

GA för VA, Begrepp

Ledningsrätt

Ledningsrättslagen

rättighet för allmänna ledningar, t. ex. vatten- och avloppsledningar

Gemensamhetsanläggning

Anläggningslagen

gemensam anläggning för två eller flera fastigheter för stadigvarande behov (anläggningssamfällighet)

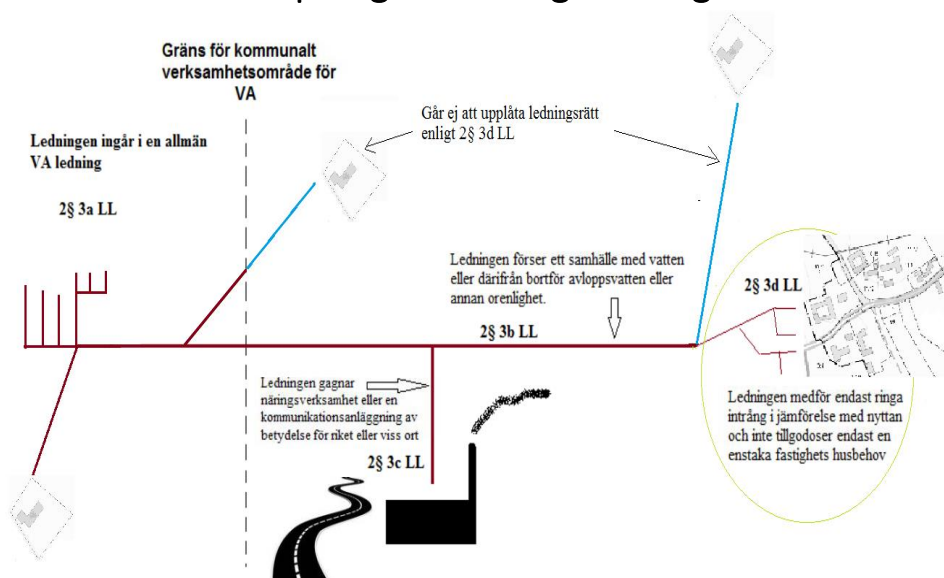
Samfällighetsförening

Lagen om förvaltning av samfälligheter

juridisk person som förvaltar samfälligheten

Bildas genom beslut av lantmäterimyndighet

Tillämpning av ledningsrättslagen



Varför gemensamhetsanläggning?

- Ekonomiska fördelar att bygga och att sköta
- Tydliga regler, både för investeringar och framtida kostnader för förvaltning
- Fastigheterna är anslutna, inte fastighetsägaren – gäller även för framtida ägare
- Fastighetsägarna beslutar själva
- Gäller tills den ändras eller upphävs av myndighet

Villkor för inrättande av gemensamhetsanläggning (ga)

- Stora möjligheter att komma överens

Till skydd för enskilda intressen: **Väsentlighet, Båtnad, Opinion**

5 § - Väsentlighetsvillkoret

för fastighet som har väsentlig betydelse av att ha del i anläggningen”.



6 § - Båtnadsvillkoret (första stycket)

fördelarna av ga av ekonomisk eller annan art öväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför”.

Villkor forts

7 § - Opinionsvillkoret

Ga får inte inrättas om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen - - -

- mera allmänt motsätter sig åtgärden, och har
- beaktansvärda skäl för det.



Främst deras mening som har störst nytta av anläggningen.

Undantag om behovet är synnerligen angeläget.

Utrymme

12 § AL - Skyldighet att avstå utrymme

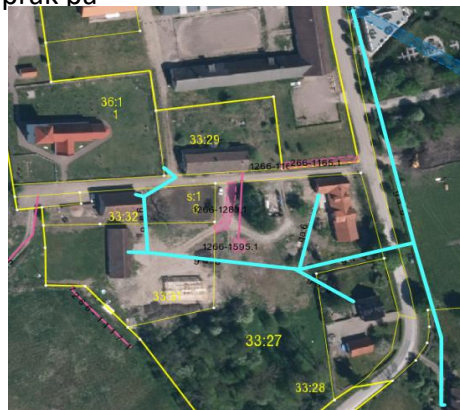
Mark eller annat utrymme för ga får tas i anspråk på

- fastighet som ska delta i anläggningen
- annan fastighet

Om det inte orsakar synnerligt men

Proportionalitet!

... och ersättning enligt 13 § AL



Fördelning av kostnader

- Betalas av de fastigheter som deltar utifrån andelstal

Utförandet

- andelstal: fastighetens nytta av att delta

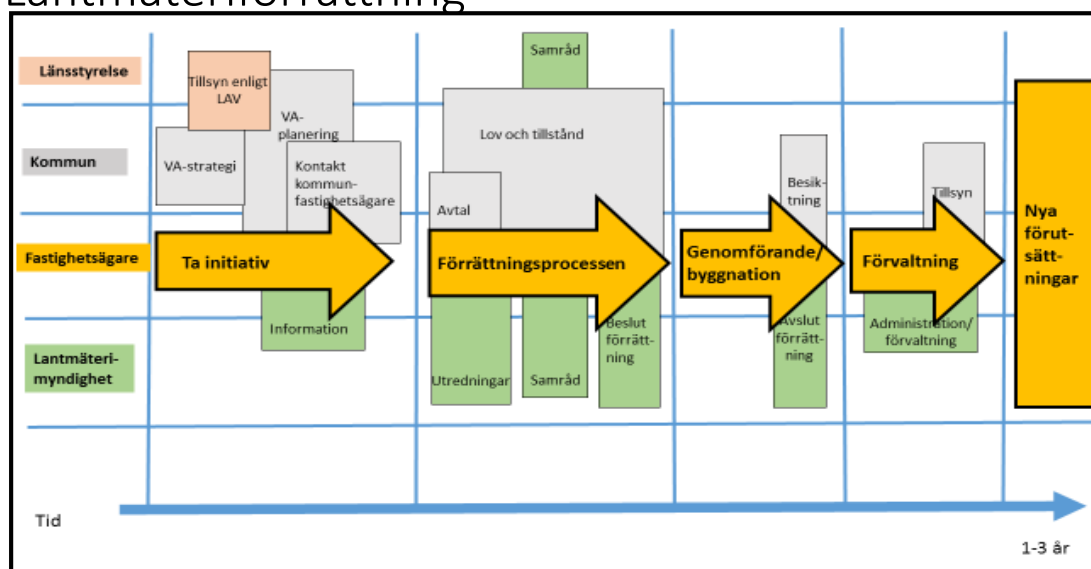


Driften

- andelstal: fastighetens beräknade användning



Lantmäteriförrättning



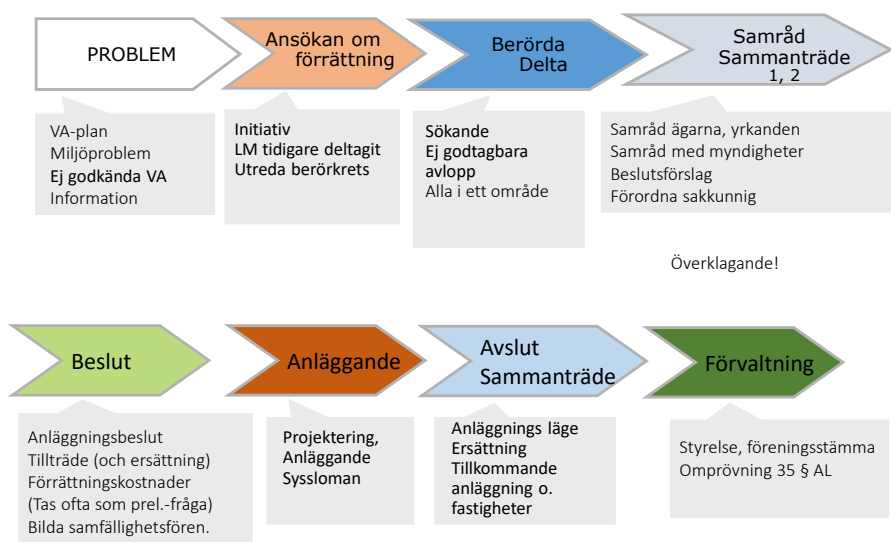
Initiativrätt

- GA provas vid förrättning efter ansökan

Rätt att ansöka:

- Fastighetsägare
- Kommunen
- Hyresgästorganisation
- Länsstyrelsen (i vissa fall)

Genomförande GA för VA



Anläggningsbeslut (1/2)

- **Omfattning och ändamål:** Vatten- och avloppsledning med tillbehör, pumpstationer, reningsverk etc.

Hänvisa till karta och ev. projekteringshandlingar eller andra krav

EXEMPEL:

Anslutningspunkt för respektive deltagande fastighet ska upprättas i tomtgräns. I anslutningspunkt ska finnas avstängningsventil för vattenledningen. I de fall deltagande fastigheter inte ska ansluta till ledningarna direkt, ska anslutningspunkten förseglas för att förhindra läckage eller annan skada.

Avläsningsmätare för vattenförbrukning inne i deltagande fastigheters byggnader ingår i gemensamhetsanläggningen.

Rättighet

Anläggningssamfälligheten har rätt att tillträda byggnaderna för att läsa av och underhålla/förnya mätarna. Underrättelse om det ska ske i god tid före tillträdet.

Anläggningsbeslut (2/2)

- **Deltagande fastigheter:** Alla fastigheter måste räknas upp!

- **Andelstal:** Varje fastighet får andel för
 - utförande (byggande, ägande)
 - drift

- **Hur** ska andelen bestämmas?
 - Lika ?
 - längd på nedlagd ledning?

Avgifter debiteras i direkt proportion till respektive deltagande fastighets förbrukning efter avläst värde på vattenmätare.

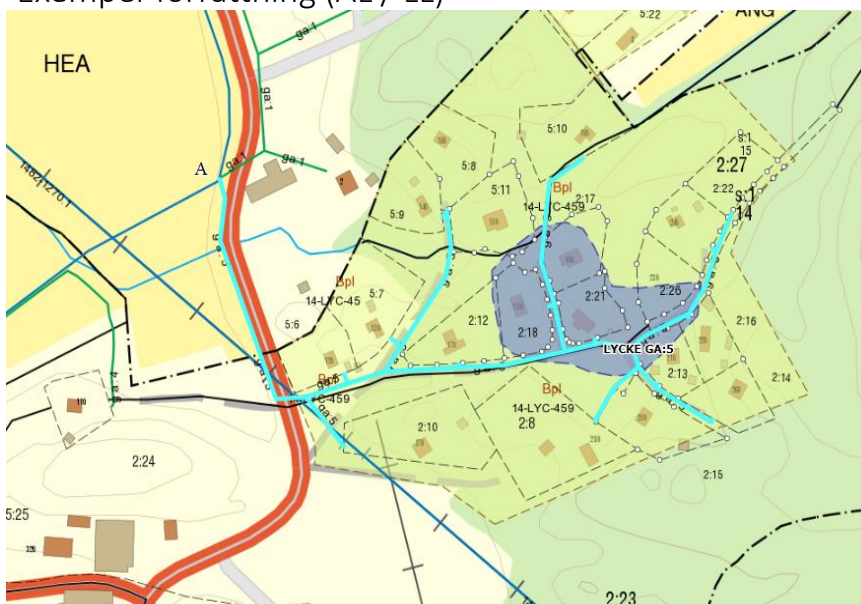
- **Utrymme:** X meters bredd för ledningar, pumpstation etc.
- **Utförandetid:** utföras inom angiven tid, annars **förfaller** beslutet

Föreskrifter i AL-beslutet

Anläggningen kan utföras under förutsättning att tillstånd, dispens fås....

- Ga ska anmäla om samråd till länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § MB.
Ga ska utföras med beaktande av de förelägganden/tillstånd.....
- Tillstånd att med ledningar korsa allmän väg, ska sökas hos Trafikverket.
- Kan få omprövas även om ändrade förhållanden inte inträtt.

Exempel förrättning (AL / LL)



Skillnader mellan ekonomisk förening och samfällighetsförening?

Fördelar med samfällighetsförening

- Medlemskapet i samfällighetsföreningen är knuten till fastigheten
- Inbetalda insatser blir kvar i föreningen även om fastigheten överlåts
- Fast deltagarkrets
- Lättare att få lån i en samfällighetsförening
- Anläggningens framtida drift och underhåll tryggas
- Det finns ett färdigt system för uttaxering av avgifter
- Det är lättare att säkerställa betalning av avgifter i en samfällighetsförening

Skillnader mellan ekonomisk förening och samfällighetsförening

Fördelar med ekonomisk förening

- Kostar inte så mycket att bilda
- Smidigt inträde och utträde
- Sammankopplas med frivillighet
- *Ledningsrätt kan upplåtas för den ekonomiska föreningen*
- Kan ägna sig åt olika verksamheter inom ramen för samma förening (även utvidga) enkelt
- Medlemmarna svarar inte personligen för föreningens lån

Kommuns övertagande av enskilda anläggningar

- **Enskilt ägande och förvaltning**
Samfällighetsförening (ekonomisk förening) anlägger och förvaltar ga (ledningsnät enligt ledningsbeslut)
- **Beslut** tas om **kommunalt verksamhetsområde** för avlopp avgränsat område
- **Avtal upprättas** mellan samfällighetsförening (ekonomisk förening) och va-huvudman för kommunalt övertagande av anläggningar/ledningsnät
 - ersättning för övertagande
 - framtida ansvar för ledningsnät
 - anslutningsavgifter till kommunalt va för deltagande fastigheter
 - *(ersättning för markupplåtelse har reglerats, medgivanden från belastande fastighetsägare)*

Övertagande av enskilda anläggningar samfällighetsförening - ga

Anläggningsförrättning

- Ansökan om upphävande av gemensamhetsanläggning p.g. a. kommunalt övertagande
- Beslut om
 - upphävande av gemensamhetsanläggning
 - tillträde (frånträde) av ledningar, anläggning vid en viss tidpunkt
 - ersättning
 - förrättningskostnader
- Fastigheterna fortsätter äga ledningsnät/anläggningar under ett års tid efter att upphävandet vunnit laga kraft
- Beslut om försäljning av ledningsnät och anläggningar vid årsstämma
- Samfällighetsföreningen upplöses

Övertagande av enskilda anläggningar samfällighetsförening - ga

Ledningsrättsförrättning

- Kommunen/va-huvudman ansöker om ledningsrätt för ledningar och anläggningar som tillhört gemensamhetsanläggningen samt överföring av fastighetstillbehör
- Ansökan kan ske tidigt för samordning men efter upphävande av ga
- Avtal mellan samf. Förening och va-huvudman reglerar överlåtelsen, ersättning för anläggning och *att belastade fastigheter medger upplåtelse för ledningsrätt*

Övertagande av enskilda anläggningar ekonomisk förening som har ledningsrätt

Ekonomisk förening överlåter till va-huvudman

- Avtal om överlåtelse av anläggning och ledningsrätt, ersättning för anläggning
- Kommunen/va-huvudman ansöker om registrering av ny förmånshavare för aktuell ledningsrätt.
- Lantmäteriet ändrar förmånshavare (utan kostnad)
- Ev. omprövning av ledningsrätt för kompletteringar, (kommun ansöker)

Ändring av ga

- Inträde (anslutning) eller ändring av andelstal genom överenskommelse mellan samfällighetsföreningen och fastighetsägare
- Ändra andelstal även av föreningens styrelse om den har fått den befogenheten genom beslut vid förrättning
- vid lantmäteriförrättning p g a ändring i fastighetsindelningen

Omprövning av gemensamhetsanläggning genom ny lantmäteriförrättning

Tack för mig!



Ruth Arvidsson
tel. 070-55 63 624
ruth@fto.se