter, bland annat att lagparagraferna i anläggningslagen inte innehåller några begränsningar,

något som leder till att det finns för få redovisade prövningar om frågorna och i slutändan en bristfällig praxis. En annan synpunkt som framkom i intervjuerna var en önskan om möjlighet till att ta in experthjälp vid anläggningsbesluten. Samma person menade också att ingen som arbetar på Lantmäteriet tillfullo behärskar lagen om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150) och att det då inte är rimligt att enskilda privatpersoner ska klara det, något som skapar problem.

Många studier behandlar ämnet anläggningsbeslut och den 24 § i AL. Få nämner dock något om att det kan finnas en problematik bakom dessa beslut och ingen studie går på djupet kring problemen, något som visar på behovet av denna studie. Det finns en lucka i litteraturen som denna uppsats kan hjälpa till att fylla.

2 Teoretisk bakgrund

Kapitlet med teoretisk bakgrund behandlar lagstiftningen kring de mest förekommande frågorna vid anläggningsförrättningar. Kapitlet ger en övergripande blick över anläggningslagen (SFS 1973:1149) och lag om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150) samtidigt som det förklarar mer ingående kring de paragrafer som är centrala i den här studien.

2.1 Allmänt om gemensamhetsanläggningar

Rätten att nyttja en gemensamhetsanläggning är bunden till de deltagande fastigheterna och inte till dess ägare (Julstad, 2005). Om en fastighet säljs följer alltså rätten att nyttja anläggningen med till den nya ägaren. Borges (2006) menar att det är logiskt att nyttjanderätten är knuten till fastigheten med hänsyn till det krav på att anläggningen ska vara av ”stadigvarande betydelse” för fastigheten enligt AL 1 §.

En gemensamhetsanläggning styrs av bestämmelserna som finns i AL 24 §. De fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen, delägarfastigheter, bildar tillsammans en anläggningssamfällighet som styrs av lagarna i AL.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas oftast av en samfällighetsförening, bestämmelserna för samfällighetsföreningar hittar man i SFL. Ägare till en fastighet som har del i en gemensamhetsanläggning är automatiskt medlem i samfällighetsföreningen.

2.2 Anläggningslagen

Anläggningslagen (SFS 1973:1149) trädde i kraft 1974 och ersatte då ett flertal lagar, däribland lag om vissa gemensamhetsanläggningar (SFS 1966:700) och delar av lag om enskilda vägar (SFS 1939:608) (Ekbäck, 2011). Syftet med införandet av lagen var att samla lagstiftning som reglerar fastigheters samverkan kring gemensamhetsanläggningars utförande och drift i en och samma lag (Lantmäteriet, 2018b). Lagen om enskilda vägar (SFS 1939:608) upphävdes dock inte helt förrän år 1998. Generellt kan man säga att AL går att tillämpa för beslut som är tagna med motsvarande, äldre, lagstiftning, med ett antal undantag som hanteras av särskilda övergångsbestämmelser (Lantmäteriet, 2018b).

2.2.1 Inledande bestämmelser

Med stöd av AL 1§ kan gemensamhetsanläggningar bildas om ändamålet med anläggningen är av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna. Även tomträtter, byggnader med mera kan tilldelas andel i en gemensamhetsanläggning.

Det är lantmäterimyndigheten som bildar gemensamhetsanläggningar i samband med en anläggningsförrättning.

2.2.2 Enskilda intressen

För att få inrätta en gemensamhetsanläggning måste ett antal villkor vara uppfyllda, villkor som i och med att fastigheter kan anslutas med tvång finns till för att skydda enskilda intressena hos bland annat fastighetsägarna (Julstad, 2005). Det finns också villkor till förmån för allmänna intressen, jämför kapitel 2.2.3. Villkoren för att skydda de enskilda intressena finns reglerade i AL 5-8 §§. Det grundläggande kravet, att en gemensamhetsanläggning enligt AL 1§ ska vara av stadigvarande betydelse, gäller indispositivt utöver villkoren som nämns nedan (Lantmäteriet, 2018b).

5 §, Väsentlighetsvillkoret

Enligt AL 5 § får en gemensamhetsanläggning bara inrättas om det är av väsentlig betydelse för fastigheten. Med väsentlig betydelse menas att anläggningen ska fylla ett behov som behövs för att fastigheten ska fungera bra i förhållande till sitt ändamål (Julstad, 2005). Villkoret prövas varje fastighet var för sig och en fastighet kan tvingas att delta om det anses vara väsentligt, samtidigt som fastigheter är skyddade från deltagande om det inte är väsentligt (Ekbäck, 2011). Väsentlighetsvillkoret är dispositivt och behöver enligt AL 16 § inte uppfyllas om samtliga deltagande fastigheters ägare är överens om detta.

6 §, Båtnadsvillkoret

Båtnadsvillkoret regleras i AL 6 § och innebär att en gemensamhetsanläggning endast får inrättas om fördelarna med anläggningen, av både ekonomisk och social natur, överväger de kostnaderna och olägenheter som anläggningen för med sig. Ekbäck (2011) konstaterar att när båtnadsvillkoret prövas vägs anläggningens nytta mot alla fastigheter samtidigt och inte mot varje fastighet för sig som för väsentlighetsvillkoret. Båtnadsvillkoret är indispositivt, detta främst för att skydda eventuella fordringshavares intressen i de deltagande fastigheterna (prop 1973:160 s. 221-222).

7 §, Opinionsvillkoret

Om ägare till de fastigheter som ska delta i anläggningen eller hyresgäster knutna till dessa fastigheter motsätter sig inrättandet, och har beaktansvärda skäl för detta, får en gemensamhetsanläggning, enligt AL 7 §, inte inrättas. Opinionsvillkoret ska prövas vid varje anläggningsförrättning och extra hänsyn ska tas till åsikter från ägare av fastigheter som kommer få störst nytta av anläggningen, detta då det är de som via andelstal tilldelas den största kostnaden för utförandet (Ekbäck 2011). Om behovet av anläggningen är av stor vikt, ur allmän synpunkt, får anläggningen inrättas även om inte opinionsvillkoret är uppfyllt (Julstad, 2005).

8 §, Lokaliseringsvillkoret

Enligt AL 8 § ska en gemensamhetsanläggning placeras och utföras med minsta möjliga intrång och olägenhet samt utan oskäligen kostnader. Alternativa placeringar och metoder för utförande ska, om möjligt, arbetas fram och dess kostnader jämföras med de intrång och olägenhet de medför för att på så sätt hitta det bästa alternativet för placering och utförande av anläggningen (Julstad, 2005). För enskilda intressen är villkoret dispositivt och kan enligt AL 16 § bortses ifrån om sakägarna är överens.

2.2.3 Allmänna intressen

I AL 8-11 §§ finns villkor vars syfte är att skydda allmänna intressen vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar (Lantmäteriet, 2018b). Villkoren är indispositiva, även villkoret i AL 8 § som ju är dispositivt när det skyddar enskilda intressen (Ekbäck, 2011).

AL 9 § fastslår att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas i strid mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Ekbäck (2011) klargör dock att möjlighet till mindre avvikelser finns om det är uppenbart att det inte motverkar syftet med planen. Allmänna intressen i områden som inte är detaljplanelagda skyddas av ett villkor i AL 10 §. Enligt AL 10 § får anläggningen inte försvåra för områdets ändamålsenliga användning eller framtida planläggning. Gemensamhetsanläggningar kan ha stor påverkan på den framtida markanvändningen och bebyggelsen i ett område och därför är det viktigt att även dessa områden får en planmässig utvärdering (Lantmäteriet, 2018b). AL 11 § fastslår att en gemensamhetsanläggning endast får inrättas om nyttan är större än olägenheten, från allmän synpunkt.

2.2.4 Upplåtet utrymme

Mark som behövs för anläggningen får tas i anspråk med stöd av AL 12 § om det kan ske utan att det orsakar ett synnerligt men för den upplåtande fastigheten. Mark kan med stöd av AL 12 § ianspråktagas även om besynnerliga men uppstår om anläggningen ger nytta åt ett större antal fastigheter, alternativt är av väsentlig betydelse ur allmän synpunkt. Rätten att ta mark i anspråk till en gemensamhetsanläggning är dock dispositivt begränsad till det erforderliga utrymme som behövs för de fastigheter som uppfyller väsentlighetsvillkoret (Ekbäck, 2011). Ersättning för upplåten mark betalas ut i enlighet med AL 13 §.

2.2.5 Andelstal

Kostnader som uppstår i en gemensamhetsanläggning fördelas, med stöd av AL 15 §, mellan de deltagande fastigheterna med hjälp av andelstal. Andelstal bestäms i förrättningen och kan skilja sig åt dels mellan de deltagande fastigheterna, men också

inom den egna fastigheten då det finns två olika typer av andelstal; ett för anläggningens utförande och ett för dess drift (Ekbäck, 2011). Bestämmelserna kring andelstal är dispositiva men kräver enligt AL 16 § ett godkännande från eventuella fordringshavare innan avsteg från dessa kan göras.

Andelstalet för utförande baseras på hur stor nytta anläggningen utgör för fastigheten, med nytta avses då fastighetens ökning på marknadsvärdet (prop 1973:160 s. 215). I och med att båtnadsvillkoret (jfr. kap. 2.2.2) ska vara uppfyllt kan man se på andelstalet för utförande som en fördelning av vinsten (Ekbäck, 2011).

Med stöd av AL 15 § fastställs andelstal för drift genom att uppskatta den kostnad som varje fastighet kan förväntas medföra för anläggningen. Den uppskattade användningen ska avse en normal användning för den typen av fastighet som avses och inte ta hänsyn till den nuvarande ägarens användning (Julstad, 2005).

Om en gemensamhetsanläggning består av flera olika delar kan en så kallad sektionsindelning göras för att på så sätt kunna variera fastigheternas andelstal i respektive sektion utefter användning (Ekbäck, 2011). Det kan till exempel röra sig om en väg som delar upp sig i flera mindre vägar, småvägarna utgör då egna sektioner och dess kostnader kan då styras till att bara belasta de berörda fastigheterna (Julstad, 2005). En annan metod för gemensamhetsanläggningar med många olika delar är att inrätta flera gemensamhetsanläggningar, en för varje del, men låta alla anläggningar förvaltas av samma samfällighetsförening (Julstad, 2005). Man kan också, med stöd av AL 48 §, fastställa olika andelstal för vinter- och sommartid och på så sätt lösa eventuella tvister kring kostnader för vinterväghållning (Ekbäck, 2011).

2.2.6 Förrättning

Inrättandet av en gemensamhetsanläggning ska enligt AL 1 § prövas vid en anläggningsförrättning. Förrättningen behandlas i enlighet med AL 4 § av lantmäterimyndigheten eller av lantmäterimyndigheten utsedd person. Enligt AL 19 § ska förrättningen utföras med stöd av utvalda delar från fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988). Vilka som har rätt att ansöka om upptagande av anläggningsfråga behandlas i AL 18 § och omfattar bland annat ägare till deltagande fastigheter, kommunen, hyresgästorganisation med flera.

Inför bildandet av en gemensamhetsanläggning utreder lantmäterimyndigheten, enligt AL 21 §, förutsättningarna för anläggningen. Bland annat utreds villkoren för inrättandet (jfr. kap. 2.2.2 & 2.2.3), de ekonomiska konsekvenser som anläggningen för med sig (Lantmäteriet, 2018b). Fastighetsbildningslagen 4 kap 14 § (SFS 1970:988) fastslår att sammanträden med sakägare i regel alltid ska hållas vid en förrättning. Sammanträdet fyller en viktig funktion för att delge sakägarna

information om förrättningen och de åtgärder som planeras att genomföras (Lantmäteriet, 2019). I enlighet med AL 21 § är det också lantmätarens uppgift att redogöra för tekniska arbeten och olika värderingar.

Lantmäterimyndighetens beslut ska enligt AL 30 § i första hand överklagas enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen 15 § (SFS 1970:988) till mark- och miljödomstolen. AL 31 § hänvisar till fastighetsbildningslagen 16-18 kap. (SFS 1970:988) för bestämmelser angående prövning i mark- och miljööverdomstolen samt Högsta domstolen.

När anläggningsförrättningen registreras i fastighetsregistrets allmänna del ska den enligt AL 34 § anses vara fullbordad.

2.2.7 Anläggningsbeslut

Om inget hinder för att inrätta gemensamhetsanläggningen föreligger ska lantmäterimyndigheten, enligt AL 24 §, meddela anläggningsbeslut.

Vad som ska ingå i ett anläggningsbeslut finns uppställt som 8 punkter i AL 24 §, 2 stycket. Nedan följer en sammanfattning med kommentarer av de 8 punkterna:

1. Ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt

Anläggningsbeslutet ska enligt Lantmäteriets *Handbok till anläggningslagen* (Lantmäteriet, 2018b) preciseras så att inga otydligheter förekommer. Samtidigt finns det inga riktlinjer för hur omfattande besluten ska vara och ett visst tolkningsföreträde bör lämnas till delägarna i anläggningen (prop 1973:160 s. 236). Ofta formuleras en beskrivning för att tydliggöra anläggningens ändamål och beskaffenhet (Julstad, 2005). Detaljnivån kan variera från fall till fall, men i fall där varken enskilda- eller allmänna intressen påverkas kan det räcka med ungefärliga direktiv (Ekbäck, 2011).

2. Deltaqande fastigheter

Vilka fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen ska anges utan utrymme för egna tolkningar (Lantmäteriet, 2018b).

3. Upplåtet utrymme

En beskrivning, enligt samma krav som i fastighetsbildningslagen 4 kap 28 § (SFS 1970:988), över anläggningens utbredning ska upprättas (prop 1973:160 s. 237). Fastighetsbildningslagen 4 kap. 28 § säger att en karta, vid behov, ska upprättas med den noggrannhet som ändamålet kräver.

4. Inlösen av fastighet

Om en fastighet, eller del av fastighet, löses in ska detta tas med i anläggningsbeslutet.

5. *Överföring av fastighetstillbehör*

Om ett fastighetstillbehör, ex en byggnad, överförs till att bli samfällad för de fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen med stöd av AL 12a § ska detta tas med i anläggningsbeslutet. Enligt AL 12a § är en sådan överföring endast möjlig om markanvändningen blir mer ändamålsenlig samtidigt som båtnadsvillkoret är uppfyllt.

6. *Tidsbegränsning*

Ett anläggningsbeslut gäller vanligtvis tillsvidare (Lantmäteriet, 2018b). Enligt AL 1 § finns dock möjlighet att tidsbegränsa beslutet, förutsatt att kravet om anläggningens stadigvarande betydelse fortfarande är uppfyllt (Lantmäteriet, 2018b). När tidsbegränsningen gått ut upphör anläggningsbeslutet automatiskt att gälla (Ekbäck, 2011).

7. *Utförandetid*

Lantmäterimyndigheten beslutar inom vilken tid anläggningen ska vara uppförd, hänsyn bör tas till förutsättningar för det aktuella fallet samt eventuella synpunkter från sakägarna (Lantmäteriet, 2018b). Om anläggningen inte är utförd i tid upphör anläggningsbeslutet att gälla med stöd av AL 33 §.

8. *Föreskrifter för anläggningens utförande*

Eventuella föreskrifter, rörande exempelvis miljövård och trafiksäkerhet, för anläggningens utförande ska tas med i anläggningsbeslutet (Lantmäteriet, 2018b).

2.2.8 **Omprövning**

Enligt AL 35 § får, vid en omprövning, en eller flera frågor som beslutats vid en förrättning prövas på nytt i en ny förrättning. För att en omprövning ska kunna vara aktuell måste ett av följande tre scenarion vara uppfyllda; nya förhållanden har uppkommit, det finns ett klart behov av prövning eller att det vid förrättningen bestämts att frågan får omprövas efter en viss tid, allt i enlighet med AL 35 §.

2.2.9 **Särskilda bestämmelser om enskilda vägar**

Det vanligaste ändamålet för gemensamhetsanläggningar är väg (Lundén, 2017) och i slutet av AL finns ett avsnitt med särskilda bestämmelser för dessa anläggningar. Ekbäck (2011) förklarar att bestämmelserna gäller parallellt med de övriga bestämmelserna i AL.

I ordet väg inkluderar lagstiftaren, enligt AL 46 §, vägbanan och övriga väganordningar. Med väganordning menas inrättningar som behövs för vägens varaktighet, användning eller skötsel, t ex dike, slänt, bro, stängsel, vägbelysning med mera (Lantmäteriet, 2018b).

2.3 Lag om förvaltning av samfälligheter

Lagen om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150, i fortsättningen SFL) trädde i kraft år 1974 och ersatte då, helt eller delvis, ett antal lagar, däribland lag om vissa gemensamhetsanläggningar (SFS 1966:700), lag om enskilda vägar (SFS 1939:608) med flera (Ekbäck, 2011).

Gemensamhetsanläggningar bildas till förmån för de fastigheter som har andel i anläggningen (Julstad, 2005). För utförande och drift av anläggningen bildas en samfällighet i vilken de deltagande fastigheterna ingår (Lundén, 2017).

2.3.1 Inledande bestämmelser

SFL är tillämplig på servitut eller annan särskild rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt, samfälligheter som bildats enligt fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988) eller AL samt ytterligare två situationer som, tillsammans med ovan nämnda situationer, anges i SFL 1 §.

Lagen är subsidiär och ska enligt SFL 2 § endast tillämpas när den är förenlig med övrig lagstiftning, byggningsbalken (SFS 1736:0123) undantagen.

En samfällighet kan förvaltas på två sätt, genom delägarförvaltning eller genom föreningsförvaltning, enligt SFL 4 §.

2.3.2 Delägarförvaltning

Vid delägarförvaltning förvaltar delägarna själva den egna samfälligheten och full enighet krävs vid beslut (Österberg, 2018). Om delägarna inte kan enas kan lantmäterimyndigheten kallas in för att medla vid ett så kallat delägarsammanträde (Ekbäck, 2011). Om frågan fortfarande inte kan avgöras kan lantmäterimyndigheten, i enlighet med SFL 7 § besluta att delägarförvaltningen ska övergå till föreningsförvaltning. Beslut från sammanträdet kan med stöd av SFL 15 § överklagas till mark- och miljödomstolen inom fyra veckor.

2.3.3 Föreningsförvaltning

Det andra förvaltningsalternativet är att delägarna i en samfällighet tillsammans ingår i en samfällighetsförening, en förening som då fungerar som en juridisk person (Lundén, 2017). SFL 18 § säger att ändamålet för samfällighetsföreningen är att förvalta samfälligheten och föreningen får inte bedriva verksamhet som går utanför samfällighetens ändamål.

En samfällighetsförening bildas genom att de framtida medlemmarna, vid ett konstituerande sammanträde, antar stadgar och utser en styrelse (Ekbäck, 2011). Med stöd av SFL 19 § ska föreningen sedan arbeta för att varje medlems egna intressen tillsammans med den gemensamma gruppens intressen i så stor utsträckning som möjligt ska tillgodoses. Enligt SFL 47 § kan medlemmarna påverka föreningens arbete i samband med föreningsstämman. Vid omröstningar på sammanträden vinner, i enlighet med SFL 22 § den mening som fått flest röster. Med stöd av SFL 23 § kan den som vill påkalla klander i ett beslut göra detta genom att inom fyra veckor väcka talan enligt SFL 15 §.

3 Metod

I detta kapitlet presenteras de metoder som har använts i arbetet. För att svara på de båda frågeställningarna har en kvalitativ studie genomförts, dvs en studie som går på djupet i ämnet och inser vikten av att flera faktorer påverkar slutresultatet (Denscombe, 2016). För att samla in data har olika metoder kombinerats, så kallad triangulering. Triangulering innebär att man undersöker ett problem från olika perspektiv och på så sätt får en mer komplett bild av problemen som man sedan kan analysera (Denscombe, 2016).

3.1 Intervjuer

Då det inte fanns mycket dokumentation över problem med anläggningsbeslut var det nödvändigt att utföra intervjuer för att utvinna information om ämnet. Avsikten med intervjuerna var att samla in privilegierad information från personer i avgörande roller på fältet, något som går helt i linje med det resonemang Denscombe (2016) för om intervjuer. Intervjuerna förväntades bidra till att besvara båda de uppställda frågeställningarna.

Urvalet till intervjuerna gjordes med ett kumulativt tillvägagångssätt. Denscombe (2016) beskriver att ett kumulativt urval är när man fyller på med respondenter tills det bedöms att ytterligare respondenter inte skulle tillföra något nytt. Svarsmättnad, är enligt Corbin och Strauss (1990, refererad i Hagaman och Wutich, 2016) när man nått den punkt när inga nya insikter eller frågor uppkommer anses då vara uppnådd.

Antalet intervjuer borde enligt Francis et al. (2010) vara minst 10 stycken innan man kan börja kolla efter svarsmättnad. Vidare anser Francis et al. (2010) att svarsmättnad är nådd när man, efter de tio inledande intervjuerna, genomför tre raka intervjuer utan att någon ny information tillkommer. Guest, Bunce och Johnson (2006) menar att 16 intervjuer eller färre är tillräckligt om studierna utförs på en relativt homogen grupp. Intervjuerna i denna studie riktar in sig på folk med samma yrke och liknande utbildningar, något som i allra högsta grad får anses vara en homogen grupp. Tillsammans med den snäva tidsramen anses det därför befogat med ett färre antal respondenter i denna studie.

Enligt Jacob och Furgerson (2012) är det viktigt att ha öppna intervjufrågor för att utvinna så mycket information som möjligt kring intervjuobjektets erfarenhet inom området. I den här studien har därför semi-strukturerade frågor använts. Semi-strukturerade frågor är när intervjuobjektet tillåts svara mer utförligt och utveckla sina idéer, i motsats till strukturerade frågor med fördefinierade svarsalternativ (Denscombe, 2016). Wilson (2014) fastslår att semi-strukturerade frågor fungerar bra när man vet något men vill ge respondenten möjlighet att lyfta nya frågor och idéer. Resultatet av intervjuerna presenteras i kapitel 4.1.

3.1.1 Insamling av data

Intervjuer har genomfört med sex förrättningslantmätare med god erfarenhet av anläggningsförrättningar. Med uttrycket ”god erfarenhet” menas minst tio års erfarenhet av anläggningsförrättningar samt att de själva anser sig vara kunniga inom området. Intervjuerna har genomförts över telefon och samtalen har, med respondenternas godkännande, spelats in för att fullt fokus under intervjun skulle kunna läggas på svar och följdfrågor och inte på att föra anteckningar. Frågorna i intervjuguiden (se Bilaga A) skickades innan intervjuerna ut via e-post till respondenterna för att ge dem möjlighet att studera frågorna och tänka igenom sina svar.

För att förstå hur problem uppstår så behöver man förstå bakgrunden till besluten, något som behövs för att kunna besvara frågeställningen om hur bristfälligt formulerade anläggningsbeslut uppstår. De fördefinierade frågorna i intervjuguiden var tio till antalet. Frågorna utarbetades utifrån information som samlades in under skrivandet av inledningen (kapitel 1) och den teoretiska bakgrunden (kapitel 2) samt utifrån kontakter med förrättningslantmätare och andra sakkunniga i samband med uppförandet av PM:et till detta arbete. Frågorna är utformade för att ge inblick i lantmätarens beslutsstöd, arbetsgång och svårigheter och förväntas också kunna bidra till frågeställningen om hur ett anläggningsbeslut bör formuleras.

För att komma i kontakt med lantmätare att intervjua togs kontakt med det statliga lantmäterikontoret i Hudiksvall. Kontoret i Hudiksvall gav mig namn på tre personer inom den statliga lantmäterimyndigheten med god erfarenhet från anläggningsförrättningar och därmed lämpliga att intervjua. Två av dessa tre ställde upp för intervju medan den tredje inte gick att nå trots upprepade försök.

Kontaktuppgifter till fler lantmäterikontor var svåra att få tag på och därför kontaktades Lantmäteriets kundtjänst med mail innehållande en förfrågan om sätt att kontakta de övriga kontoren. Svaret som kom var tudelat. En lista med de kommuner som har kommunalt lantmäteri bifogades samt en hänvisning till respektive kommuns hemsida för kontaktuppgifter. För kontakt med statliga lantmäterikontor hänvisades till Lantmäteriets svarsgrupp för fastighetsbildningsfrågor. Med tanke på den knappa tidsramen valdes de statliga kontoren bort då den vägen till kontakt kändes längre och mer tidskrävande. Fokus lades istället på att kontakta de 39 kommuner med kommunala lantmäterimyndigheter (Lantmäteriets kundtjänst, personlig kommunikation, 15 april 2019). Ett mail skickades ut till 34 av de 39 kommunerna, övriga 5 kommuner hade inte kontaktuppgifter på sina hemsidor och valdes därför bort. I mailet efterfrågades lantmätare med erfarenhet från anläggningsförrättningar som var

villiga att ställa upp på en intervju. För att få ett slumpmässigt urval valdes de 3 första som svarade och kände sig kvalificerade ut till intervju.

Tanken var att intervjua fem lantmätare. De fyra första svarade någorlunda homogent på frågorna men det femte intervjuobjektet stack ut och kom med nya insikter. Därför lades ett sjätte intervjuobjekt till, en respondent som till mångt och mycket delade de fyra förstas bild. Svarmättnad ansågs därför föreligga, i den mån den snäva tidsramen tillåter det.

3.1.2 Bearbetning av data

De inspelade telefonintervjuerna skrevs över till papper och sammanställdes fråga för fråga. Detta för att ge en överskådlig bild av respondenternas svar inför skrivandet av resultatdelen. Svar som inte är av intresse för problemformuleringen valdes bort.

3.2 Granskning av förrättningsakter

För insamling av empirisk information om hur anläggningsbeslut har formulerats kommer förrättningsakter från anläggningsförrättningar att granskas. Genom att studera akterna utifrån arbetsgång, hur de efterlever kraven i AL samt utifrån det stöd som lantmätaren har i arbetet förväntas granskningen bidra med värdefull information kring frågeställning ett, hur bristfälligt formulerade anläggningsbeslut uppstår. Bra exempel från akterna kan användas för att svara på den andra frågeställningen, hur ett anläggningsbeslut bör formuleras för att det inte ska upplevas som bristfälligt, medan dåliga exempel kan hjälpa till att stärka argumentationen kring samma frågeställning.

3.2.1 Insamling av data

Syftet med granskningen av akter var inte att hitta någon specifik egenskap utan handlade mer om att få en bild av hur ett anläggningsbeslut kan vara utformat. För att få till slumpmässigt urval från undersökningspopulationen, det vill säga akter innehållande anläggningsåtgärder, ansågs ett sannolikhetsurval lämpligt att genomföra, något som stöds av Denscombe (2016). Som teknik för urvalet valdes ett systematiskt urval där var n:te akt valdes ut med hjälp av en matematisk formel, en slumpmässig och systematisk metod enligt Denscombe (2016).

6 akter valdes ut för granskning. Lantmäterimyndighetens användande av Trossenmallen har gjort att besluten i mångt och mycket påminner om varandra. Detta i kombination med den pressade tidsramen kan i författarens tycke motivera ett lägre antal granskade akter. Om akterna, mot förmodan, skiljer sig markant från varandra kan urvalet utökas med hjälp av det systematiska urvalet.

Utsökning av lämpliga förrättningsakter gjordes i fastighetsregistret med hjälp av Lantmäteriets e-tjänst *Arkivsök*. I *Arkivsök* användes verktyget *Avancerad sökning* (se Figur 1). För att kunna genomföra sökningen var man tvungen att begränsa sig till ett län. Till detta valdes länen som de intervjuade är verksamma i ut. Detta innebär att de sex akter som granskades, i den ordning intervjuerna utfördes, kommer ifrån Dalarna, Gävleborg, Västerbotten, Västra Götaland, Västra Götaland och Jämtland. Som fritext angavs ”väg” och årtal ställdes in till 2007-2018 enligt de begränsningar som fastställts i kapitel 1.4. Till sist ställdes sökningen in till att endast söka efter förrättningsakter där en anläggningsåtgärd var utförd.

Avancerad sökning
 Här söker du direkt i de olika arkiven. Stjärna (*) markerar obligatoriska fält.

Arkiv:* Lantmäterimyndigheternas arkiv ⓘ

Län:* Dalarnas län ⓘ

Fritext: väg

Årtal från: 2007

Årtal till: 2018

Åtgärd: Anläggningsåtgärd ⓘ

Akt: ⓘ

Enbart akter ej registrerade i FR ⓘ

Sök Rensa

Figur 1. Figuren visar de preferenser som användes vid utsökningen av förrättningsakter. Vilket län som sökningen utfördes i varierade medan övriga preferenser var fasta.

Detta gav ett sökresultat för respektive län enligt följande (två av respondenterna var ifrån Västra Götaland, därav bara fem län i sökresultatet): Dalarna 19 akter, Gävleborg, 19 akter, Västerbotten, 14 akter, Västra Götaland, 73 akter och Jämtland, 23 akter.

Vilken av akterna i sökresultatet för respektive län som skulle väljas ut bestämdes med hjälp av formeln:

$$\text{antalet sökträffar för det aktuella länet} * ((\text{vilken sökning i ordningen} - 1) * 0,2)$$

Resultatet från ekvationen avrundades till närmaste heltal och den akten valdes ut för granskning. Ekvationen gick inte att applicera på den första sökningen och därför valdes helt enkelt den första akten ut där. Detta medför att följande akter valdes ut:

- Dalarna: Akt nummer 1 i sökresultatet valdes ut (använde inte ekvationen).
- Gävleborg: $19 * ((2-1) * 0,2) = 3,8 \Rightarrow$ Akt nummer 4 i sökresultatet.

- Västerbotten: $14 * ((3-1) * 0,2) = 5,6 \Rightarrow$ Akt nummer 6 i sökresultatet.
- Västra Götaland: $73 * ((4-1) * 0,2) = 43,8 \Rightarrow$ Akt nummer 44 i sökresultatet.
- Västra Götaland: $73 * ((5-1) * 0,2) = 58,4 \Rightarrow$ Akt nummer 58 i sökresultatet.
- Jämtland: $23 * ((6-1) * 0,2) = 23 \Rightarrow$ Akt nummer 23 i sökresultatet.

3.2.2 Bearbetning av data

Från förrättningsakterna valdes information ut för att i resultatdelen kunna presentera en kort bakgrund till syftet med förrättningen. Vidare plockades de delar som är intressanta för anläggningsbeslutet och dess uppkomst ut. Information som inte bidrar till att besvara någon av frågeställningarna sållades bort.

4 Resultat

I detta kapitlet redovisas inledningsvis resultatet från intervjuerna. Svaren från de olika respondenterna har sammanställts och presenteras under respektive fråga. Sedan följer en redovisning av resultatet från de granskade förrättningsakterna. Resultatet från granskningen presenteras varje akt var för sig.

4.1 Intervjuer

1. Vad har du för bakgrund som lantmätare?

Intervjuobjekten har mellan 14 och 35 års erfarenhet från förrättningar. De två som arbetat längst har bara varit på den statliga lantmäterimyndigheten medan de fyra övriga har erfarenhet från arbete inom både statlig och kommunal lantmäterimyndighet.

2. Finns det några svårigheter när anläggningsbeslut för gemensamhetsanläggningar med ändamålet väg ska skrivas?

Två respondenter lyfter upp vikten av att hålla anläggningsbeslutet enkelt, flexibelt och lättbegripligt. Den ena av dem påpekar att man måste tänka på att det är folk som ska sitta och förvalta det här och då ska våra beslut vara en hjälp för att sköta vägen. Den andre av dem motiverar enkelheten med att ge föreningen mer makt att bestämma över anläggningen, möjlighet att klaga på stämmobeslut finns ju om man inte håller med. Denne lägger dock till att om man märker att det är många som är oense kan det vara bra att ta med mer detaljer i beslutet. En tredje respondent säger att det är viktigt att specificera vad som ska förvaltas men att det inte får gå så långt att det blir låst. Vidare framhåller denne att det är viktigt med en hyfsad karta till beskrivningen.

Tre respondenter säger att det är svårt att ta fram dokumentation när gemensamhetsanläggning inrättas för en befintlig väg. Hur noga ska man dokumentera förhållandena vid förrättningen, frågar de sig. En respondent upplever det jobbigt att komma med en stor räkning för något som redan är befintligt, men menar att man kan motivera det med att anläggningsbeslutet ska göra nytta under lång tid. Vidare uppger respondenten att denne finner fraserna ”befintlig väg” och ”erforderligt utrymme” som mycket problematiska, fraserna är vanligt förekommande men inte alls klarläggande. En annan respondent håller med om att uttrycket befintlig väg kan vara problematisk och lämnar ett exempel: I Trossen-mallen finns en generell skrivning om vad som ingår i ett vägområde som om den används i samband med uttrycket befintlig väg kan ställa till problem. Om den befintliga vägen inte har något dike så blir det ett litet område (ner till släntfot) som

upplåts på den sidan och om behov av ett dike skulle uppstå några år senare, finns ej möjlighet för det.

Flera respondenter uppger att det kan vara svårt att sätta rätt standard på vägen. En säger att det är lätt att missa på befintliga vägar, om inte de sökande yrkar på det. En annan upplever problem att hitta rätt standard när de deltagande fastigheterna har olika ändamål. Generellt vill ägarna till skogsfastigheter ha en lägre standard på vägen än de som äger tomtmark, uppger nämnde respondent. En tredje respondent tycker det är svårt att välja rätt standard på vägen vid förrättningen och förklarar det med att en högre standard fördyrar förrättningen men kan ge en lägre driftskostnad.

Två av de intervjuade upplever att avvägningen om det ska inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar eller om det istället ska delas in i sektioner vid mer komplexa vägsystem kan vara svår. I dessa situationer menar båda två att det är viktigt att lyssna på sakägarnas synpunkter, det är ju ändå de som ska förvalta anläggningen i slutändan.

3. Vilket stöd har man som lantmätare när anläggningsbeslut tas?

Samtliga tillfrågade uppger att Lantmäteriets *Handbok AL – Anläggningslagen* är ett bra stöd i arbetet med anläggningsförrättningar. En av respondenterna reserverar dock sitt svar med att han tycker att det handboken mest fungerar som en lagkommentar och att den slutar tala så fort det blir intressant.

Samtliga tillfrågade uppger också att kollegor är ett viktigt stöd i handläggningen. En av dem tillägger att det är arbetsplatsberoende och hänger på om man har någon erfaren kollega, annars är man nog ganska utelämnad åt sig själv.

Fem av de sex intervjuade tycker att Lantmäteriets ordbehandlingsmall (Trossenmallen) är ett bra stöd. Den sjätte tycker att mallen, sedan dess införande, gjort mer skada än nytta och menar att om inte beslutsfattaren själv tänkt igenom saken innan denne börjar skriva så kan det omöjligt bli bra. Vidare argumenterar respondenten för att det är lätt att missa situationer som inte finns med i mallen, något som en av de övriga respondenterna också framhåller.

Utöver redan nämnda stöd menar många att lagtexten såklart fungerar som stöd. Två personer nämner rättsfall. En tycker att sammanträdet fungerar som ett stöd. Erfarenhet samt de exempel man samlar på sig med åren är viktiga ingredienser enligt två av de tillfrågade.

4. Jag har läst i en annan studie att problem med anläggningsbeslut sällan fastighetsbestäms, istället omprövas hela besluten. Detta leder till att det aldrig riktigt utreds hur lagstiftningen ska tolkas. Upplever du att det är så och kan bristen på rättspraxis vara ett problem?

Tre av respondenterna håller med om att det är sällan det görs en fastighetsbestämning på en gemensamhetsanläggning. Två av dessa upplever inte bristen på prövning som något problem medan den tredje tycker det är synd då fastighetsbestämningarna skulle kunna fungera som vägledning i framtida anläggningsförrättningar men ser då istället avsaknaden av fastighetsbestämningar som ett sundhetstecken.

Fyra av de intervjuade förklarade att många gånger när en gemensamhetsanläggning är i behov av en fastighetsbestämning så gäller det en äldre förrättning med ett gammalt anläggningsbeslut. Vidare är de ense om att det då ofta finns flera bestämmelser i beslutet som är inaktuella, något som ger argumentation för att ompröva hela beslutet istället för att göra en fastighetsbestämning som enbart löser ett av problemen.

Ett problem som en av respondenter lyfter fram är det pris som en överprövning för med sig. Denne menar att ett överklagande gör att beslutet drar ut på tiden samtidigt som det är förknippat med stort besvär och eventuella kostnader, något som leder till att folk struntar i att överklaga. En annan respondent menar att omprövning omfattas av samma problematik. Den dyra kostnaden anges som skäl för att enskilda personer, kanske i konflikt med den egna samfällighetsföreningen, undviker att begära omprövning trots att de anser att förvaltningen av deras anläggning inte fungerar som den ska. En av respondenterna konstaterar att här finns en brist, sen om det är i lagstiftningen, tolkningen eller i lantmätarens arbetsätt är svårt att svara på.

En respondent menar att generellt är det verkligen ett problem att bristen på rättspraxis är ett problem. Vidare menar denne att det visserligen kommer en del domar men de frågorna är rena självklarheter och inte förtjänar prövning.

5. Vid en förrättning ska alla frågor som lantmätaren anser vara nödvändigt utredas, dock inom rimlighetens gränser. Kan det vara problem att hitta rätt utredningsnivå?

Tre av de intervjuade svarar att det kan vara ett problem. En av dessa säger att det är enklare ju kortare vägen är, för då kan man lägga utredningsnivån högre. En annan säger att det alltid är bättre att utreda lite mer, lägga sig lite över ribban för vad som måste utredas. Vidare säger respondenten att genom att vara påläst blir det lättare att vinna förtroende hos sakägare och komma i mål med förrättningen.

Två svarar att det normalt inte är något större problem. Den sista tillfrågade svarar att det är en avvägningsfråga och utvecklar det med att man får bedöma om det finns många motstridiga intressen. Respondenten förklarar vidare att det då kan vara lämpligt med en grundligare utredning medan om alla är ense kanske det räcker med en enklare utredning.

En av respondenterna påpekar att i någon formell mening ska väl alla frågor tillämpas och lägger till att lösningen på vad man utreder eller inte, till stor del bygger på erfarenhet. Just erfarenhet lyfts fram av ytterligare en respondent som viktigt för att veta vad man ska kolla efter och vilka frågor som ska ställas så att man kan vidta nödvändiga åtgärder som till exempel utredningar.

6. Sammanträden hålls inför bildandet av en gemensamhetsanläggning där det är viktigt att all relevant information för den kommande anläggningen som lantmätaren inte har koll på framkommer. Finns det risk att information faller mellan stolarna här?

Fem av de tillfrågade håller med om att det finns en risk. En av dem påpekar att förrättningslantmätaren är beroende av att sakägarna lämnar nyttig information, men att man inte kan räkna med att de verkligen gör det. För att minimera risken gäller det, enligt flera av de tillfrågade, att vid sammanträden lugnt och metodiskt gå igenom och förklara de olika delarna i anläggningsbeslutet, ge möjlighet för synpunkter samt fråga efter eventuella framtida behov.

Några påpekar att det är många som inte förstår arbetsgången vid förrättningen eller vad ett anläggningsbeslut är men att man som förrättningslantmätare samtidigt inte kan förvänta sig att de ska ha kunskap i frågor som dessa. Två av respondenterna lyfter brist på intresse och engagemang hos sakägarna som ett problem. En av dem utvecklar sitt svar och förklarar att anläggningsbeslutet dock är ett myndighetsbeslut vilket innebär att allas intressen ska bevakas, oavsett intresse eller engagemang.

Två av de tillfrågade svarar nekande på frågan om det finns någon mall på hur ett sammanträde ska hållas. Istället framhäver de vikten av erfarenhet, att kunna identifiera och ställa rätt frågor vid rätt tillfälle. En av dem tycker att det är bra om nya lantmätare kan följa med rutinerade för att se och lära och stegvis samla på sig erfarenhet och växa in i sin nya roll.

7. Besluten kan komma att se olika ut kontoren/länen emellan när olika arbetslag diskuterar ihop sig. Finns det faror med detta?

Här är de tillfrågade överens om att det inte finns någon större fara med lite variation i besluten. Några påpekar att det är en fördel om man känner igen sig i besluten men att det viktiga är att det blir tydliga och förståeliga anläggningsbeslut. En tycker att enhetlighet är bra så länge det inte blir en broms istället för en hjälp. Två respondenter tycker att det har blivit mer enhetligt och lyfter fram Trossen-mallen som den främsta orsaken.

En respondent påpekar att lagen är flexibel och att olika situationer kräver att man anpassar sig. Denne får medhåll från flera andra som menar att lokala skillnader är

ett måste med tanke på de olika förutsättningarna runt om i landet (exempelvis inlandet-kusten, tätbebyggt-glesbebyggt, platt mark-berg).

En av de intervjuade tycker att fördelen med AL är att den är dispositiv och nämner vinterväghållningens vara eller icke vara som ett exempel på att man kan anpassa efter det lokala.

8. På senare år har ett antal stora anläggningsförrättningar genomförts i Gävleborg. Finns det en trend mot att gemensamhetsanläggningar blir större och större och i sådant fall, varför?

Många av de intervjuade har hört talas om att det finns en sådan trend men bara en har egna erfarenheter av det. Som bakgrund till dessa förrättningar anger denne att det förväntas bli enklare att hitta folk till styrelseposter då det är färre stolar som ska fyllas. Vidare förväntas anläggningarna bli billigare i och med att man kan samordna kostnader på ett annat sätt och har en bättre förhandlingssitts vid upphandlingar. Några av de andra respondenterna drar samma slutsatser när de får spekulera kring anledningar till att man slår ihop till större anläggningar. En av dem påpekar dock att större gemensamhetsanläggningar också kan medföra en risk att demokratin och engagemanget i samfällighetsföreningen minskar.

9. Har du några egna erfarenheter av problem med anläggningsbeslut?

En av de tillfrågade upplever problem kring hur andelstal sätts. Respondenten tycker att den vanligt förekommande tonkilometermetoden är dålig på att ta hänsyn, fasta kostnader är till exempel lika höga oavsett hur mycket man använder vägen. Denne har själv provat ett antal olika metoder men inte hittat någon som fungerar riktigt bra och en ordentlig översyn av denna fråga efterfrågas.

En av de intervjuade upplever att inkluderandet av vägbelysning i anläggningsbeslut medför onödigt ansvar för samfällighetsföreningen i och med ytterligare lagstiftning som då blir aktuell. Respondenten upplever en ökad efterfrågan på detta men brukar själv avråda från att inkludera vägbelysning i anläggningen.

10. Något att tillägga?

På en fråga om hur erfarenheten spelar in svarar en respondent att man med åren lär sig vad man bör fråga om och bäddar på så sätt bättre för slutskedet i förrättningen och själva beslutsfattandet. Vidare minskar risken att nödvändiga utredningar sätts igång för sent då det med erfarenhet blir lättare att identifiera de åtgärder som behövs. Slutligen upplever respondenten att formuleringen av anläggningsbeslutet blir mer lyckad och mindre oklar med åren.

En respondent får yttra sig om han tycker att tanken på att ha en erfaren lantmätare som kontrollenhet innan förrättningar avslutas skulle kunna vara en bra idé. Svaret

blir att lagstiftningen är utformad för att det ska vara en beslutsfattare, det får inte förekomma någon dubbelhet. Då tror respondenten mer på någon form av rådgivare och påpekar att behovet börjar bli stort då det råder brist på erfarna lantmätare på många kontor runt om i landet.

4.2 Granskning av förrättningsakter

Resultaten grundar sig på de delar i akterna som omfattar anläggningsbeslutet samt de processer som lett fram till anläggningsbeslutet. Genomgående för alla sex förrättningsakter är att det tagna anläggningsbeslutet samt skälen bakom det redovisas i protokollet. I anläggningsbeslutet hänvisas det till beskrivningen och kartan för anläggningens utförande och drift, dessa två bilagor blir i och med detta en del av anläggningsbeslutet. Arbetsgången studeras genom att läsa protokoll och dagboksblad.

En kort bakgrund till förrättningen presenteras, därefter koncentreras granskningen till förrättningsaktens beskrivning, karta, hur de lagstadgade paragraferna åtföljs samt arbetsgången bakom beslutet.

4.2.1 Borlänge Ovandal ga:2. Akt 2081-2493

Ovandal ga:2 inrättades vid en anläggningsförrättning år 2010. Ändamålet för anläggningen är väg, en väg som var befintlig och redan användes med stöd av ett servitut. Behovet av en gemensamhetsanläggning byggde på bättre möjligheter till drift och underhåll. Fem fastigheter ingår i anläggningen och utgör tillsammans en anläggningssamfällighet. Anläggningens drift sköts genom delägarförvaltning, något som motiveras med det ringa antalet fastigheter som ingår i anläggningssamfälligheten.

I aktens protokoll hittar man skälen bakom anläggningsbeslutet. Där prövas väsentlighets- och båtnadsvillkoret, anläggningens placering samt om anläggningen försvårar området ändamålsenliga användning eller framtida planläggning. Därefter konstateras att något hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggningen inte föreligger enligt AL 5-12 §§ och att anläggningen ska inrättas enligt karta och beskrivning. Noterbart i övrigt från protokollet är att inget sammanträde genomfördes under förrättningen.

Kartan i akten innehåller fastighetsindelning, byggnader och vägar. Den nya gemensamhetsanläggningen är tydligt markerad med en utmärkande färg. Kartan är i skala 1:1000 men innehåller inga måttangivelser såsom bredd och längd på vägen. Gemensamhetsanläggningen avgränsas i alla riktningar av befintliga fastighetsgränser. Beskrivningen avhandlar anläggningens ändamål, väg, och hänvisar till kartan för läge och storlek samt anger att vägen ska vara farbar året om och underhållas så att

erforderliga transporter kan genomföras rationellt och att trafiksäkerheten inte äventyras. Väg definieras som vägbana och övriga väganordningar såsom dike, slänt, trumma, mötesplats och vändplats. Därefter redovisas deltagande fastigheter. Som anläggningens upplåtna utrymme anges den befintliga vägen. Några bestämmelser enligt AL 24 § 2 st 4-8 p anges inte. I slutet av beskrivningen ger lantmätaren de med andel i anläggningen rätt att röja växtlighet två meter utanför vägområdet på varje sida.

Akten har hämtat alla sina formuleringar från Trossen-mallen med undantaget av den sista upplysningen som fastslår att servitutet fortsätter att gälla för de fastigheter som inte har andel i gemensamhetsanläggningen.

4.2.2 Söderhamn Myskje ga:10. Akt 2182-10/80

Myskje ga:10 inrättades vid en anläggningsförrättning år 2012. Bakgrunden till gemensamhetsanläggning är att tre fastigheter använder gårdsplanen på en fjärde fastighet som utfart till allmän väg. Detta ville man ändra på genom att flytta utfarten till norr om fastigheten istället. Den nya vägen föreslogs utgöra gemensamhetsanläggning tillsammans med delar av den gamla vägen.

I aktens första protokoll (PR1) hittar man beslut om gemensamhetsanläggningens inrättande. Parterna träffas på ett sammanträde och diskuterar fram villkoren för inrättandet. Därefter konstateras att något hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggningen inte föreligger enligt AL 5-12 §§ och att anläggningen ska inrättas enligt karta och beskrivning.

Kartan i akten innehåller fastighetsindelning, byggnader och vägar. Den nya gemensamhetsanläggningen är tydligt markerad med en utmärkande färg och siffror. Kartan är i skala 1:1000 men innehåller inga måttangivelser såsom bredd och längd på vägen.

Beskrivningen anger att ändamålet är väg och hänvisar till kartan för att se anläggningens läge och storlek. Med hjälp av siffror delar man in vägen i olika delar och kan man hjälp av dessa ange att den nya vägen ska ges samma standard som de befintliga delarna. Vidare ska vägen vara farbar året om och underhållas lägst till den grad som krävs för att erhålla statsbidrag för underhållskostnaderna av vägen. Väg definieras i detta fallet som vägbana och övriga väganordningar såsom dike, slänt, trumma och mötesplats. Därefter redovisas deltagande fastigheter. Det upplåtna utrymmet anges som befintlig väg för de befintliga delarna och att det upplåts utrymme för den nya vägsträckningen.

Utförandetiden anger att den nya vägen ska vara färdigställd inom ett år efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft. Med ett nytt servitut ger lantmätaren fastigheterna rätt att använda den befintliga vägen tills den nya vägen är färdigställd.

Så fort den nya vägen är klar ska servitutet upphöra att gälla. Några bestämmelser enligt AL 24 § 2 st 4-6 och 8 p anges inte. I slutet av beskrivningen ger lantmätaren de med andel i anläggningen rätt att röja växtlighet två meter utanför vägområdet på varje sida samt rätt till siktröjning vid allmänna vägar.

Akten har hämtat alla sina formuleringar ifrån Trossen-mallen.

Genom att studera dagboksbladet noterades att en kollega granskade beslutet innan avslutningsbeslutet togs.

4.2.3 Vilhelmina Volgsele ga:2. Akt 2462-12/15

I samband med att Trafikverket tog beslut om att vägen skulle sluta vara allmän väg ansökte de samtidigt om att den fortsatta förvaltningen skulle skötas i form av en gemensamhetsanläggning. Därför inrättades Volgsele ga:10 vid en anläggningsförrättning år 2014. Trettiotvå fastigheter har andel i anläggningen och utgör tillsammans en anläggningssamfällighet.

Under förrättningen hölls ett sammanträde inför vilket lantmätaren har tagit fram ett utkast till anläggningsbeslutet. Utkastet tillsammans med de olika yrkanden, eventuella åtgärder samt övriga frågor diskuteras under sammanträdet och åsikterna redovisas i det första protokollet (PR1). Utifrån sammanträdet arbetar förrättningslantmätaren fram ett nytt beslut som skickas ut till sakägarna. Om inga betydande synpunkter framkommer tas ett beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning.

I det andra protokollet (PR2) hittar man information om anläggningsbeslut och en hänvisning till karta och beskrivning för bestämmelser om inrättandet.

Kartan i akten innehåller fastighetsindelning, rättigheter, vägar och vattendrag. Den nya gemensamhetsanläggningen är tydligt markerad med en utmärkande färg, likaså båtnadsområdet. Kartan är i skala 1:25 000 men innehåller inga måttangivelser såsom bredd och längd på vägen.

Beskrivningen anger att ändamålet är väg och hänvisar till kartan för att se anläggningens läge och storlek. Vägen ska vara farbar året om och underhållas på sådant sätt att erforderliga transporter kan genomföras rationellt och att trafiksäkerheten inte äventyras. Väg definieras i detta fallet som vägbana och övriga väganordningar såsom dike, slänt, trumma och mötesplats och vändplats, vägmärke, vägbom och vägbelysning. Därefter redovisas deltagande fastigheter. Det utrymme som den befintliga vägen upptar anges som det upplåtna utrymmet. Själva vägen överförs och blir samfälld för de deltagande fastigheterna. Vidare konstateras att utförandetid ej behövs då anläggningen redan är utförd. Några bestämmelser enligt AL 24 § 2 st 4, 6 och 8 p anges inte. I slutet av beskrivningen ger lantmätaren de

med andel i anläggningen rätt att röja växtlighet två meter utanför vägområdet på varje sida samt rätt till siktröjning vid allmänna vägar.

Avsnittet om överföring av fastighetstillhörighet finns inte i mallen. I övrigt är alla formuleringar hämtade ifrån Trossen-mallen.

Som framgår av att studera dagboksbladet har en annan lantmätare än förrättningslantmätaren genomfört en granskning av anläggningsbeslutet inför beslut och registrering.

4.2.4 Lidköping Mellby ga:15. Akt 1494-1680

I samband med en avstyckning av sex nya fastigheter för bostadsändamål år 2016 bildades också gemensamhetsanläggningen Mellby ga:15. En utfartsväg samt vändplats gjorde att ett behov av en gemensamhetsanläggning fanns.

Av aktens protokoll framgår att anläggningen inrättas med stöd av en överenskommelse mellan ägarna. Väsentlighet- och båtnadsvillkoret uppfylls och anläggningsåtgärden är förenlig med den gällande detaljplanen. Därefter konstateras att gemensamhetsanläggningen uppfyller villkoren i AL 5-11 §§ och att anläggningen ska inrättas enligt förrättningskarta och beskrivning.

Kartan i akten innehåller fastighetsindelning, byggnader, rättigheter, vattendrag och vägar. Den nya gemensamhetsanläggningen är tydligt markerad med en utmärkande färg. Kartan är i skala 1:1000 och innehåller måttangivelser med centimeternoggrannhet för anläggningens upplåtna utrymme.

Gemensamhetsanläggningen avgränsas i alla riktningar av nytillkomna fastighetsgränser.

Beskrivningen fastslår att gemensamhetsanläggningen ska inrättas och att den ska bestå av utfartsväg och vändplats som ska vara hårdgjord med asfalt eller liknande material. Därefter redovisas deltagande fastigheter. Utrymme upplåtes enligt förrättningskartan. Vidare redovisas utförandetid och andelstal. Några bestämmelser enligt AL 24 § 2 st 4, 5, 6 och 8 p anges inte.

Den enda formuleringen som ser ut att härstamma från Trossen-mallen är den första meningen i avsnittet om genomförandetid. I övrigt verkar inte några formuleringar vara hämtade ifrån Trossen-mallen.

Noterbart från studier av dagboksbladet är att inget sammanträde har genomförts.

4.2.5 Partille Hultet ga:6. Akt 1402-684

I samband med en avstyckning av två nya fastigheter för bostadsändamål år 2017 bildades också gemensamhetsanläggningen Hultet ga:6. En utfartsväg, samfärd mellan tre fastigheter, gjorde att ett behov av en gemensamhetsanläggning fanns.

Av aktens protokoll framgår att anläggningen inrättas med stöd av en överenskommelse mellan ägarna och att anläggningsåtgärden är förenlig med den gällande detaljplanen. Därefter konstateras att gemensamhetsanläggningen uppfyller villkoren i AL 5-12 §§ och att anläggningen ska inrättas enligt förrättningskarta och beskrivning.

Kartan i akten innehåller fastighetsindelning, byggnader, rättigheter och vägar. Den nya gemensamhetsanläggningen är markerad med en utmärkande färg. Kartan är i skala 1:1000 men innehåller inte några måttangivelser för anläggningens upplåtna utrymme.

Beskrivningen fastslår att gemensamhetsanläggningen ska inrättas och att den ska bestå av väg enligt förrättningskartan. Väg definieras i detta fallet som vägbana och övriga väganordningar såsom dike, slänt och trumma. Vägen ska hållas farbar året om och erforderliga transporter ska kunna genomföras rationellt och så att trafiksäkerheten inte äventyras. Därefter redovisas deltagande fastigheter. Utrymme för anläggningen upplåts på tre olika fastigheter i enlighet med förrättningskartan. Vidare i beskrivningen följer sedan bestämmelser om utförandetid och andelstal. Några bestämmelser enligt AL 24 § 2 st 4-6 och 8 p anges inte.

Formuleringarna i anläggningsbeslutet ser ut att vara en blandning av text från Trossen-mallen och andra formuleringar.

Noterbart från studier av dagboksbladet är att inget sammanträde har genomförts.

4.2.6 Härjedalen Sunnanå ga:5, ga:6 & ga:9. Akt 2361-2017/78

Gemensamhetsanläggningarna Sunnanå ga:5, ga:6 och ga:9 har ändamålet väg och bildades vid en anläggningsförrättning år 2018. Ytterligare två gemensamhetsanläggningar bildades under förrättningen, båda med bro som ändamål. Anledningen till inrättandet av gemensamhetsanläggningen är för att, med hjälp av andelstal, kunna fördela kostnader för vägens underhåll och drift. Anläggningens drift sköts av Kölsvallsvägens samfällighetsförening som också bildades i samband med anläggningsförrättningen och har sju deltagande fastigheter.

Under förrättningens första sammanträde gick lantmätaren igenom ansökan, de olika yrkandena, båtadsområdet, om det ska delas in i flera gemensamhetsanläggningar, vägens nuvarande standard, förvaltning med mera. Mötespunkterna och eventuella åsikter redovisas i aktens första protokollet (PR1). Till det andra sammanträdet har förrättningslantmätaren arbetat fram ett förslag till anläggningsbeslut. Förslaget diskuteras och åsikterna noteras och redovisas i aktens andra protokoll (PR2). Utifrån detta arbetar förrättningslantmätaren fram ett slutligt beslut som skickas ut till sakägarna. Om inga betydande synpunkter framkommer tas ett beslut om

inrättande av gemensamhetsanläggning. I aktens tredje protokoll (PR3) redovisas anläggningsbeslutet som hänvisar till kartan och beskrivningen för bestämmelser om inrättandet.

Kartan i akten innehåller fastighetsindelning, höjdkurvor, vägar och vattendrag. De nya gemensamhetsanläggningarna är utritade på kartan, likaså båtnadsområdet. Siffror och bokstäver används för att förklara olika sträckor av vägen och specifika platser. Kartan är i skala 1:20 000 men innehåller inga måttangivelser såsom bredd och längd på vägen.

Anläggningsförrättningen landade i att fem nya gemensamhetsanläggningar inrättades, tre med ändamålet väg och två med ändamålet bro. Fem olika beskrivningar har därför upprättats, i den här texten berörs bara de tre med ändamålet väg. Väg definieras i den här förrättningen som väg bana och övriga väganordningar såsom dike, slänt, trumma och mötesplats, vändplats, vägmärke och vägbom.

De tre beskrivningar liknar varandra och anger vägarnas sträckor med hjälp av siffrorna i kartan. Standarden på vägarna ska vara klass 4C och 3,5 meter breda, enligt Skogsstyrelsens anvisningar för skogsbilvägar. Sedan skiljer sig beskrivningarna åt på en punkt; beskrivningen för ga:9 säger att vägen ska hållas farbar under barmarkspanperioden men att den ej behöver vinterväghållas medan beskrivningarna för ga:5 och ga:6 innehåller motstridande uppgifter om att vägen ska vinterväghållas samtidigt som den inte behöver vinterväghållas.

Sedan fortsätter likheterna för de tre beskrivningar igen. Deltagande fastigheter redovisas. Det upplåttna utrymmet anges som det utrymme den befintliga vägen redan upptar. Vidare ger lantmätaren de med andel i anläggningen rätt att röja växtlighet två meter utanför vägområdet på varje sida samt rätt till siktröjning vid allmänna vägar. Det konstateras därefter att utförandetid ej behövs då anläggningen redan är utförd. Några bestämmelser enligt AL 24 § 2 st 4-6 och 8 p anges inte.

Alla formuleringar ser ut att vara hämtade ifrån Trossen-mallen. För ga:5 och ga:6 så är alla formuleringar rörande gemensamhetsanläggningens ändamål, storlek, läge med mera medtagna.

5 Diskussion

Under arbetets gång har nya insikter infunnit sig och den första frågeställning har omformulerats för att bättre svara upp emot de nya insikterna. Från början var tanken att kartlägga vilka problem som kan uppstå till följd av vagt formulerade anläggningsbeslut. Detta skulle dock visa sig vara ouppnåeligt i denna studie då det visade sig vara svårt att hitta fall där problem hade uppstått. Arbetet utvecklade sig därför mer och mer till att undersöka de processer som ligger bakom ett bristfälligt anläggningsbeslut formuleras. Med facit i hand känns det nya angreppssättet mer intressant då det strävar efter att hitta anledningarna bakom problem och hur man kan förebygga dem istället för att bara konstatera vilka problem som finns.

5.1 Metod, diskussion

5.1.1 Intervjuer, diskussion

Då det inte finns mycket dokumenterat kring dessa problem stod det snabbt klart att intervjuer behövde genomföras för att samla in unik information kring problemen med anläggningsbeslut. Vid urvalet av intervjuobjekt efterfrågades förrättningslantmätare med god erfarenhet av anläggningsförrättningar. Erfarenhet ansågs vara viktigt för att få en så pass heltäckande bild som möjligt av olika problem. Mindre erfarna lantmätare har sannolikt inte stött på samma spektrum av problem som en mer erfaren lantmätare. Intervjuer med lantmätare med mindre erfarenhet från anläggningsförrättningar hade kunnat vara intressanta då de skulle kunna belysa problem, framförallt i arbetsgången, som en erfaren lantmätare kanske inte tänker på i samma utsträckning. Tiden för att inkludera dessa intervjuer bedömdes dock inte finnas inom ramen för detta projekt.

Man hade kunnat vända på ordningen som metoderna utfördes i och börjat med granskningen av förrättningsakterna. Då hade man kunnat identifiera problem och utformat frågorna mer specifikt för att penetrera just det problemet. Nu valdes istället ett upplägg med semi-strukturerade frågor som inte pekar på något specifikt problem, utan snarare leder in respondenten på ett ämne och låter denne fritt utveckla sina upplevelser av problem kring ämnet. Med facit i hand hade en del av frågorna kunnat bytas ut för att istället ge svar med en tydligare koppling till frågeställningarna.

Sex förrättningslantmätare intervjuades i studien. Det får anses vara i minsta laget för att uppnå svarsmättnad i ordets rätta bemärkelse. Riktig svarsmättnad kräver enligt Francis et al. (2010) tre raka intervjuer utan att något nytt framkommer, den tiden finns dock tyvärr inte att tillgå i detta projektet. Likvärdig bakgrund för att lösa problemen såsom utbildning, yrke och handläggningsstöd är en detalj som till

viss del berättigar ett lägre antal respondenter (Guest et al., 2006). Tanken från början var att intervjua fem lantmätare men den femte respondenten bidrog med mycket nya åsikter. En sjätte respondent valdes då ut och denne delade till stora delar de fyra förstas bild av problemen. Svarmättnad upplevdes då vara uppnådd i den mån det är möjligt i en kvalitativ studie med en så pass snäv tidsram. Fler respondenter hade stärkt de resultat och slutsatser som presenteras i studien.

Namnen på de intervjuade anses inte vara relevanta för denna studie. Ska man upprepa denna metod krävs därför kontakt med författaren för att få dessa namn. Upplägget i metoden går dock att köra utan vetskap om vilka de ursprungliga respondenterna är och förhoppningsvis ska resultat och slutsatser inte skilja sig åt allt för mycket.

För att få en bild av problemet ur en annan synvinkel var tanken att genomföra intervjuer med 8-10 personer inom samfällighetsföreningar med erfarenheter från problem med anläggningsbeslut. Dessvärre visade det sig svårare än väntat att få kontakt med lämpliga föreningar. Lantmätare vill inte lämna ut enskilda föreningar, en intresseorganisation hade nytillträtt folk med dålig inblick och Lantmäteriets kundtjänst kunde inte hjälpa till. Med fyra veckor kvar till deadline bestämdes därför att dessa intervjuer inte längre var realistiska att hinna utföra och bearbeta och de ströks därför.

Trots de uteblivna intervjuerna med personer i samfällighetsföreningar så kommer studien att kunna uppnå sitt syfte tack vare intervjuerna med lantmätarna. Lantmätare har med stor sannolikhet behandlat ett flertal anläggningsbeslut medan ordföranden i en samfällighetsförening ofta nog endast kommit i kontakt med den egna anläggningens beslut och således besitter mindre kunskap i ämnet. Syftet för intervjuerna med personer från samfällighetsföreningar var till stor del att undersöka hur stor kunskap som finns inom föreningarna och om de kan tillfoga sig informationen som finns i anläggningsbesluten på ett tillräckligt sätt eller om detta var en potentiell källa till problem. Den frågan besvarades av några av de intervjuade lantmätarna. Intervjuguiden till dessa inställda intervjuer hittas i Bilaga B.

En potentiell risk, speciellt när arbetet bara har en författare, är att intervjuaren lägger svaren i munnen på de som intervjuas. Även analyserna risker att bli färgade då det bara är en person som tolkar resultaten. Möjligt att författaren då vinklar resultatet för att bevisa sina teorier.

5.1.2 Granskning av förrättningsakter, diskussion

För att komplettera och fördjupa sig i svaren från intervjuerna gjordes en granskning av förrättningsakter från anläggningsförrättningar. Tanken från början var att identifiera akter som det redan hade uppstått problem ur och kartlägga dessa problem. Men i och med att arbetet bytte lite inriktning spelade det inte lika stor

roll vilka akter som granskades då syftet med granskningen då snarare var att få en bild av hur akterna strukturerades upp samt hur arbetsgången såg ut. Det var bra att ha med sig svaren från intervjuerna in i granskningen av akter. Det gjorde att man hade en klarare bild av vilka delar som är problematiska.

Metoden har utformats så att den ska gå att upprepa. En av begränsningarna anpassades till viss del för att metoden skulle bli upprepbar, tänker då främst på att akter som vunnit laga kraft år 2019 valdes bort, detta för att det under året kommer att fyllas på med lagakraftvunna förrättningar för 2019. Detta medför att ekvationen inte längre skulle peka på samma akter och metoden skulle tappa sin upprepbarhet.

Författaren bestämde sig för att granska sex olika akter, lika många som antalet intervjuade personer. Sex akter kanske är i underkant men med tanke på att de flesta förrättningsakter följer en fördefinierad mall i kombination med den snäva tidsramen gör ändå att antalet känns rimligt i förhållande till studiens storlek. Genom att granska fler akter hade resultat och slutsatser kunnat styrkas ytterligare.

Att sökningen i Arkivsök bara gick att utföra på ett län i taget, och inte hela Sverige, gjorde utsökningen mer komplicerad. För enkelhetens skull valdes då de län som respondenterna är verksamma i. Det finns ingen djupare tanke bakom det valet utan det gjordes för att få till ett slumpmässigt urval. Ekvationen för att välja vilken akt som skulle granskas från respektive län anpassades efter det önskade antalet akter kontra antalet tillgängliga akter i de utvalda länen. Genom att använda sig av en ekvation som ökade med tjugo procent för varje fall säkerställdes att de utvalda akterna skulle ha en spridning i ålder mellan sig.

5.2 Resultat, diskussion

Metoderna kompletterade varandra på ett bra sätt. De slumpmässigt utvalda akterna behandlade många av de situationer som omnämnts som problematiska under intervjuerna. De flesta akterna var baserade utifrån Trossen-mallen men en av akterna var inte det, en akt hade resulterat i en uppdelning i flera olika gemensamhetsanläggningar, sätta standard på vägen avhandlades på olika sätt i de olika akterna och uttrycket befintlig väg förekom flitigt.

Några av respondenterna framhåller vikten av att hålla anläggningsbeslutet enkelt och lättbegripligt. Ingen säger att de tycker att det är viktigt att beslutet preciseras noggrant. Just här är väl själva kärnan i problemet. Ett beslut som inte preciseras närmare kan leda till oklarheter och konflikter kring utförande och förvaltning medan ett beslut som preciseras istället riskerar att begränsa och kanske förhindra en hållbar förvaltning på lång sikt. Ett perfekt anläggningsbeslut styr utförande och förvaltning på ett kostnadseffektivt och konfliktfritt sätt inom det som lagstiftningen tillåter. Men i en så pass komplicerad process med många, över tid, föränderliga

parametrar är det inte rimligt att tro att det finns något sådant som ett perfekt anläggningsbeslut. Mot den bakgrunden kommer arbetets slutsats vara inriktad på lösningar som minimerar risken för de vanligaste problemen snarare än att jaga det perfekta anläggningsbeslutet.

Alla de granskade förrättningsakterna är uppbyggda enligt en särskild struktur. När anläggningsbeslutet tas redovisas det i aktens protokoll och här redovisas även skälen till att anläggningsbeslutet kan tas, det vill säga prövningen av gemensamhetsanläggningen mot villkoren i AL 5-12 §§ som har utförts. Av de granskade akterna har också samtliga anläggningsbeslut hänvisat vidare till beskrivning och karta för hur inrättandet ska utföras. Beskrivningen och kartan får således anses ingå anläggningsbeslutet.

I beskrivningen redovisas de 8 punkter från AL 24 § 2 st som ska anges i ett anläggningsbeslut. Efter att ha granskat de olika akterna framgår det tydligt att det är punkt 1 och 3 som är mest intressant för den här studien. De två punkterna öppnar upp för mängder av olika sorters information och varianter på hur det kan uttryckas medan de övriga sex punkterna mer bara är formaliteter utan några större risker för feltolkningar. Detta bekräftas också av vissa av de problem som lyfts fram i intervjuerna. Fraserna ”befintlig väg” och ”erforderligt utrymme” samt problem med att sätta standard är alla problem som passar in under punkt 1 eller 3. Mot denna bakgrund bör de flesta problem som uppstår till följd av bestämmelser i anläggningsbeslutet kunna härledas till 24 § 2 st p 1 eller 3 i AL.

Att sätta rätt standard på vägen för utförande och underhåll är enligt flera intervjuobjekt något som kan vara problematiskt. Två av de granskade akterna har styrt upp underhållet tydligt genom att hänvisa till dels en lägstanivå som krävs för att erhålla statsbidrag för vägunderhåll och dels genom att använda en klassificering som härstammar från Skogsstyrelsens anvisningar för skogsbilvägar. Tre av de granskade akterna använder sig av en standardformulering från Trossen-mallen som kring vägens underhåll säger att vägen ska ”underhållas på sådant sätt att erforderliga transporter kan genomföras rationellt och att trafiksäkerheten inte äventyras”. Den formuleringen känns väldigt vag och känslan är nästan att man flyttar problemet framåt och går vidare med förrättningen. Det skulle såklart kunna vara så också, att utredningen blir för stor och medför en kostnad som inte kan motiveras i förhållande till gemensamhetsanläggningens storlek. Att en sådan vag formulering finns med i en mall bekräftar väl mer eller mindre respondenternas känsla att det är problematiskt att sätta rätt standard på vägen.

Några respondenter säger att de upplever att det är svårt att ta fram dokumentation, särskilt när gemensamhetsanläggning inrättas för befintliga vägar. Uttrycket ”befintlig väg”, där befintlig väg åsyftar hur vägen såg ut vid förrättningstillfället, beskrivs också som problematiskt av två av respondenterna. Fullt förståeligt, för

vem kan 20 år senare kan säga hur vägen såg ut vid förrättningsstillfället om det inte har dokumenterats tillräckligt. I granskningen av förrättningsakter hittades fyra exempel där förrättningskartan använts för att tydligt redovisa vägens utbredning, dessa kartor berör dock mindre områden och är i skala 1:1000. När skalorna börjar bli 1:20 000 eller 1:25 000 som i de andra två granskade akterna är det svårare att redovisa några detaljer i kartorna. Problemet som respondenterna upplever kan mot denna bakgrund antas gälla för större vägsamfälligheter. Kanske skulle dokumentation i form av fotografier, som en respondent föreslog, eller att vägarna filmas kunna vara en del av lösningen. Med dagens teknik med drönare bör det kunna genomföras utan några större bekymmer.

Som framgår i resultat från intervjuerna och styrks i och med granskningen av förrättningsakter så spelar sammanträden en betydande roll vid anläggningsförrättningar. Protokollen från akterna fungerar mer eller mindre som en dagbok över arbetet och bidrog till att stärka insikten att sammanträden är viktiga. Som framgår av dessa protokoll från sammanträden i de granskade akterna så är det väldigt mycket information och ett brett spektrum av frågor som avhandlas under dessa sammanträdena. Ett exempel från de granskade akterna är när förrättningslantmätaren frågade sakägarna om de ville att en stor gemensamhetsanläggning skulle inrättas eller om det var bättre med flera små. Utfallet blev flera små och förrättningslantmätaren tog, helt i linje med vad två av respondenterna framför som viktigt, hänsyn till sakägarnas synpunkter.

Erfarenhet lyfts, av flera respondenter, fram som en viktig egenskap under många av momenten i förrättningsarbetet. Men det är svårt att vara rutinerad från början. En av de intervjuade föreslog att nya förrättningslantmätare kan följa med mer erfarna kollegor i början för att se och lära och sedan därifrån växa in i det mer och mer. Trossen-mallen kan också fungera som en sorts introduktion och vara till god hjälp när man samlar på sig erfarenhet. Genom granskning av förrättningsakter konstaterades att fem av de sex akterna var nästan helt baserade på mallen, något som styrker teorin om att mallen kan fungera som ett introduktionsverktyg. Någon flaggade för att det var lätt att missa saker vid användandet av mallen men den risken torde föreligga även utan mall. En av de granskade akterna är dock ett bra exempel på att misstag begås med mallen. Förrättningslantmätaren hade glömt att plocka bort de formuleringar som inte var aktuella, rörande underhåll och drift. Detta ledde till flera motsägelsefulla bestämmelser och ett svårtolkat beslut. Detta misstag beror på den mänskliga faktorn men hade förmodligen inte hänt om inte mallen hade använts. Men i och med att erfarenhet är viktigt och Trossen-mallen i viss mån kan anses bidra med erfarenhet så förespråkas med bakgrund mot detta, och såklart även mot de självklara fördelarna såsom tidsbesparing och enhetlighet, att mallarna används.

Vid granskning av förrättningsakternas dagboksblad framgår i vissa fall att akterna granskas av en annan lantmätare innan beslut och registrering. Detta låter som en bra idé för att minimera risken för bristfälliga anläggningsbeslut och slår an på det förslag som en av respondenterna lyfte upp under en intervju. Även här är det fördelaktigt om granskningen utförs av en erfaren lantmätare men det kan också vara ett sätt för mindre rutinerade lantmätare att skaffa sig mer erfarenhet.

En av respondenterna ser avsaknaden av fastighetsbestämda anläggningsbeslut som ett sundhetstecken. Den åsikten torde grundas på att en avsaknad av fastighetsbestämningar tyder på att problemen med anläggningsbesluten är relativt få. Att problemen är få får dock anses motbevisat med hänvisning till intervjusvaren (jfr. kap. 4.1) i denna studie. Således kan man dra slutsatsen att en brist på rättspraxis kan föreligga. Detta anser författaren kunna vara problematiskt då problem med anläggningsbeslut som aldrig fastighetsbestäms leder till att man inte får någon riktig vägledning till hur lagtexten ska tolkas, lagtexten ställs aldrig på sin spets. Flera av respondenterna ser inte detta som något stort problem och hänvisar till att besluten går att ompröva. En av respondenterna vidhåller dock att om det finns en brist på rättspraxis så är det verkligen ett problem.

6 Slutsats

I detta kapitlet dras slutsatser kring de båda frågeställningarna med hjälp av de resultat som presenteras i kapitel 4 samt utifrån de diskussioner som redovisas i kapitel 5. I slutet av kapitlet presenteras förslag till framtida studier som har framkommit under arbetet.

Hur uppstår bristfälligt formulerade anläggningsbeslut?

Studien visar att förrättningslantmätare tycker att det är svårt att dokumentera förutsättningarna som gäller vid förrättningsstillfället. Framförallt för större vägsamfälligheter.

De flesta problem med själva anläggningsbesluten kan härledas till AL 24 § 2 st 1 och 3 p. Dessa punkter regleras oftast i förrättningsaktens beskrivning och karta. Problem med att utforma karta och beskrivning är alltså bidragande till att bristfälligt formulerade anläggningsbeslut uppstår.

Uttrycket befintlig väg i kombination med en dålig karta är ett exempel på en vanligt förekommande bristfällig formulering. Uttrycket befintlig väg måste kombineras med en detaljerad karta om tydlighet vill uppnås.

Erfarenhet lyfts fram som en viktig faktor under studien. Brist på erfarenhet vid exempelvis sammanträde kan innebära att rätt frågor inte ställs och i förlängningen medför att viktiga detaljer missas.

Hur bör ett anläggningsbeslut formuleras för att det inte ska upplevas som bristfälligt?

Utforma anläggningsbeslutet så att det är enkelt att förstå. Sakägare har ofta begränsade kunskaper inom ämnet och om inte de förstår beslutet så finns där en brist.

Att hitta rätt utredningsnivå är viktigt för ett lyckat anläggningsbeslut. Vad som ska utredas varierar från fall till fall och erfarenhet är en viktig faktor vid dessa avvägningar.

Förslagsvis kan drönare användas för att dokumentera de rådande förhållandena vid förrättningsstillfället, om förhållandena inte rimligtvis kan dokumenteras tillfredsställande på traditionellt sätt med hjälp av beskrivning och karta.

Vägstandarden behöver inte sättas exakt men det är bra om i alla fall en lägstanivå finns att tillgå, gärna med klassificering från någon standard. Då vet föreningens medlemmar vad som tolereras men har samtidigt friheten att ta egna beslut om kvalitetshöjande åtgärder.

Be en erfaren kollega kolla igenom beslutet innan förrättningen avslutas. Detta för att i möjligaste mån identifiera brister innan det är för sent.

6.1 Förslag till framtida forskning

Under arbetet har intressanta ämnen som inte behandlats i denna rapport framkommit. Dessa förslag till framtida studier presenteras här nedan.

Utvärdera befintliga metoder och kom med förslag på förbättringar på hur man beräknar andelstal. En respondent uttryckte att den vanligaste metoden, tonkilometermetoden, var dålig på att ta hänsyn. Denne hade själv provat ett antal olika sätt att beräkna andelstal men ännu inte hittat något som fungerade riktigt bra. Därför efterfrågades en ordentlig utredning av detta.

En annan respondent lyfte problematiken kring att komplettera gemensamhetsanläggningar med vägbelysning. Vilka behov finns? Vilka nya lagrum blir aktuella och hur påverkas samfällighetsföreningens arbetsbörda av detta? Även andra saker som man kan komplettera en gemensamhetsanläggning med kan utredas.

Referenser

- Anderberg, R. (2017). *Marksamfälligheter – Främmande verksamhet*. (Examensarbete, Lunds Tekniska Högskola, Institutionen för teknik och samhälle).
- Borges, K. E. (2006). Joint Facilities in Legal Private Management. *Shaping the change, XXIII FIG Congress*. München, Tyskland, 8-13 oktober, 2006. Från <http://lup.lub.lu.se/record/1027689>
- Borges, K. E. (2007). Joint properties with need of changes – without incentives? The Swedish case. *GéoCongrès*. Québec, Kanada, 2-5 oktober, 2007. Från <http://lup.lub.lu.se/record/1025714>
- Denscombe, M. (2016). *Forskningshandboken – för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna* (3:e uppl.). Lund: Studentlitteratur.
- Ekbäck, P. (2009). Private, Common, and Open Access Property Rights in Land – An Investigation of Economic Principles and Legislation. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research* 6(2), 57-74. Från <https://journal.fi/njs/article/view/2711>
- Ekbäck, P. (2011). *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter* (2:a uppl.). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, avdelningen för fastighetsvetenskap.
- Francis, J. J., Johnston, M., Robertson, C., Glidewell, L., Entwistle, V., Eccles, M. P. & Grimshaw, J. M. (2010). What is an adequate sample size? Operationalising data saturation for theory-based interview studies. *Psychology and Health*, 25(10), 1229-1245. doi.org/10.1080/08870440903194015
- Grahn-Voorneveld, S. (2012). Sharing costs in Swedish road ownership associations. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*. Volym 46(4), 645-651. doi.org/10.1016/j.tra.2011.11.014
- Guest, G., Bunce, A. & Johnson, L. (2006). How Many Interviews Are Enough?: An Experiment with Data Saturation and Variability. *Field Methods*, 18(1), 59–82. doi.org/10.1177/1525822X05279903
- Hagaman, A. K. & Wutich, A. (2017). How Many Interviews Are Enough to Identify Metathemes in Multisited and Cross-cultural Research? Another Perspective on Guest, Bunce, and Johnson's (2006) Landmark Study. *Field Methods*, 29(1), 23–41. doi.org/10.1177/1525822X16640447
- Jacob, S. A. & Furgerson, S. P. (2012). Writing Interview Protocols and Conducting Interviews: Tips for Students New to the Field of Qualitative Research.

- The Qualitative Report*, 17(42), 1-10. Från
<http://nsuworks.nova.edu/tqr/vol17/iss42/3>
- Johansson, D. (2011). *Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt*. (Examensarbete, Lunds Tekniska Högskola, Institutionen för teknik och samhälle).
- Johansson, V. (2016). *Lagen om förvaltning av samfälligheter: Problem med lagens praktiska tillämpning och förslag till förbättringar*. (Examensarbete, Högskolan i Gävle, Avdelningen för industriell utveckling, IT och samhällsbyggnad).
- Julstad, B. (2005). *Fastighetsindelning och markanvändning* (3:e uppl.). Stockholm: Norstedts Juridik.
- Lantmäteriet (2018a). *Fastighetsregistret helårsstatistik år 2018*, Helårssammanställning 2018. Hämtad 2019-04-29, från <https://www.lantmateriet.se/sv/nyheter-och-press/fastighetsfakta/statistik-och-rattsverkan-for-fastighetsregistret/?faq=4883>
- Lantmäteriet (2018b). *Handbok AL – Anläggningslagen*, version 2018-05-15. Hämtad 2019-02-22, från <https://www.lantmateriet.se/sv/Om-Lantmateriet/Rattsinformation/Handbocker/>
- Lantmäteriet (2019). *Handbok FBL – Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP)*, version 2019-02-01. Hämtad 2019-05-08 från <https://www.lantmateriet.se/sv/Om-Lantmateriet/Rattsinformation/Handbocker/>
- Lundén, B. (2017). *Samfälligheter: Praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik* (7:e uppl.). Näsviken: Björn Lundén Information.
- Ohlsson, J. (2012). *Stora gemensamhetsanläggningar*. (Examensarbete, Lunds Tekniska Högskola, Institutionen för teknik och samhälle).
- Proposition 1973:160. *Förslag till anläggningslag m.m.* Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1736:0123. *Byggningsbalken*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1939:608. *Lag om enskilda vägar*. Stockholm: Kommunikationsdepartementet.
- SFS 1966:700. *Lag om vissa gemensamhetsanläggningar*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1970:988. *Fastighetsbildningslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1972:719. *Expropriationslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1973:1149. *Anläggningslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 1973:1150. *Lag om förvaltning av samfälligheter*. Stockholm:
Justitiedepartementet.

Wilson, C. (2014). *Interview Techniques for UX Practitioners. A User-Centered Design Method* (1:a uppl.). Waltham: Morgan Kaufmann.

Österberg, T. (2018). *Samfälligheter: Handbok för samfälligheter* (12:e uppl.). Stockholm: Norstedts Juridik.

Bilaga A – Intervjuguide förrättningslantmätare

Frågor till Lantmätare

1. Vad har du för bakgrund som lantmätare?
2. Finns det några svårigheter när anläggningsbeslut för gemensamhetsanläggningar med ändamålet väg ska skrivas?
3. Vilket stöd har man som lantmätare när anläggningsbeslut tas?
4. Jag har läst i en annan studie att problem med anläggningsbeslut sällan fastighetsbestäms, istället omprövas hela besluten. Detta leder till att det aldrig riktigt utreds hur lagstiftningen ska tolkas. Upplever du att det är så och kan bristen på rättspraxis vara ett problem?
5. Vid en förrättning ska alla frågor som lantmätaren anser vara nödvändigt utredas, dock inom rimlighetens gränser. Kan det vara problem att hitta rätt utredningsnivå?
6. Sammanträden hålls inför bildandet av en gemensamhetsanläggning där det är viktigt att all relevant information för den kommande anläggningen som lantmätaren inte har koll på framkommer. Finns det risk att information faller mellan stolarna här?
7. Besluten kan komma att se olika ut kontoren/länen emellan när olika arbetslag diskuterar ihop sig. Finns det faror med detta?
8. På senare år har ett antal stora anläggningsförrättningar genomförts i Gävleborg. Finns det en trend mot att vägsamfälligheter blir större och större och i sådant fall, varför?
9. Har du några egna erfarenheter av problem med anläggningsbeslut?
10. Något att tillägga?

Bilaga B – Intervjuguide samfällighetsföreningar

Frågor till samfällighetsföreningar

1. Kan du ge presentera dig själv? Bakgrunden till att du har din position i föreningen?
2. Kan du beskriva den samfällighetsförening du är ordförande i samt den gemensamhetsanläggning som ni drifvar?
3. Var du inblandad i anläggningsförrättningen? Var ni med och påverkade på något sätt? Delaktighet i utformningen av anläggningsbeslutet (vid t ex ett sammanträde)?
4. Hur ser ert anläggningsbeslut ut?
5. Har ni upplevt några problem med anläggningsbeslutet kring er gemensamhetsanläggning?
6. Hur löser ni problem som uppstår (främst juridiska problem)? Har ni kompetensen i styrelsen eller behövs extern hjälp?
7. Sammanträden hålls inför bildandet av en gemensamhetsanläggning där det är viktigt att all relevant information för den kommande anläggningen som lantmätaren inte har koll på framkommer. Förstår man att det är av vikt att allt väsentligt tas med i anläggningsbeslutet eller finns det risk att information faller mellan stolarna här?
8. I anläggningsbeslutet, önskas det mer eller mindre styrning från lantmäteriet? Föredrar man att många eventuella konflikter ska vara lösta i samband med förrättningen eller tar man hellre större utrymme för att ta egna beslut med risk för fler konflikter?
9. Hade något kunnat vara annorlunda i ert anläggningsbeslut?
10. Något att tillägga?