

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR FÖR VA  
DRIVKRAFTER OCH KOSTNADER UR ETT  
FASTIGHETSÄGARPERSPEKTIV



HELENA SKERI



## Förord

Denna uppsats utgör Helena Skeris examensarbete i Miljö- och hälsoskydd på avancerad nivå vid Institutionen för naturgeografi, Stockholms universitet. Examensarbetet omfattar 15 högskolepoäng (ca 10 veckors heltidsstudier).

Handledare har varit Margareta Hansson, Institutionen för naturgeografi, Stockholms universitet samt Marie Albinsson och Mats Johansson, Ecoloop/VA-guiden. Examinator för examensarbetet har varit Lars-Ove Westerberg, Institutionen för naturgeografi, Stockholms universitet.

Författaren är ensam ansvarig för uppsatsens innehåll.

Stockholm, den 24 januari 2017



Steffen Holzkämper  
Studierektor



## *Abstract*

Joint facilities (in Swedish "Gemensamhetsanläggningar") is a Swedish form of solution for water and/or wastewater systems where two or more homeowners together can form a mutual arrangement for their water and/or wastewater services. This is made possible by a cadastral procedure (in Swedish called "förrättning") from the cadastral authority (Lantmäteriet), where for example the suitability of each participating home of the joint facility is assessed according to Swedish facility law (anläggningslagen). Such arrangements can be a way to increase the speed of taking action for solving problems with poor-functioning on-site wastewater systems. Joint facilities often occur in areas outside the municipal area where previous summer cottages tend to become permanent homes and where, for various reasons, it is not profitable to connect to a public common service water and/or wastewater system. In a previous project, "VA-guiden", a company that collects and disseminates knowledge regarding water and/or wastewater issues, worked on finding ways to facilitate the process of forming a joint facility for water and/or wastewater systems. These processes can be complex and often involve many parties, such as homeowners, municipal- and cadastral authorities. This study focuses upon and investigates the driving forces behind and costs there are for Swedish homeowners implied with forming a joint facility for water and/or wastewater systems, together with what needs of knowledge there are for municipal- and cadastral authorities within the same issue. These aspects are previously unstudied to date. The main purpose being to contribute with knowledge that can help facilitate the process of forming joint facilities for water and/or wastewater systems for homeowners, municipal- and cadastral authorities. Hopefully, this can contribute to a faster remedy of poorly functioning on-site wastewater systems and thus also to the sustainable future development of our environment. By interviews with eight homeowners, six officials from municipal authority and four officials from cadastral authority, the answers of the questions of the study were searched for. The most common driving force among homeowners was proved to be the cost aspect; that it can be less expensive to form a joint facility compared to connecting to a common service public water and/or wastewater system. No evident needs of knowledge among municipal- and cadastral authorities were revealed in this study, but several difficulties and impediments within the process could be identified. Something that was highlighted by many was that the time of conducting the cadastral procedure is long. The costs are difficult to comment on, since this can vary much depending on each situation, for example, regarding soil conditions and the amount of homes included in a joint facility. There are a number of different constituent costs, thus making it difficult to make fair comparisons between different cases of joint facilities for water and/or wastewater systems. Future studies could work towards development of a model carefully designed to receive more accurate results regarding cost calculations. Furthermore, there is a need of support and clearer information to homeowners in the process of forming joint facilities for water and/or wastewater systems.

## *Sammanfattning*

Gemensamhetsanläggningar för VA är en form av VA-lösning där flera fastighetsägare tillsammans kan gå ihop och bilda en gemensam försörjning för vatten och/eller avlopp. Detta görs genom en förrättning, utförd av Lantmäteriet, där bl.a. lämpligheten för ingående fastigheter att bilda gemensamhetsanläggning bedöms utifrån anläggningslagen. Att lösa VA-försörjningen genom en gemensamhetsanläggning kan vara ett sätt att öka åtgärdstakten, d.v.s. snabbare lösa dagens problem med undermåliga små avlopp.

Gemensamhetsanläggningar kan vara aktuella t.ex. i omvandlingsområden eller i områden utanför kommunens verksamhetsområde där det av olika skäl inte är fördelaktigt med en utbyggnad av kommunens allmänna VA-anläggning. Bolaget VA-guiden, som inhämtar och sprider kunskap samt bygger nätverk inom VA-frågor, har i tidigare projekt arbetat med att hitta former för att underlätta bildandeprocessen av gemensamhetsanläggningar för VA. Det kan vara en komplicerad process med många inblandade parter, så som fastighetsägare, kommuntjänstepersoner och lantmätare. I denna studie undersöks en tidigare ostuderad aspekt: fokus på vilka drivkrafter och kostnader det innebär ur ett fastighetsägar-perspektiv att bilda gemensamhetsanläggning för VA, samt vilket kunskapsbehov som finns hos lantmätare och kommuntjänstepersoner i frågan. Huvudsyftet är att bidra med kunskap som kan underlätta för fastighetsägare, kommuntjänstepersoner och lantmätare att bilda gemensamhetsanläggningar för VA. Förhoppningsvis bidrar detta till att undermåliga små avlopp snabbare kan åtgärdas och därmed också till en hållbar framtidsutveckling för vår miljö. Genom intervjuer med åtta fastighetsägare, sex kommuntjänstepersoner och fyra lantmätare söktes svar på studiens frågor. Den vanligaste drivkraften hos fastighetsägare visade sig vara kostnadsaspekten, att det kan bli billigare att bilda gemensamhetsanläggning i jämförelse med att ansluta sig till allmänt VA. Några konkreta kunskapsbehov framkom inte i studien, men en rad svårigheter och hinder i processen kunde kartläggas. Något som många lyfte var att Lantmäteriet har långa handläggningstider vid utförande av förrättning. Kostnader är svåra att uttala sig om då det skiljer sig åt från fall till fall av situation, bl.a. i form av markförhållanden och antal fastigheter i gemensamhetsanläggningen. Det finns en rad olika delkostnader som gör att det är svårt att göra en rättvis jämförelse mellan olika fall av gemensamhetsanläggningar för VA. I framtida studier behövs någon form av modell för tydligare resultat av beräkning av kostnader. Vidare finns ett behov av stöd och tydligare information till fastighetsägare i processen för att bilda gemensamhetsanläggningar för VA.

# Innehållsförteckning

<b>1. Inledning</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Syfte och frågeställningar</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Bakgrund</b> .....	<b>2</b>
<b>3.1. Små avlopp och gemensamhetsanläggningar</b> .....	<b>2</b>
<b>3.2. Vad är en GA?</b> .....	<b>2</b>
<b>3.3. Lantmäteriets roll</b> .....	<b>3</b>
<b>3.4. Samfällighetsförening vs. Ekonomisk förening</b> .....	<b>4</b>
<b>3.5. Kommunens roll</b> .....	<b>4</b>
<b>3.6. Lagstiftning</b> .....	<b>5</b>
3.6.1. Miljöbalken (MB) .....	5
3.6.2. Plan- och bygglagen (PBL).....	5
3.6.3. Anläggningslagen (AL).....	6
3.6.4. Lag om förvaltning av samfälligheter (SFL).....	6
3.6.5. Lagen om allmänna vattentjänster (LAV).....	6
<b>3.7. Länsstyrelsens roll</b> .....	<b>7</b>
<b>3.8. Tidigare studier</b> .....	<b>7</b>
3.8.1. VA-guidens projekt.....	7
3.8.2. Fastighetsägares perspektiv och studier om drivkrafter vid förändring av VA-system	7
3.8.3. Jämförelser med andra typer av gemensamhetsanläggningar och andra systemformer	8
3.8.4. Jämförelser utomlands .....	9
<b>4. Metod</b> .....	<b>10</b>
<b>4.1. Enkät</b> .....	<b>10</b>
<b>4.2. Intervjustudie</b> .....	<b>11</b>
<b>4.3. Bearbetning/Analys</b> .....	<b>12</b>
<b>4.4. Workshop</b> .....	<b>12</b>
<b>4.5. Litteraturstudie</b> .....	<b>12</b>
<b>5. Resultat</b> .....	<b>12</b>
<b>5.1. Presentation av intervjuade fall av gemensamhetsanläggningar för VA</b> .....	<b>12</b>
5.1.1. Gemensamhetsanläggning 1 .....	12
5.1.2. Gemensamhetsanläggning 2.....	12
5.1.3. Gemensamhetsanläggning 3.....	13
5.1.4. Gemensamhetsanläggning 4.....	13
5.1.5. Gemensamhetsanläggning 5.....	13
5.1.6. Gemensamhetsanläggning 6.....	14
5.1.7. Gemensamhetsanläggning 7.....	14
5.1.8. Gemensamhetsanläggning 8.....	15
<b>5.2. Sammanställning från intervjuer</b> .....	<b>15</b>
5.2.1. Fastighetsägarnas perspektiv .....	15
5.2.2. Kommuntjänstepersoners perspektiv.....	20
5.2.3. Lantmätarens perspektiv.....	21
5.2.4. Fastighetsägarnas kostnader .....	22
5.2.5. Sammanfattning - fastighetsägares, kommundtjänstepersoners och lantmätarens perspektiv .....	23
<b>6. Diskussion</b> .....	<b>24</b>
<b>6.1. Diskussion om drivkrafter, kostnader och svårigheter/kunskapsbehov</b> .....	<b>24</b>
6.1.1. Drivkrafter .....	24

6.1.2. Kostnader .....	25
6.1.3. Svårigheter/kunskapsbehov.....	25
<b>6.2. Hinder i processen.....</b>	<b>25</b>
6.2.1. Moment 22 .....	25
6.2.2. Lantmäteriets handläggningstid .....	26
6.2.3. Lösningar för att komma runt hinder.....	27
6.2.4. Övriga reflektioner.....	27
<b>6.3. GA-processen och avslutning .....</b>	<b>28</b>
6.3.1. Processen för att bilda en GA .....	28
6.3.2. Avslutande reflektioner.....	29
<b>7. Slutsats.....</b>	<b>30</b>
<b>Avslutande tack.....</b>	<b>31</b>
<b>Referenser .....</b>	<b>31</b>
<b>ORDLISTA.....</b>	<b>34</b>
<b>BILAGOR.....</b>	<b>36</b>
<i>Bilaga 1. Enkät till kommuntjänstepersoner.....</i>	<i>36</i>
<i>Bilaga 2. Intervjuformulär fastighetsägare.....</i>	<i>39</i>
<i>Bilaga 3. Intervjuformulär kommuntjänstepersoner.....</i>	<i>42</i>
<i>Bilaga 4. Intervjuformulär lantmätare.....</i>	<i>44</i>
<i>Bilaga 5. Kostnader för samfällighetsföreningar med eget reningsverk .....</i>	<i>46</i>
<i>Bilaga 6. Kostnader för samfällighetsföreningar med anslutning till allmänt VA.....</i>	<i>47</i>



# 1. Inledning

Dagens många bristfälliga små avlopp utgör ett hot mot vår miljö och en framtida hållbar utveckling. Något som visat sig kunna ha potential för att snabbare bidra till åtgärder för ohållbara små avlopp är gemensamhetsanläggningar för VA, då flera fastighetsägare går ihop och ansöker om en s.k. förrättning hos Lantmäteriet (Albinsson och Johansson 2016). Genom förrättningen kan också en samfällighetsförening bildas som sedan förvaltar en gemensam VA-anläggning. När flera fastigheter kopplas ihop till en större anläggning kan reningsgraden komma att förbättras, och därmed kan ett ökat antal gemensamhetsanläggningar bidra till snabbare åtgärdande av utsläppen (Albinsson och Johansson 2016). VA-guiden, ett bolag som inhämtar och sprider kunskap samt bygger nätverk inom VA-frågor (VA-guiden (webbsida)), har i ett tidigare projekt kommit fram till just detta, där man också arbetat aktivt för att försöka underlätta bildandeprocessen av gemensamhetsanläggningar för VA, som idag kan vara en komplicerad process som innefattar många aktörer som ska komma överens och samarbeta (Albinsson och Johansson 2016). Något som ännu inte studerats inom projektet är fastighetsägarnas perspektiv när det gäller drivkrafter och kostnader vid bildandet av gemensamhetsanläggningar för VA, och inte heller vilket kunskapsbehov som finns hos kommundienstpersoner och lantmätare (Albinsson och Johansson 2016). Därför har just detta valts ut som fokus för den här studien, som är tänkt att bidra med kunskap och lägga en del i pusslet för att kunna uppnå en hållbar utveckling av vår miljö. Genom att underlätta för både fastighetsägare, kommundienstpersoner och lantmätare att kunna bilda gemensamhetsanläggningar för VA, kan studien också bidra till att landets många små avlopp i behov av åtgärder kan åtgärdas så snabbt som möjligt.

## 2. Syfte och frågeställningar

Syftet med denna studie är att bidra till ökad kunskap om hur läget ser ut för bildandet av gemensamhetsanläggningar för VA ur ett fastighetsägar-perspektiv. Detta kan bidra till ökad medvetenhet och förståelse för processen att anlägga gemensamhetsanläggningar för VA, så att processen kan förtydligas och förenklas. Att lyfta fastighetsägarnas perspektiv i frågan kan underlätta för kommuner och lantmäterier i deras arbetsprocess vid bildandet av gemensamhetsanläggningar och utgöra en del av en vägledning för hur frågan ska hanteras. Då arbetet långsiktigt kan leda till en förenklad process för bildandet av gemensamhetsanläggningar för VA kan det också bidra till minskad miljöpåverkan och att problem med små avlopp snabbare åtgärdas. Genom att kartlägga kunskapsbehov hos kommundienstpersoner och lantmätare kan förståelse fås för var i processen vid bildandet av gemensamhetsanläggningar för VA som extra resurser eller nya sätt att arbeta kan behövas för att det ska fungera.

Följande frågeställningar behandlas:

- Vilka drivkrafter styr att fastighetsägare bildar gemensamhetsanläggningar för VA?
- Vilka är kostnaderna för att bilda gemensamhetsanläggning för fastighetsägarna?
- Vilken kunskap behövs hos kommun och lantmätare för att kunna bilda gemensamhetsanläggningar för VA?

Denna studie kommer att vara en del av VA-guidens fortsättningsprojekt om gemensamhetsanläggningar för VA som finansieras av Havs- och Vattenmyndigheten. Att fortsätta driva arbetet med att förenkla bildandeprocessen av gemensamhetsanläggningar för VA, genom att möjliggöra utnyttjandet av den potential som finns för sådana anläggningar att snabbare åtgärda ohållbara små avlopp, kan vara en viktig del av att hitta ett tillvägagångssätt för att nå en mer hållbar avloppssituation (Albinsson och Johansson 2016).

### 3. Bakgrund

#### 3.1. Små avlopp och gemensamhetsanläggningar

Idag är det ett stort problem med många undermåliga små avlopp som orsakar utsläpp och skador på miljön. Exempelvis arbetar man aktivt idag för att minska kväve- och fosforflöden som läcker ut i våra hav och sjöar och orsakar eutrofiering, där dagens små avlopp utgör en stor bidragande faktor (Avloppsguiden (webbsida); Wallin *et al.* 2013). Detta är också något som påvisats genom grova belastningsberäkningar i en SMED-rapport (Svenska MiljöEmissionsData) av Ek *et al.* (2011) där siffror tyder på att svenska små avlopp bidrar avsevärt till de kväve- och fosformängder som släpps ut idag (287 ton P, 2900 ton N inklusive gemensamhetsanläggningar), även om siffrorna kan anses osäkra.

En möjlig lösning för att öka åtgärdstakten av undermåliga små avlopp skulle kunna vara att bilda fler gemensamhetsanläggningar (GA) för VA där två eller fler fastighetsägare kan driva en gemensam anläggning för vatten och/eller avlopp (Albinsson och Johansson 2016). Det kan långsiktigt vara en fördel med anläggningar av större storlek eftersom de har bättre kapacitet att klara uppsatta miljökrav än enskilda anläggningar, samt att gemensamhetsanläggningar i många fall också kan vara bättre för fastighetsägare ur ekonomisk synpunkt (Albinsson och Johansson 2016).

Gemensamhetsanläggningar kan förutom för VA, även bildas för andra samhällsnyttor, så som exempelvis fiberbredband (Lantmäteriet 2011), vägar, parker m.m. (Lantmäteriet 2014). Enligt Björklund och Wedman (2004) har antalet gemensamhetsanläggningar för VA sedan 1980-talet procentuellt minskat i landet, med spekulatjonen att minskningen skulle kunna bero på att skötsel av t.ex. privata reningsverk varit för omfattande, problematisk och bristfällig och att därmed allmänt VA istället oftast valts som lösning. Innan dess, från 1970-talet då anläggningslagen trätt i kraft, ökade enligt samma studie antalet gemensamhetsanläggningar, men då menat även andra typer av gemensamhetsanläggningar än de för VA (Björklund och Wedman 2004).

De alternativ som fastighetsägare har för att lösa VA idag är antingen att äga sin egen enskilda vatten- och/eller avloppsanläggning, att vara ansluten till kommunens allmänna vatten och/eller avloppsnät eller att tillsammans med andra fastighetsägare ingå i en gemensamhetsanläggning för vatten och/eller avlopp (Morey Strömberg *et al.* 2013). Det finns även kombinationer av ovanstående (Albinsson och Johansson 2016).

#### 3.2. Vad är en GA?

Gemensamhetsanläggningar för VA kan bildas när två eller flera fastighetsägare går ihop för att driva en gemensam vatten- och/eller avloppsanläggning. Detta kan vara aktuellt t.ex. på platser där det ekonomiskt och praktiskt sett inte är möjligt att ansluta till allmänt vatten- och

avloppsnät och där det finns problematik med miljö och hälsoskyddsaspekter kopplat till små avlopp (Institutet för jordbruks- och miljöteknik 2015). I en gemensamhetsanläggning för VA kan man tillsammans äga antingen en privat VA-anläggning, så som ett eget mindre reningsverk eller en markbaserad anläggning, eller att man tillsammans äger ett ledningsnät som sedan kopplas till en gemensam anslutningspunkt som övergår i kommunens allmänna VA-nät (Morey Strömberg *et al.* 2013). Den sistnämnda brukar benämnas en ”avtalslösning” då fastighetsägarnas förening sluter ett avtal med kommunen (Christensen 2015; Havs- och vattenmyndigheten 2014) och detta är en vanligt förekommande variant av gemensamhetsanläggning för VA (Albinsson och Johansson 2016). Eftersom fastighetsägarna vid avtalslösning kan dela på kostnaden för en gemensam anslutningspunkt, till skillnad från att var och en betalar för sin egen anslutningspunkt, som vid allmän anslutning inom ett verksamhetsområde, kan det kostnadsmässigt vara en större fördel med avtalslösning framför allmänt VA (Albinsson och Johansson 2016). Det finns även olika varianter inom de nämnda alternativen, exempelvis kan vissa endast ha gemensamma lösningar för sin BDT-rening, men ha enskild lösning för toalett. En del har också egna dricksvattenbrunnar och har valt att lösa endast avloppssystemet gemensamt, för att nämna några exempel (Albinsson och Johansson 2016). Enligt en grov uppskattning av VA-guiden, har minst 160 000 fastigheter i landet en VA-lösning i en gemensamhetsanläggning (Albinsson och Johansson 2016).

I skalan 50 fastighetsägare eller flera är det, enligt intervjustudier med kommuntjänstepersoner av Näslund (2016), idag inte lika vanligt att anläggningar i form av gemensamhetsanläggningar för VA byggs.

Processen för att bilda en gemensamhetsanläggning kan tyckas komplicerad. Av den anledningen anser kommuner ofta att gemensamhetsanläggningar är för svårt att satsa på som en förbättringsåtgärd för dåligt fungerande små avlopp och det är få som väljer att inkludera gemensamhetsanläggningar i sin VA-planering. Även i de fall det är inkluderat i VA-planen tycks kommuner ändå ofta känna osäkerhet i hur de ska hantera frågan (Albinsson och Johansson 2016).

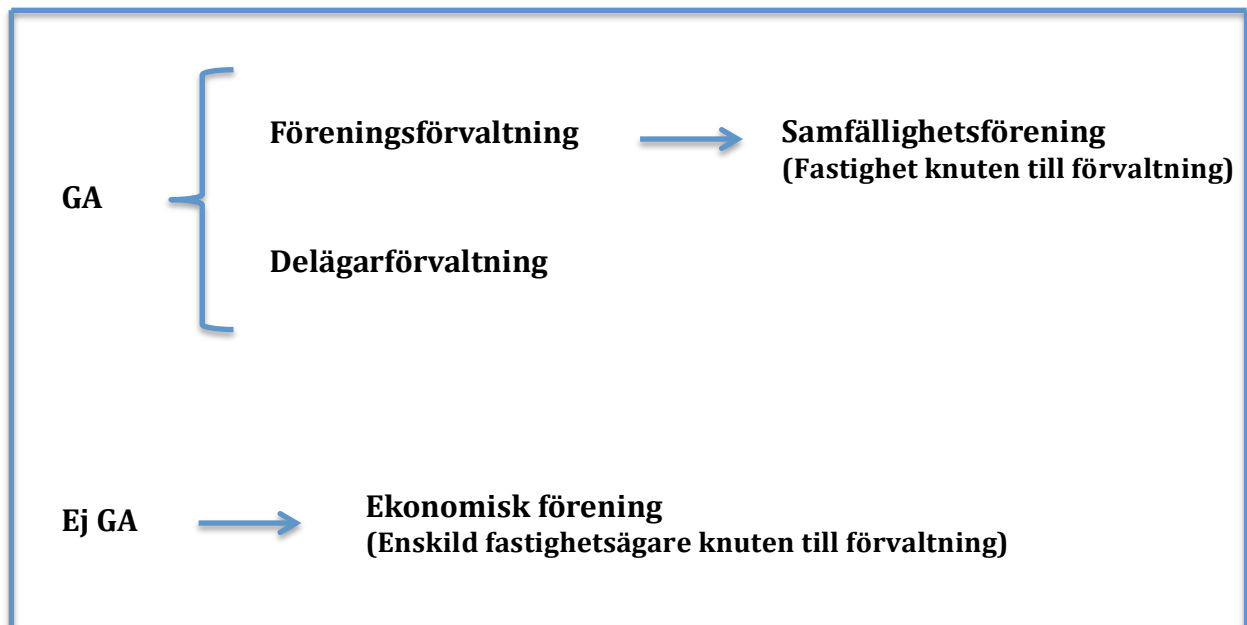
### 3.3. Lantmäteriets roll

Lantmäteriet gör en förrättning då en gemensamhetsanläggning ska bildas (Institutet för jordbruks- och miljöteknik 2015). Det innebär bl.a. att Lantmäteriet, utifrån anläggningslagen (SFS 1973:1149), bedömer om de fastigheter som är tänkta att ingå i gemensamhetsanläggningen är lämpliga för detta (Institutet för jordbruks- och miljöteknik 2015). Se mer under ”Lagstiftning” och ”anläggningslagen” nedan. Inom förrättningen sker också samråd med övriga involverade myndigheter, så som t.ex. länsstyrelse och miljönämnd för att försäkra sig om att dessa stödjer att anläggningen bildas (Albinsson och Johansson 2016). Genom gemensamhetsanläggningen ges i form av ett första anläggningsbeslut rätt att använda mark; där bestäms hur byggnationen ska utföras och hur anläggningen sedan ska drivas och en tid avsätts för när byggnationen ska vara klar (Lantmäteriet, webbsida 2). I förrättningen bestäms även s.k. andelstal, vilket innebär att varje fastighetsägare tilldelas en andel som motsvarar hur mycket som ska betalas för drift och anläggning (Lantmäteriet, webbsida 2). Ett sammanträde för att bilda samfällighetsförening hålls ofta i samband med att gemensamhetsanläggningen inrättas (Lantmäteriet, webbsida 1).

Det kan även noteras att det finns både statliga och kommunala Lantmäterimyndigheter, där de kommunala ansvarar för ärenden som rör endast den egna kommunen. 39 av kommunerna i landet har sin egen lantmäterimyndighet. Övriga kommuners ärenden handläggs av statlig lantmäterimyndighet (Lantmäteriet, webbsida 3).

### 3.4. Samfällighetsförening vs. Ekonomisk förening

En gemensamhetsanläggning förvaltas antingen genom att Lantmäteriet bildar en samfällighetsförening för ingående fastigheter, s.k. föreningsförvaltning, eller genom delägarförvaltning (Lantmäteriet 2014). I en delägarförvaltning krävs att alla deltagare samtycker vid ett beslutsfattande (Institutet för jordbruks- och miljöteknik 2015). En annan form av organisation som kan användas, men som inte räknas som en gemensamhetsanläggning, är en ekonomisk förening. I det fallet blir förvaltandet kopplat till den enskilde personen till skillnad från till fastigheten, som är fallet vid inrättande av en samfällighetsförening. En samfällighetsförening ses därför ofta som mer fördelaktig, exempelvis i situationer där fastighetsägare byts ut och fastigheten då fortfarande kvarstår i gemensamhetsanläggningen. Dessutom är en samfällighetsförening en juridisk person och har rätten att kunna ta lån och att ta ut avgifter från sina medlemmar (Institutet för jordbruks- och miljöteknik 2015). Figur 1 visar en översiktlig bild av de förvaltningsformer som nämnts.



Figur 1. Översiktlig bild av olika förvaltningsformer för gemensam VA-anläggning. En gemensamhetsanläggning förvaltas antingen genom förenings- eller delägarförvaltning. Vid föreningsförvaltning bildas en samfällighetsförening, där varje fastighet blir knuten till att förvalta anläggningen. En ekonomisk förening är ett annat alternativ, där den enskilda fastighetsägaren är knuten till att förvalta anläggningen. Modifierad figur från Institutet för jordbruks- och miljöteknik (2015).

### 3.5. Kommunens roll

Kommunens roll vid bildandet av en gemensamhetsanläggning kan t.ex. vara att informera om vilka miljökrav som gäller och vilka tillstånd som fastighetsägarna behöver för att få genomföra sitt projekt. Detta gäller främst kommuntjänstepersoner på miljö- och hälsoskyddsavdelning, som har tillsynsansvaret för bl.a. små avlopp. Kontakt med fastighetsägare har också de delar av kommunen som ansvarar för det allmänna VA-nätet, i de fall det gäller gemensamhetsanläggningar med avtalslösning. Den som äger en allmän VA-

anläggning kallas för VA-huvudman (Havs- och vattenmyndigheten 2014) och kan t.ex. utgöras av en teknisk kommunavdelning eller ett VA-bolag.

Vissa kommuner har också VA-rådgivare (Morey Strömberg *et al.* 2013), vilka kan bistå fastighetsägarna med kostnadsfri rådgivning för att kunna lotsas rätt i VA-lösningsfrågan (Albinsson och Johansson 2016). Men denna resurs finns inte i alla kommuner (Albinsson och Johansson 2016).

Varje kommun utarbetar också en VA-plan som ska utgöra ett styrdokument för hur kommunen ska planera sin VA-försörjning. Där kan det finnas beslut om att inkludera eller inte inkludera arbete med gemensamhetsanläggningar (Havs- och vattenmyndigheten 2014).

### 3.6. Lagstiftning

Det finns många lagar att ta hänsyn till när det gäller gemensamhetsanläggningar för VA. Huvudsakligen gäller miljöbalken (MB) (SFS 1998:808), Plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900), lagen om allmänna vattentjänster (LAV) (SFS 2006:412), men även lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL) (SFS 1973:1150) och anläggningslagen (AL) (SFS 1973:1149). Ibland kan vissa delar av lagstiftningen ses som motsägande (Christensen 2015).

Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste lagrum som bör beaktas när det gäller gemensamhetsanläggningar för VA.

#### **3.6.1. Miljöbalken (MB)**

De delar av miljöbalken (SFS 1998:808) som bör tas hänsyn till när det gäller gemensamhetsanläggningar för VA är, som för de flesta andra verksamheter, 1 kap. 1 § i MB som säger att alla bestämmelser i MB ska tillämpas så att man strävar mot en hållbar utveckling. Ett annan viktig del är 2 kap. som innefattar de allmänna hänsynsreglerna, så som att vidta försiktighetsmått (2 kap. 3 § MB), skaffa sig den kunskap som behövs för att förhindra olägenheter för människors hälsa och miljön (2 kap. 2 § MB) och hushålla med råvaror och energi (2 kap. 5 § MB). Förutom detta måste även hänsyn tas till valet av plats som anläggningen byggs på, enligt den s.k. lokaliseringsprincipen (2 kap. 6 § MB).

Övriga delar av miljöbalken som är viktiga i avloppssammanhang är 5 kap. som berör uppsatta miljökvalitetsnormer, som exempelvis målen ”Levande sjöar och vattendrag”, ”Ingen övergödning” och ”Grundvatten av god kvalitet” (Christensen 2015; 5 kap MB).

Även hushållningsbestämmelser enligt 3-4 kap. MB bör beaktas, vilka berör vikten av att hushålla med mark- och vattenområden och skydda områden som exempelvis är extra känsliga, eller ur allmän synpunkt ses som betydelsefulla (3-4 kap. MB).

Miljöbalken har en roll att styra var och hur avloppsutsläpp får ske (Christensen 2015; MB), bl.a. genom att definiera det som miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. MB. Här visas även i vilka fall det föreligger tillstånds- eller anmälningsplikt för vissa verksamheter, exempelvis vid utsläpp av avloppsvatten (9 kap. MB).

#### **3.6.2. Plan- och bygglagen (PBL)**

Kommunen får enligt 4 kap. 18 § i Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) i en detaljplan bestämma vilka anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, vilka fastigheter

som ska ingå och vilka områden som har anspråksbehov. Vid förslag till detaljplan skall finnas en fastighetsförteckning som redovisar gemensamhetsanläggningar och där det också framgår vilka som är fastighetsägare; alternativt anges förening om det gäller en samfällighetsförening (5 kap, 9§, PBL).

En gemensamhetsanläggning får inte inrättas i strid mot detaljplan eller områdesbestämmelser (9§, AL).

### **3.6.3. Anläggningslagen (AL)**

Det är anläggningslagen (SFS 1973:1149) som säger att Lantmäteriet är den myndighet som ska utföra förrättningar, vilket måste ske vid prövning om en gemensamhetsanläggning (1, 4 §§ AL). Det är vanligtvis de fastighetsägare som har intresse av att delta i en gemensamhetsanläggning som ansöker om förrättning hos Lantmäteriet. Att dessa personer är villiga att samverka kan i princip ses som en förutsättning för att en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen ska vara tillämplig (Christensen 2015).

Det finns vissa villkor enligt anläggningslagen (AL) som måste vara uppfyllda för att få inrätta en gemensamhetsanläggning, och som beaktas vid en förrättning. Dessa utgörs av väsentlighetsvillkoret i 5 § AL som säger att *"en gemensamhetsanläggning inte får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen"*, båtnadsvillkoret i 6 § AL som säger att man får inrätta gemensamhetsanläggning endast om fördelarna med anläggningen blir större än de kostnader och olägenheter det medför, samt opinionsvillkoret i 7 § AL som säger att man inte får inrätta gemensamhetsanläggning om flertalet fastighetsägare ställer sig emot förslaget om att bilda en sådan anläggning och de har beaktansvärda skäl för det. Detta gäller dock inte i de fall det finns ett synnerligen angeläget behov för en gemensamhetsanläggning.

Lantmäteriet ska om inget hinder finns för att inrätta en gemensamhetsanläggning i ett första steg ta ett anläggningsbeslut (24 §, AL) som upphör att gälla om inte den tänkta anläggningen har färdigbyggt inom en viss avsatt tid (33 §, AL). I ett anläggningsbeslut kan utläsas hur själva utförandet av byggnationen av anläggningen ska ske, och en redovisning av hur väl det uppfyller rådande miljökrav (Christensen 2015; 24 § AL).

### **3.6.4. Lag om förvaltning av samfälligheter (SFL)**

Reglerar hur förvaltningen av en samfällighet ska gå till (Christensen 2015; SFL (SFS 1973:1150)).

### **3.6.5. Lagen om allmänna vattentjänster (LAV)**

Lagen om allmänna vattentjänster (SFS 2006:412) är till för att *"säkerställa att vattenförsörjning och avlopp ordnas i ett större sammanhang, om det behövs med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön"* (1 §, LAV).

§ 6 LAV lyder:

*"Om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, skall kommunen*

1. *Bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna behöver ordnas, och*
2. *Se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän VA-anläggning. ”*

Det är denna paragraf som vid bildande av gemensamhetsanläggning för VA ofta ses som svår att tolka, bl.a. när det gäller att bedöma om ett område innefattas av § 6 LAV eller inte, och därmed även att veta i vilka fall det anses eller inte anses lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning (Albinsson och Johansson 2016). Situationer kan uppstå när det inte är helt tydligt vad som räknas som ”ett större sammanhang”, eller ”när fastighetsägare är eniga” (Christensen 2015).

### 3.7. Länsstyrelsens roll

I de fall kommunen kan anses ha skyldighet att ordna vattentjänster i ett större sammanhang enligt § 6 LAV finns också en lag (51 §, LAV) som säger att Länsstyrelsen kan förelägga kommunen om att göra detta.

De lagrum som nämnts ovan utgör exempel på speciellt viktiga områden för arbetet med gemensamhetsanläggningar för VA. Naturligtvis finns även ytterligare lagstiftning inom området, så som civilrättslig lagstiftning, vilken inte tas upp i denna rapport.

### 3.8. Tidigare studier

#### **3.8.1. VA-guidens projekt**

I VA-guidens projekt från 2016 var syftet att beskriva hur bildandeprocessen av gemensamhetsanläggningar för VA ser ut samt att beskriva vilken potential som gemensamhetsanläggningar har. Målet med projektet var att skapa en kunskapsöverföring samt att öka kommunikation mellan berörda myndigheter, så som kommuner och Lantmäteri (Albinsson och Johansson 2016). I det projektet drogs bl.a. slutsatsen att det finns stor potential i att använda gemensamhetsanläggningar som en lösning på problemet med de många miljöförorenande små avlopp som existerar idag, exempelvis genom att åtgärder med hjälp av gemensamhetsanläggningar kan utföras snabbare (Albinsson och Johansson 2016).

#### **3.8.2. Fastighetsägares perspektiv och studier om drivkrafter vid förändring av VA-system**

Något som ännu inte studerats är fastighetsägares perspektiv i frågan om bildandet av gemensamhetsanläggningar för VA vad gäller exempelvis uppfattningar, drivkrafter och kostnader (Albinsson och Johansson 2016). Därför har dessa frågor behandlats i denna studie.

I en förstudie till VA-guidens projekt nämndes det att möjliga drivkrafter för att bilda en gemensamhetsanläggning för VA kan vara åtgärdsbehov av små avlopp, eller att man vill förbättra sin vattenkvalitet och öka vattenmängden (Morey Strömberg *et al.* 2013). Ibland kan allmänt VA vara det enda alternativ som finns förutom att skapa en gemensamhetsanläggning. I dessa fall kan det ibland ta kortare tid att få en färdig anläggning om man väljer alternativet med gemensamhetsanläggning samt att kostnaderna för investeringen kan bli mindre. Därmed skulle också tiden och kostnaden kunna utgöra väsentliga drivkrafter för fastighetsägarnas anläggningsval (Morey Strömberg *et al.* 2013). I en annan studie visades bl.a. att kostnaden för investering och drift av olika avloppsreningstekniker kan minska med antalet personer som är anslutna till anläggningen (Petersson 2011).

Wallin *et al.* (2013) studerade fastighetsägares beteende när det gäller motivationen att vilja förändra privata små avloppsanläggningar för att förbättra miljöstandarden, och fann att den största drivkraften för att agera var att antingen erhålla en bättre funktion av anläggningen eller att erhålla någon form av ekonomisk vinst. Förutom det såg man, som en något mindre viktig faktor, att fastighetsägares val att agera också påverkas av andra fastighetsägares agerande. Om andra fastighetsägare undantagits från kravet att vidta åtgärder och om utfallet av förändringen inte ses som rättvis kan det minska fastighetsägares vilja att agera för förändring av sitt avloppssystem (Wallin *et al.* 2013).

Samma studie har visat att fastighetsägare ofta tror att deras anläggning fungerar mycket bättre än vad den egentligen gör. För att man ska bli villig att utföra en förändring, måste fastighetsägare därför tro att det är möjligt att förbättra effektiviteten av anläggningen och själva tro att deras anläggning i dagsläget har negativ påverkan på miljön (Wallin *et al.* 2013).

Det har visat sig att myndighetsutövning i form av exempelvis förelägganden har en viktig och ofta nödvändig betydelse för att fastighetsägare ska agera och utföra åtgärder och förändringar av sina avloppssystem, men samtidigt, för en del fastighetsägare, kan motivationen och den positiva inställningen till att förändra, pådrivas bara genom att kommunicera och informera på ett bra sätt, utan att något strikt framtvingande behövs (Wallin *et al.* 2013).

Enligt studien tros att motivation kan skapas hos fastighetsägare om tydlig information framgår om vilka konsekvenser det innebär för miljön att ha kvar befintlig avloppsanläggning till skillnad från att förändra till en bättre, samt om inspektioner sker mer frekvent, så att fler fastighetsägare börjar vidta åtgärder, och därmed påverkar övriga fastighetsägare att göra detsamma (Wallin *et al.* 2013).

### **3.8.3. Jämförelser med andra typer av gemensamhetsanläggningar och andra systemformer**

För gemensamhetsanläggningar för exempelvis fiberbredband finns organisationen Coompanion som man kan vända sig till för att få råd, speciellt när det gäller ekonomiska föreningar (Lantmäteriet 2011). När det gäller bredband finns regeringens mål: "Ett helt uppkopplat Sverige" (Regeringskansliet 2016). I en annan rapport av Lantmäteriet om bredband på landsbygden nämns även att det går att få ekonomiskt stöd vid utbyggnad av bredband (Lantmäteriet 2012). När det gäller förbättringar av VA-system, som ofta innebär en stor investering för fastighetsägare, erhålls oftast inte så mycket i gengäld, ekonomiskt sett (Wallin *et al.* 2013). Studier som gjorts när det gäller investeringar i förnybar energi, så som viljan hos fastighetsägare att ansluta sig till ett fjärrvärmenät, har visat att ett erbjudande om ekonomiskt bidrag kan ha orsakat flera fastighetsägares ökade motivation att utföra anslutningen (Mahapatra och Gustavsson 2009). Enligt Wallin *et al.* (2013) får fastighetsägare när det gäller sådana här fall av frågor, gällande förnybar energi, ofta någon vinst tillbaks i form av ekonomiska medel och understryker samtidigt att så oftast inte är fallet när det gäller privata VA-anläggningar (Wallin *et al.* 2013). Enligt Wallin *et al.* (2013) finns inte många andra studier som behandlat just fastighetsägares benägenhet och vilja att förändra sitt VA-system. För gemensamhetsanläggningar för vägar finns medlemsorganisationen Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) (REV informationsfolder). En motsvarighet till en sådan förening skulle kunna behövas även när det gäller VA (Albinsson och Johansson 2016).



#### 3.8.4. Jämförelser utomlands

Gemensamhetsanläggningar kan även tänkas vara en lämplig lösning för att kunna ordna med vattentjänster i utvecklingsländer (Massoud *et al.* 2008).

I utvecklingsländer kan decentraliserade VA-system, så som enskilda, alternativt gemensamma vatten- och avloppsanläggningar, vara en ren nödvändighet och det enda och ur ekologisk synpunkt bästa alternativet då varken den tekniska kunskap, eller de ekonomiska medel som behövs för att bygga allmänna VA-system existerar. De enskilda/gemensamma alternativen sägs också i dessa fall vara mer kostnadseffektiva och mer pålitliga. När det gäller avgöranden och beslut i de flesta utvecklingsländer är det i första hand ekonomiska aspekter som utgör den största drivkraften (Massoud *et al.* 2008).

Under lång tid i utvecklingsländer har hela ansvaret för enskilda lokala VA-system överlåtits till fastighetsägare själva, och i många fall när man väntat på att få en anslutning till ett allmänt system har en rådande bristfällig skötsel av anläggningen lett till att en tillräcklig reningsgrad inte kunnat uppnås, eller till och med att anläggningens funktion förstörts (Massoud *et al.* 2008). Detta kan kanske liknas vid dagens situation här i Sverige då det oftast ligger helt på fastighetsägarens ansvar att agera för att t.ex. bilda en gemensamhetsanläggning för VA och att en förutsättning är att viljan och drivkraften finns där för att det ska gå att genomföra.

Medvetenhet hos befolkningen i utvecklingsländer ger större acceptans när det gäller viljan att vidta åtgärder (Massoud *et al.* 2008), vilket säkerligen även kan appliceras i Sverige och många andra länder. Precis som Wallin *et al.* (2013) också nämnt i sin studie, att om man lyckas informera så att fastighetsägare får ökad förståelse för hur verkligheten ser ut med deras befintliga icke fungerande små avlopp, så kan motivationen stiga för att vilja åstadkomma förändring.

Då tillvägagångssättet i processen för att bilda gemensamhetsanläggning för VA inte alltid är helt självklar vore det bra om det fanns en bestämd turordning där det anges vilka processteg som ska utföras och i vilken ordning. Ett exempel på en sådan form av ”lathund” har angivits i en rapport från delstaten Indiana i USA, för att bilda en motsvarighet till gemensamhetsanläggningar för VA, s.k. ”cluster systems” (Jones *et al.* 2001). De processteg som nämns är i korta drag att först hålla möten och diskussioner med lokalbefolkning och lokala föreningar för att kunna kartlägga behovet av en ny anläggning, sedan söka information om finansieringsmöjligheter, ta reda på vilken som är den mest lämpliga tekniska lösningen genom att ordna en ingenjörstudie, för att sedan intervjua olika entreprenörföretag för att välja ut det bästa och skriva kontrakt. Därefter sker ansökan om ekonomiska medel och slutligen byggnation av uttänkt projekt. Om fastighetsägare önskar hjälp och stöd kan detta erhållas kostnadsfritt från ”Indiana Rural Community Assistance Program” (Jones *et al.* 2001). Möjligtvis skulle detta kunna jämföras med den VA-rådgivning som finns i vissa kommuner här i Sverige.

I Finland finns liknande former som i Sverige för att organisera VA gemensamt, genom bildande av ett s.k. vattentjänstandelslag som kan bestå av olika antal fastigheter. Precis som för svenska gemensamhetsanläggningar för VA kan ett andelslag i Finland antingen bygga en privat reningsanläggning eller göra en motsvarighet till avtalslösning (Närings-, trafik och miljöcentralen, Egentliga Finland).

Hållbar utveckling brukar definieras som ett samspel mellan ekonomi, miljö och sociala faktorer (Balkema *et al.* 2002). I bildandeprocessen av gemensamhetsanläggningar är det

tydligt hur just dessa tre faktorer måste samspela för att det ska fungera. Ur fastighetsägares synpunkt kan tänkas att främst ekonomiska och sociala faktorer spelar in, medan miljöfaktorn kan tänkas väga tyngre för landets kommuner med uppsatta krav för att följa dagens miljölagstiftning.

Genom att studera fastighetsägarnas perspektiv i frågan om bildandet av gemensamhetsanläggningar för VA kan en viktig del i processen uppdagas och förhoppningsvis bidra till ett mer välfungerande samspel och en hållbar utveckling, där det i framtiden kan bli enklare att utföra bildandeprocessen av gemensamhetsanläggningar för VA så att små avlopp snabbare kan åtgärdas.

## 4. Metod

### 4.1. Enkät

För att hitta lämpliga personer att intervjua inleddes denna studie med att skapa en enkät (Bilaga 1) med korta frågor avsedda för kommuntjänstepersoner där dessa fick ange kontaktuppgifter till fastighetsägare som bildat gemensamhetsanläggning för VA som ansågs lämpliga att intervjua i denna studie, samt till kommuntjänstepersoner som ansågs ha mycket kunskap om gemensamhetsanläggningar för VA. För att få en bild av hur kommuner arbetar, eller inte arbetar, med gemensamhetsanläggningar för VA fanns även frågor om GA är något som inkluderas i kommunens VA-plan, och hur aktivt kommunen arbetar med den. Enkäten skickades ut via mail till kommuntjänstepersoner inom nätverk rörande områdena "VA" och "miljö". Enkäten skickades alltså inte till alla Sveriges kommuner. Nio personer svarade, varav åtta var kommuntjänstepersoner, och en var själv fastighetsägare som bildat en gemensamhetsanläggning. Utifrån de kontaktuppgifter som angetts kontaktades fastighetsägare för förfrågan om intervju. De som intervjuats gav ofta i sin tur kontaktuppgifter till kommuntjänsteperson samt lantmätare som man varit i kontakt med under gemensamhetsanläggningens bildning. En del kontaktuppgifter till fastighetsägare erhöles också via privata hemsidor för samfällighetsföreningar, eller genom direkt kontakt med kommuntjänstepersoner som inte svarat på enkäten, eller som angett sin egen kontaktuppgift i enkäten men inte angivit någon kontaktuppgift till fastighetsägare där. Detta visade sig vara en väl fungerande metod för att snabbt få kontaktuppgifter till lämpliga intervjuobjekt. Fler kontaktuppgifter att använda för intervju än vad som kunde inkluderas i denna studie erhöles.

Enkäten visade att inte alla kommuner arbetar aktivt med GA för VA. 5 av 8 kommuner angav att aktiviteter kopplat till GA för VA inte finns med i kommunens VA-plan, medan 3 av 8 angav att det finns det. Av de som har det i sin VA-plan har två angett att man arbetar med GA för VA men inte aktivt, medan en angett att man arbetar aktivt med det. En kommun som inte har GA för VA inkluderat i sin VA-plan har angett att man inte arbetar med GA för VA, men att man önskar arbeta mer med det, och en annan anger att man arbetar aktivt med GA för VA trots att det inte är inkluderat i kommunens VA-plan. Detta visar att det finns många olika sätt på vilka kommuner i landet arbetar med GA för VA, vilket är bra att vara medveten om. Eftersom denna studie har grundsyftet att underlätta för processen att bilda GA för VA faller det sig naturligt att det urval av intervjuobjekt som bör väljas ut är de som varit med om en framgångsrik process med bildande av GA för VA.

#### 4.2. Intervjustudie

Utifrån erhållna kontaktuppgifter och förfrågningar om intervju utfördes, via telefon, totalt 18 intervjuer om ca en timme per intervju, varav åtta fastighetsägare, sex kommuntjänstepersoner och fyra lantmätare. De intervjuade fastighetsägarna utgjordes oftast av ordföranden i samfällighetsföreningen. I största möjliga mån och utifrån de förutsättningar som fanns i form av erhållna kontaktuppgifter, valdes varje kommuntjänsteperson och lantmätare med koppling till varje intervjuad fastighetsägare, d.v.s. så att intervjuad kommuntjänsteperson och lantmätare varit i kontakt med respektive fastighetsägare under dennes bildande av GA. Enligt tabell 1 nedan syns, utan att nämna några personuppgifter, vilka som intervjuats, vilka befattningar de har samt vilka som har koppling till samma fall av GA.

Tabell 1. Översikt över intervjuobjekt i denna studie. För varje typ av GA har en fastighetsägare intervjuats. De intervjuobjekt som nämns på en och samma rad har alla i största möjliga mån varit involverade i bildandet av ett och samma fall av GA för VA. Där fält är tomma har ingen person intervjuats.

Typ av GA	Kommuntjänsteperson	Lantmätare
1. Avtalslösning	Projektingenjör, teknisk VA-avdelning	Förrättningslantmätare
2. Eget reningsverk	VA-rådgivare	
3. Gammal GA, ska bli allmänt VA		
4. Eget reningsverk	Miljöinspektör	Förrättningslantmätare
5. Avtalslösning	Markingenjör, teknisk VA-avdelning	Förrättningslantmätare
6. Avtalslösning + fiber	Anställd vid VA-bolag	Förrättningslantmätare
7. Avtalslösning + fiber		
8. Avtalslösning + fiber	VA-rådgivare	

Samtliga intervjuer utfördes enligt kvalitativ intervjumetod. Med hjälp av boken "Den kvalitativa forskningsintervjun" (Kvale och Brinkmann 2009) inhämtades kunskap om hur sådana intervjuer bör utföras. Tre grundmallar av frågeformulär skapades, ett avsett för fastighetsägare, ett för kommuntjänstepersoner samt ett för lantmätare (Bilaga 2, 3 och 4). Utifrån kvalitativ intervjumetod (Kvale och Brinkmann 2009) utformades frågeformulären genom att inleda med öppna frågor där intervjuobjektet gavs möjlighet att berätta fritt, för att sedan successivt gå in djupare på mer specifika frågor under intervjuens gång. För kommuntjänstepersonerna var inte alltid samma frågeformulär passande eftersom dessa personer hade olika befattningar/roller i form av t.ex. VA-rådgivare, miljöinspektör eller anställda vid teknisk VA-avdelning. Därför formaterades intervjufrågorna om något och anpassades från fall till fall beroende på vilken befattning intervjuobjektet hade.

### **4.3. Bearbetning/Analys**

Efter varje utförd intervju gjordes en skriftlig sammanfattning av vad som berättats. Utifrån dessa dokument plockades viktigaste fakta ut och ett Excel-dokument skapades för att få en tydlig översikt och möjliggöra jämförelser mellan resultat. Sammanställning gjordes sedan av insamlade fakta, kvalitativt och kvantitativt enligt vad som framstår under ”resultat” i denna rapport.

### **4.4. Workshop**

Vid en workshop anordnad av VA-guiden den 8 november, 2016, där inbjudna kommundienstpersoner och lantmätare från olika delar av landet närvarade, presenterades preliminära resultat från intervjustudien. Här diskuterades resultat, hinder och möjliga lösningar på upptäckta problem, samt VA-guidens föreslagna processbeskrivning och rollfördelning vid bildandet av GA för VA.

### **4.5. Litteraturstudie**

Förutom intervjustudien har en litteraturstudie gjorts för att inhämta bakgrundsfakta och förståelse för dagens situation kring bildandet av GA för VA.

## **5. Resultat**

### **5.1. Presentation av intervjuade fall av gemensamhetsanläggningar för VA**

Nedan följer en kort presentation av varje gemensamhetsanläggning där en fastighetsägare intervjuats.

#### **5.1.1. Gemensamhetsanläggning 1**

Denna GA är en samfällighetsförening på västkusten med sju fastigheter. Anläggningen är ansluten med vatten och avlopp till allmänt VA-nät genom avtalslösning. GA:n bildades under år 2015 efter kommunens inventering av enskilda vatten- och avloppsanläggningar som ansågs vara i behov av åtgärder.

Fastighetsägarna var här själva drivande i frågan att bilda GA bl.a. genom att skapa en mindre ledningsgrupp som ledde processen och där vissa av medlemmarna hade lite egen teknisk kunskap. Man anlätade extern hjälp från ett företag för att bl.a. få en grovskiss på hur ledningar skulle gå.

Den största svårigheten uppgavs vara den långa handläggningstiden hos Lantmäteriet, samt kommunikationsproblem med Lantmäteriet och kommun då man fått olika besked från olika personer och att det uppstod missförstånd.

#### **5.1.2. Gemensamhetsanläggning 2**

Denna GA är en samfällighetsförening på södra östkusten med 11 fastigheter. Föreningen har ett eget reningsverk för avloppsvatten. För dricksvatten har fastighetsägarna egna brunnar. Anläggningen bildades under år 2014-2016 efter att kommunens miljökontor inventerat små avloppsanläggningar i kommunen och där flertalet av berörda fastighetsägare i samfälligheten hade anläggningar som inte var godkända.

Det fanns en eldsjäl bland fastighetsägarna som var mycket driven vid bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Den största svårigheten upplevdes vara motsägelsefull/olika information från Lantmäteriet och att det var svårt att få kontakt med rätt person. Det upplevdes också svårt att hitta rätt på hemsidan. Vid kontakt med förrättningslantmätare blev det tydligare.

### **5.1.3. Gemensamhetsanläggning 3**

Denna GA är en samfällighetsförening i Hälsingland med 42 fastigheter. Det är en gammal GA som funnits sedan 1978, bestående av enskilda toalettlösningar på egen fastighet och gemensam dricksvattenförsörjning respektive BDT-rening. Föreningen förvaltar även vägar och parkmark. GA:n bildades i samband med att fastigheter byggdes på platsen. Nu har man beslutat att avveckla GA:n och anslutning till kommunens allmänna VA-nät kommer att ske. Det beror på att anläggningen - i första hand den gemensamma BDT-reningen - är gammal och fungerade undermåligt vid miljökontorets tillsyn.

Föreningen var själv drivande och föreslog att kommunen skulle utöka sitt verksamhetsområde och ansluta fastigheterna till det allmänna VA-nätet. En konsult utförde en VA-utredning för att bedöma hur situationen skulle lösas.

Intervjuad fastighetsägare menar att det som lekman är svårt att driva en teknisk anläggning då man inte besitter tillräckligt med kunskap. Därmed anses att det bör läggas på kommunens ansvar att driva sådana anläggningar.

Vid kort mailkontakt med ansvarig för kommunens tekniska VA-bolag uttalades att VA-utredningen ligger till grund för kommunens beslut att utöka sitt verksamhetsområde och ansluta de aktuella fastigheterna. Utifrån VA-utredningen kan förstås att kommunen bedömt detta fall som ett s.k. § 6-område enligt LAV.

### **5.1.4. Gemensamhetsanläggning 4**

Denna GA är en samfällighetsförening i Dalarna med 73 fastigheter. Föreningen har ett eget reningsverk för avloppsvatten dit alla fastigheter är anslutna men varje fastighet har egen brunn för dricksvatten. Anläggningen bildades år 2012 efter miljökontorets inventering av små avlopp, där många av dessa underkändes.

Bland fastighetsägarna fanns en kunnig person som ledde processen efter att anlita en entreprenör gått i konkurs. Föreningen kunde då ta över allt i egen regi och anlita nya personer för att slutföra byggandet.

Den största svårigheten var att entreprenören gick i konkurs och att man därmed var tvungen att byta ut material som underdimensionerats. En annan svårighet utgjordes av markägarprotester.

### **5.1.5. Gemensamhetsanläggning 5**

Denna GA är en samfällighetsförening på västkusten med 91 fastigheter. Anläggningen är ansluten med vatten och avlopp till allmänt VA-nät genom avtalslösning. Vatten tas även från en gemensam, lokal vattentäkt, vilket minskar vattenkostnaden till kommunen. GA:n bildades

under år 2007 efter att kommunens miljö-och hälsoskyddskontor allmänt uppmanat fastighetsägarna att göra någonting åt situationen med många bristfälliga små avloppsanläggningar (inga tillsynsbeslut eller förelägganden kommunicerades).

En drivande grupp hade redan innan kommunens uppmaning funderat på möjliga åtgärder, men när även kommunen uttryckte vikten av att vidta åtgärder blev det lättare att få andra fastighetsägare med sig. En teknisk konsult hjälpte till med förprojektering, samt miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som behövdes för en strandskyddsdispens.

Svårigheter var att föreningens arbetsgrupp initialt råkade ut för protester och motsättningar, samt olika information från kommunen angående VA-anslutning och ett negativt besked när föreningen redan startat grävningssprocessen. Efter samtal och vidare dialog med kommunen fick föreningens arbetsgrupp ändå tillstånd att slutföra projektet.

#### **5.1.6. Gemensamhetsanläggning 6**

Denna GA är en samfällighetsförening i Västmanland med 38 fastigheter. Anläggningen är ansluten med vatten och avlopp till allmänt VA-nät genom avtalslösning. Föreningen har även fiberbredband. GA:n bildades år 2012 efter förelägganden från kommunens miljökontor om att vidta åtgärder för enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Vissa vattenbrunnar hade järn- och arsenikhaltigt vatten. Fastighetsägarna hade samtidigt fått höra att kommunen skulle bygga ut sitt allmänna VA-nät med en ny ledning i närheten av det aktuella området. Därmed sågs en möjlighet att kunna koppla sig dit genom en avtalslösning.

En ledningsgrupp skapad bland fastighetsägarna var mycket drivande och bekostade på eget initiativ en egen utbildning i juridik och ekonomi och utbildning från Lantmäteriet. Fastighetsägarna tog endast lite hjälp från en konsult med dimensionering av anläggningen, men i övrigt ingen konsult hjälp initialt. Eldsjälar pratade med sina närmaste grannar om förslaget.

Den största svårigheten var att det krävde mycket engagemang och jobb att få med sig alla fastighetsägare så att alla var eniga och ville vara med. I detta fall ingick tre olika bebyggelsegrupper. Enligt intervjuad fastighetsägare är föreningens medlemmar generellt mycket nöjda med lösningen, och framhåller speciellt också fördelen med att de fått ett väl fungerande bredband i samband med byggnationen av anläggningen.

#### **5.1.7. Gemensamhetsanläggning 7**

Denna GA är en samfällighetsförening i Västsverige med 200 fastigheter. Föreningen började som en ekonomisk förening som senare övergick till en samfällighetsförening. GA:n är ansluten med vatten och avlopp till allmänt VA-nät genom avtalslösning och har även fiberbredband. Anläggningen bildades som ekonomisk förening år 2010 efter att kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning kommunicerat att områdets små avlopps- och vattenanläggningar skulle inventeras. Under genomförandet och inför inkoppling till allmänt VA-nät provades varje brunn, där sju av tio vattenbrunnar i det första området då innehöll coli-bakterier.

Den intervjuade fastighetsägaren var speciellt engagerad p.g.a. närheten till ett översvämningskänsligt vattendrag. En styrelsegrupp bildades där medlemmarna valdes utifrån att de ansågs ha förtroende från omgivningen (t.ex. vägordföranden i olika delar av området).

Först kände man inte till möjligheten att bilda samfällighetsförening, därför startade föreningen som en ekonomisk förening, för att senare övergå till en samfällighetsförening.

Något som lyfts är att övergången från ekonomisk förening till samfällighetsförening är svår, bl.a. skattetekniskt, och att en stor fördel med samfällighetsförening jämfört med ekonomisk förening är att den förra kan få lån i en bank, vilket en ekonomisk förening inte kan få. Det märks också att intresset hos personer som varit villiga att ställa upp i styrelsegruppen nu börjat svalna, vilket kan ses som problematiskt.

#### **5.1.8. Gemensamhetsanläggning 8**

Denna GA är en samfällighetsförening i Västergötland med 69 fastigheter. Anläggningen är ansluten med vatten och avlopp till allmänt VA-nät genom avtalslösning och har även fiberbredband. GA:n bildades år 2013 efter att kommunen inventerat och dömt ut bristfälliga små avlopp.

Fastighetsägarna tog initialt hjälp av en person som hade mycket kunskap om hur man bildar en GA, men som dessvärre avled under projektets gång. Därefter tog fastighetsägarna över på egen hand. Intervjuad fastighetsägare agerade då projektledare, och har i ett senare skede även startat eget företag för att hjälpa andra fastighetsägare att bilda GA.

Svårigheter som lyfts är exempelvis att man som fastighetsägare ”famplar i blindo” då man inte innehar kunskap om hur bildandeprocessen av GA ska gå till. Det kan som okunnig också vara svårt att göra tillräckligt tydliga förfrågningsunderlag till entreprenörer. Att få myndigheter att vara tydliga kring gällande avloppskrav, att få med sig markägare, att få andra fastighetsägare att förstå att de måste investera och att Lantmäteriet har långa handläggningstider har också tagits upp.

## **5.2. Sammanställning från intervjuer**

Nedan följer en sammanställning i kvantitativ och kvalitativ form av resultat som framkommit från intervjustudien.

### **5.2.1. Fastighetsägarnas perspektiv**

Observera att 7 av de 8 intervjuade fastighetsägarna har bildat GA, medan ett fall har haft en äldre befintlig GA som man valt att avveckla för att istället ansluta sig till allmänt VA. Den sistnämnda finns därför inte med i sammanställningen nedan, men presenteras i ett eget stycke nedanför. Nedan refereras inte till specifika fall av GA. Fakta baseras på befintligt underlag från utförda intervjuer, men som inte är inkluderat i denna rapport.

#### **5.2.1.1. Orsak till initiativ**

I samtliga fall av de fastighetsägare som bildat GA har det börjat med problematik kring bristfälliga små avloppsanläggningar, som kommunens miljöinspektörer antingen uppmanat eller förelagt om att åtgärda. I samtliga fall har fastighetsägarna själva på ett eller annat sätt varit drivande i processen och generellt börjar det oftast med att man pratar ihop sig med sina grannar och bildar en ledningsgrupp.

En fastighetsägare har också nämnt att föreläggandet i sig, eller det faktum att man var tvungen att göra något åt situationen var orsaken till att man valde att agera.

#### **5.2.1.2. Drivkrafter - Varför valde de att bilda GA?**

Observera att fastighetsägare ofta har nämnt flera skäl till varför man valt att bilda GA. Därför återkommer samma fall av GA ibland i flera av följande exempel på orsaker som framkommit.

##### *Minskad arbetsinsats*

3 av de 7 fastighetsägare som bildat GA nämner minskad arbetsinsats vad gäller drift, administration och skötsel som en orsak till varför man valt att bilda GA. I de fall där man bildat GA har fastighetsägarna förutom att nämna uttrycket "*mindre arbete*" också i sammanhanget använt uttryck som "*slippa hålla koll på skräpet*", "*trygghetskänsla med någon annan som sköter service*", "*slippa hålla koll och mindre ansvar*".

##### *Bättre kvalitet*

2 av 7 som bildat GA har nämnt att man valt att bilda det eftersom man ville ha bättre kvalitet, i det ena fallet på både vatten och avlopp och i det andra har man nämnt specifikt att man ville ha bättre vattenkvalitet, då många i området tidigare haft arsenik- och järnhaltigt vatten. En tredje fastighetsägare har inte konkret använt orden "bättre kvalitet", men har lyft nyttan med att få dricksvatten som en orsak till bildandet av GA, då flera vattenbrunnar tidigare innehöll coli-bakterier.

##### *Långsiktig lösning*

2 av 7 som bildat GA har nämnt att man ville ordna en långsiktigt hållbar lösning på sitt VA-system som en avgörande faktor för valet att bilda GA.

##### *Åtgärda miljön*

2 av 7 fastighetsägare som bildat GA säger att det var miljöfaktorn, att man ville göra något för att förbättra miljön, som varit avgörande för valet att bilda GA. I det ena fallet fanns mycket synliga alger i vattendrag, så fastighetsägarna var måna om att åtgärda detta, och i det andra låg området nära en havsvik, och hus låg tätt med risk för uppträngning av avloppsvatten, därmed var fastighetsägarna miljömedvetna.

##### *Flera flugor i en smäll/fiberbredband samtidigt*

3 av 7 fastighetsägare som valt att bilda GA har nämnt nyttan att kunna "slå fler flugor i en smäll", vilket i samtliga av dessa fall syftar på att man fått fiberbredband i samband med byggnationen av VA-anläggningen, som en faktor till valet att bilda en GA.

En av dessa fastighetsägare har använt uttrycket "*Att kunna lösa tre problem samtidigt*" (vatten, avlopp, fiber). Resterande två fall har specifikt använt uttrycket "*att få fiber på köpet*".

##### *Minskade kostnader*

4 av 7 fastighetsägare har nämnt kostnaden i sig som en orsak till varför man valde att bilda GA. I det ena fallet har man använt sig av uttrycket "*det skulle bli dyrt om ingen åtgärd gjordes direkt!*", i ett annat fall uttrycktes att "*allmänt VA tar tid och blir dyrt*", i det tredje fallet "*det var billigare än kommunalt VA och än om vi skulle ha gjort upprustning av små avlopp*", "*detta ger viss försäkring om en vettig nivå på kostnad, när det framöver blir tätare inspektioner på avlopp kommer det börja kosta pengar*" och i det sista fallet nämnde man att



*”andra alternativ vore dyrare och sämre” samt att ”vi har ökat värdet på fastigheten med fiber”.*

### **5.2.1.3. Största hinder/svårigheter**

#### *Långa handläggningstider hos Lantmäteriet*

4 av 7 fastighetsägare har nämnt att Lantmäteriet har långa handläggningstider. I 3 av dessa 4 fall har detta gällt statligt Lantmäteri, och i ett fall kommunalt Lantmäteri. Ytterligare två fastighetsägare har också tagit upp att Lantmäteriet har långa handläggningstider, men inte angett det som största svårighet. Det har då tagits upp i frågan om hur kommunikationen fungerat med Lantmäteriet (i dessa fall ett kommunalt och ett statligt Lantmäteri). En fastighetsägare var med om att det blev något fel i förrättningen så att omarbetningar krävdes och medförde en extrakostnad. Den långa handläggningstiden medförde också att flera fastighetsägare inte hann åtgärda sina utdömda avlopp på utsatt tid och var därmed tvungna att ansöka om dispens. Samma fastighetsägare hävdar att orsaken till den långa handläggningstiden hos Lantmäteriet är att det saknas personalresurser. En annan fastighetsägare har lyft att det går lättare att få kontakt med Lantmäteriet när det är ett kommunalt sådant. Det problem som här togs upp var snarare att flera av Lantmäteriets förrättare de hade inlett kontakt med slutade. Därmed skedde kontakt med så många som fyra olika lantmätare.

2 av 7 fastighetsägare har också nämnt att de fått motsägelsefull information från Lantmäteriet, d.v.s. att olika personer gett olika besked vilket bl.a. lett till missförstånd och oklarheter. En av dessa fastighetsägare nämner även samma problem angående kontakt med kommunen. Den långa handläggningstiden (över 1 år) gjorde också att kommunens avgift för anslutning hann höjas med 80 %, något man inte räknat med. Den andra av de två nämnda fastighetsägarna upplever även svårigheter att hitta rätt på Lantmäteriets hemsida, och menar att allt upplevdes otydligt fram tills att man blev kontaktad av sin förrättningslantmätare, först då blev det tydligare och bättre. Den otydliga informationen initialt resulterade i att förrättningskostnaden blev 25 000 kr dyrare. Det upplevs också frustrerande att Lantmäteriet tar betalt per timme när informationen är otydlig.

Med allt detta sagt kan poängteras att det verkar vara själva tiden innan man får kontakt med Lantmäteriet som utgör ett problem. När man som fastighetsägare väl har nått fram och tilldelats en handläggare uppfattas processen i allmänhet som fungerande. Några fastighetsägare har också upplevt att kontakten med Lantmäteriet fungerat bra, även om det ibland tagit lång tid. Detta nämns även under ”Kommunikation med kommun och Lantmäterier” nedan.

#### *Att få med sig markägare*

3 av 7 fastighetsägare nämner markägarprotester som en svårighet. Två av dessa har haft problemet att förrättningen inte kunnat vinna laga kraft p.g.a. överklaganden från markägare. I det ena fallet lyckades man diskutera med de som överklagat och få dem att ändra sig. Överklagan kunde därmed upphävas. För det andra fallet resulterade överklagan i att hela projektet drog ut på tiden, men i slutändan anslöt sig även en del motståndare till föreningen. Den tredje fastighetsägaren, som idag har eget företag som hjälper fastighetsägare att bilda GA nämner utifrån sin erfarenhet att markägare allmänt kan vara svåra att få med sig. Intervjupersonen menar att i de fall någon endast äger mark belastas man snarare än drar nytta av att en anläggning ska byggas. Därmed kan markägare ofta vara skeptiska till att någon annan ska utnyttja deras mark.

### *Övriga svårigheter*

Övriga svårigheter som nämnts anges nedan kortfattat i punktform.

- Som okunnig tar det extra lång tid och kräver många ideella arbetstimmar.
- Det är en utmaning att ”få med sig alla på tåget”.
- Fastighetsägare måste orka driva processen själva.
- Svårt om intresset hos eldsjälur upphör.
- Att få myndigheter att vara mer tydliga kring gällande krav på avlopp.
- Att få tillräckligt många fastighetsägare att förstå att de står inför en investering hur de än gör.
- Att upprätta förfrågningsunderlag till entreprenör. Det blir ofta otydliga underlag eller man frågar på fel sätt. Det är bättre med s.k. utförandeentreprenad.
- Man ”Famlar i blindo” som fastighetsägare. Det är förvirrande och svårt att veta ”Är det här viktigt just nu?”, ”Vad ska vi göra nu?”.

#### ***5.2.1.4. Kommunikation med kommun och Lantmäteriet***

4 av 7 som bildat GA uttrycker att man från kommunen erhållit praktisk information t.ex. om tillvägagångssätt, hur man söker tillstånd, hur man bifogar handlingar etc.

3 av 7 har uttryckt att man också från Lantmäteriet fått praktisk information, t.ex. om hur man bildar en GA.

2 av 7 nämner att kontakten med Lantmäteriet fungerat bra när man väl tilldelats en handläggare, men det tog lång tid innan det hände. Följande citat visar hur dessa fastighetsägare uttryckt sig.

*”I början var det väldigt varierad information och svårt att få tag på någon, ända tills förrättaren kontaktade mig, då blev det tydligt”.*

*”Det är en förutsättning att man själv har någon grundkunskap, t.ex. att man måste söka förrättning, och man måste ha ett ärende för att man ska få kontakten med Lantmäteriet, och det har man ju först när man bestämt sig för vilken lösning man ska ha. Så det kan ses som en brist att det inte finns någon att fråga i läget innan man bestämt sig. Det var långa kötider, men det gick. När man väl kom dit blev det redigt och rejält”.*

#### ***5.2.1.5. Förslag på bättre hjälp från kommun och Lantmäteriet***

### *Mer stöd och tydligare information*

6 av 7 som bildat GA uttrycker att de på något sätt önskar mer eller tydligare information, eller mer stöd någonstans ifrån under bildandeprocessen av GA. Av dessa har fyra uttryckt att de vill ha mer/tydligare information, och tre har använt uttrycket att de vill ha mer stöd. Två anser att Lantmäteriets problem är bristande personalresurser. Nedan följer citat som visar exempel på hur fastighetsägare i dessa fall har uttryckt sig.

*”Borde varit bättre, tydligare kommunikation. Det är en förutsättning att kunna lägga sig på rätt nivå, att tala till en okunnig och se till att man verkligen förstått. Viktigt med dubbel kommunikation, att ställa följdfrågor från båda håll, även från fastighetsägaren, ”Är det så här ni menar?”, ”Har ni förstått?” ”*

*”Vill ha tydligare riktlinjer på VA-guidens hemsida och kommunens hemsida. Önskvärt med mer stöttning/råd, man vill få en känsla att man är på rätt väg. Det är frustrerande när det är svårt att få svar på. Önskar någon typ av förhandsbesked från kommunen om anläggningen kan bli godkänd eller inte”*

*”Hur gör man? Vad kostar det? Hur lång tid tar det? Dessa tre frågor är det främsta man vill veta från Lantmäteriet, men det är svårt att få information om. Hur går processen till, hur gör man för att göra rätt från början?”*

*”Önskar mer information kring liknande situationer/anläggningar, men kommunen får ju inte säga så mycket, det är frustrerande. Tycker att de kunde säga till innan det blir illa med något, så att man hinner fixa det. Kommunen borde kunna vara med och styra mer”*

*”Jag tycker att kommunen kanske kunde gå in med mer information om vilka vägar man kan välja.”*

*”Vi som ordnat utbildning och kan mycket tack vare eget driv kan vara nöjda, men om man som fastighetsägare inte är fullt lika drivande som i vårt fall skulle man nog behöva mer stöd någonstans ifrån. Det är så mycket med teknikertermer osv. Det kan vara rena grekiskan om man inte vet”*

*”Önskar mer stöd någonstans ifrån. Men förstår att det är svårt med direkta svar också”*

*”Lantmäteriet är underbemannat!”*

*”Lantmäteriets problem är att de borde vara fler! De är underbemannade, för få”*

### **5.2.1.6. Upplevs det att Lantmäteriet och kommun har tillräcklig kunskap?**

5 av 7 som bildat GA har tydligt uttryckt att de anser att Lantmäteriet har tillräcklig kunskap i processen.

4 av 7 som bildat GA har tydligt uttryckt att de anser att kommunen har tillräcklig kunskap i processen.

Men observera att resterande fastighetsägare inte uttalat sig i frågan, eller inte fått frågan konkret under intervjun. Två fastighetsägare tillägger, att det faktum att kommun och Lantmäteriet har tillräcklig kunskap gäller i de delar kommun och Lantmäteriet varit delaktiga i processen. En som säger att Lantmäteriet anses ha tillräcklig kunskap, lyfter också att

problemet ofta är att få kontakt initialt, och en annan menar att det var själva kommunikationen i sig som ledde till oklarheter, men att de har tillräcklig kunskap betvivlas inte.

#### **5.2.1.7. Råd till andra fastighetsägare**

*Tidig kontakt med Lantmäteri/Begär förrättning tidigt*

4 av 7 som bildat GA ger rådet att börja tidigt med kontakter med Lantmäteriet och/eller att begära förrättning tidigt. Följande uttryck har använts för att beskriva detta:

*”Ta först kontakt med Lantmäteriet för att ta reda på handläggningstider, samla fastighetsägare och begär förrättning så fort som möjligt”*

*”Börja tidigt med Lantmäteriet-processen”*

*”Ta kontakter tidigt, börja tidigt med förprojektering, förrättning o.s.v.”*

*”Ha tidigt möte – och att lantmätare är med redan då!”*

Tre av dessa fastighetsägare har även nämnt att om de skulle göra något annorlunda i sin process för att bilda GA, så skulle de ha börjat med att kontakta Lantmäteriet mycket tidigare för att begära förrättning.

#### **5.2.1.8. Övriga råd i form av citat**

*”Prata med andra som nyligen skaffat reningsverk”*

*”Gör det!”*

*”Ta tidigt kontakt med någon professionell som kan göra en tidig teknisk förstudie”*

*”Lägg ner mycket energi i början på bra avtal med entreprenör”*

*”Att skaffa sig kunskap om området – det räcker inte att vara amatör här!”*

*”Det gäller att de som leder är förankrade i bygden!”*

*”Se långsiktigt”*

*”Slå ihop med många grannar”*

*”Bilda en samfällighetsförening”*

#### **5.2.1.9. Sammanfattning av upplevelser från den GA som ska avvecklas och bli allmänt VA**

Den fastighetsägare som redan har befintlig GA men nu ska avveckla denna har nämnt att orsaken till varför man nu vill ha allmänt VA är att det ger en långsiktigt hållbar lösning och kräver mindre arbete. Även miljöaspekten spelar roll då man märkt av övergödning i en sjö i närheten. Intervjuad fastighetsägare har själv tidigare arbetat som lantmätare och tycker att formen gemensamhetsanläggningar är bra men inte i detta fall.

#### **5.2.2. Kommuntjänstepersoners perspektiv**

Totalt sex kommundienstjänstepersoner har intervjuats, varav två VA-rådgivare, en miljöinspektör samt en projektingenjör, en markingenjör och en anställd vid kommunens VA-bolag. Markingenjören har istället för att bilda GA, uppgiften att avveckla GA för att istället låta kommunen ta över och bygga allmänt VA. Även i sådana fall måste Lantmäteriet kopplas in för att göra en omprövning av ärendet. I största möjliga mån har intervjuade kommundienstjänstepersoner varit kopplade till respektive GA på det viset att de på ett eller annat sätt varit involverade i kontakterna med fastighetsägarna någonstans i bildandeprocessen av

GA. För de fall som inte minns p.g.a. att det var längesedan man hanterat ärendet eller dylikt har svarat mer allmänt om sina erfarenheter. Eftersom Lantmäteriet måste göra en ny förrättning även vid avveckling av GA, är det en liknande process som vid bildning av GA. Därför har intervjun från markingenjören som arbetar med avveckling av GA även inkluderats.

#### **5.2.2.1. Svårigheter**

2 av 6 kommuntjänstepersoner tycker det är svårt att så mycket baseras på att det måste finnas kunskap hos den sökande.

2 av 6 kommuntjänstepersoner uttrycker svårigheten att få med sig alla medlemmar, så att alla vill samma sak. Dock är en av dessa kommuntjänstepersoner den som jobbar med att avveckla GA, men eftersom Lantmäteriet även där måste göra en förrättning och fastighetsägarna måste komma överens ser situationen liknande ut som vid bildning av GA.

Övriga svårigheter som tagits upp är att fastighetsägare inte alltid vet om att de ingår i en GA, att så mycket är bundet till de personer som jobbar med det inom föreningen och att tolka lagen (§6 LAV).

4 av 6 kommuntjänstepersoner upplever också att Lantmäteriet har lång handläggningstid.

#### **5.2.2.2. Önskad ytterligare kunskap**

2 av 6 kommuntjänstepersoner har nämnt att man önskar mer teknisk kunskap, så som kunskap om dimensionering, projektering.

Övriga har nämnt att man önskar mer kunskap om hur man upprätthåller fastighetsägares kunskapsnivå, och mer om hur Lantmäteriprocessen går till.

### 5.2.3. Lantmätarens perspektiv

#### **5.2.3.1. Svårigheter**

Intervjuade Lantmätare har nämnt en del olika upplevda svårigheter med bildandeprocessen av GA. Följande har tagits upp som svårigheter.

- Hur man hanterar ersättningsfrågor, t.ex. till markägare.
- När det blir motstridiga yrkanden.
- När tekniken är så svår att man måste förordna sakkunnig.
- När fastighetsägare inte är överens eller när inte alla vill vara med.
- Diskussioner om andelstal när många vill ha det helt rättvist, vilket kan vara svårt att få till.
- Att vara pedagogisk vid redogörelser för grundprinciper.
- Många vill veta kostnader redan innan man bestämt sig för att bilda GA, vilket kan vara svårt att ge ut redan i det skedet.
- Att inte kunna bilda samfällighetsförening innan det finns en förprojektering.

- Förrättningskostnaden anses av en lantmätare vara hög, och som lantmätare behövs en viss tid för att göra förrättning och för att den ska göras på ett bra sätt. Då är det dumt att kostnaden blir så hög med tiden.

I samtliga fyra fall har Lantmätare nämnt att de innan en förrättning startas behöver veta dels att de tillstånd som behövs finns, men även var ledningar ska gå, vem som berörs etc., en s.k. förprojektering. I samtliga fall framhålls att man vill att fastighetsägare utfört en så noggrann projektering som möjligt innan de kommer till Lantmäteriet.

Nedan följer några citat från lantmätare.

*”Det är tacksamt om fastighetsägaren gjort en noggrann projektering innan Lantmäteriet kopplas in, vi kan tillsätta en sakkunnig, men Lantmäteriet ska vara opartiskt”*

*”Lantmäteriet kan driva förrättning men inte det runtomkring som att veta vilka ledningar, sträckning o.s.v. Det måste fastighetsägarna sköta själva eller ta hjälp av någon annan med.”*

*”Vi är inga VA-projektörer”*

#### **5.2.3.2. Önskad ytterligare kunskap**

3 av 4 Lantmätare nämner att man önskar mer teknisk kunskap för att lyckas bättre i dialogen med fastighetsägare och veta vad man pratar om.

#### **5.2.4. Fastighetsägarnas kostnader**

Generellt sett är det svårt att sammanställa uppgifter om vad det faktiskt kostar för fastighetsägare att lösa avloppsfrågan genom att bilda gemensamhetsanläggningar. Dels för att det är svårt att jämföra olika lösningar, eget reningsverk, anslutning till allmänt VA, stor eller liten förening samt med eller utan vatten.

I intervjuerna har alla fastighetsägare tillfrågats om kostnader och hur detaljerat de har svarat har varierat stort. I bilaga 5 och 6 finns en kortare kostnadssammanställning med kommentarer för intervjuade fastighetsägare med samfällighetsföreningar med eget reningsverk (bilaga 5) och med avtalslösning (bilaga 6). För att få en helt rättvisande bild av kostnader kan dessa räknas om med en annuitetsmetod, men det har inte använts i denna sammanställning.

##### **5.2.4.1. Samfällighetsföreningar med reningsverk**

Två av de intervjuade fallen av samfällighetsföreningar har byggt egna reningsverk för avlopp. De har eget dricksvatten och den kostnaden ingår inte i sammanställningen i bilaga 5. Kostnaden för ledningsgrävning på egen tomt ingår inte heller i sammanställningen. Den kostnaden kan variera mellan fastigheter och det är fastighetsägaren själv som vet kostnaden, inte föreningen.

Den kostnad som tycks variera mest för föreningar med reningsverk är den för gräv/markentreprenaden. Det är svårt att göra en jämförelse av den kostnadsposten då även

förutsättningarna mellan de olika föreningarna skiljer sig mycket åt. Förrättningskostnaden per fastighet minskar i de flesta fall med antalet anslutna, likaså kostnaden för reningsverk.

#### **5.2.4.2. Samfällighetsföreningar med anslutning till allmänt VA**

Fem av de intervjuade fallen av samfällighetsföreningar har anslutit sitt gemensamma ledningsnät till allmänt VA via en förbindelsepunkt. Av de fem föreningarna avser anslutningen både vatten och avlopp men en förening använder sig delvis av eget vatten och köper därför en mindre mängd vatten från VA-huvudmannen.

Den kostnad som varierar mest mellan föreningar med avtalslösning är också den för gräv/markentreprenad.

Förrättningskostnaden var för fyra av de intervjuade föreningarna mellan 1000-3600 kr/fastighet och det är endast ett fall som har en betydligt högre kostnad på 11 000 kr/fastighet.

Baserat på kostnadsuppgifter som framkommit under intervjuerna har föreningarna generellt sett en lägre kostnad initialt för sitt ledningsnät än vad de hade fått betala om de hade införlivats i VA-huvudmannens verksamhetsområde. Det kan bl.a. bero på att man i en avtalslösning kan dela på kostnaden för en gemensam anslutningspunkt. Däremot har det framkommit att den årliga driftkostnaden är högre än om fastighetsägarna hade ingått i verksamhetsområdet. Detta kan bero på att det kan bli fler moment att bekosta för en förening när det gäller drift och administration än vad man skulle betala för till allmänt VA.

Alla intervjuade föreningar anger generellt sett Lantmäteriets andelstal som 1, d.v.s. att alla fastighetsägare betalar lika stor andel för anläggning och drift. Undantag kan vara exempelvis verksamheter eller arrendetomter.

#### **5.2.5. Sammanfattning - fastighetsägares, kommuntjänstepersoners och lantmätares perspektiv**

Den vanligast förekommande drivkraften hos fastighetsägare för att bilda GA för VA verkar vara kostnadsfaktorn, att det är det billigaste alternativet framför andra alternativ, som 4 av 7 fastighetsägare framhållit. Efter kostnaden kommer drivkrafterna ”mindre arbete” och att ”slå fler flugor i en smäll” med samtidigt ordnande av fiberbroadband som de näst vanligaste drivkrafterna, vilka 3 av 7 fastighetsägare framhållit i vardera fallet. Därefter har 2 av 7 fastighetsägare i vardera fallet framhållit att man vill ha en långsiktig lösning respektive bättre kvalitet på vatten och/eller avlopp.

Att uttala sig om och jämföra specifika kostnader för fastighetsägare för att bilda gemensamhetsanläggning för VA är svårt eftersom det varierar kraftigt mellan olika fall av gemensamhetsanläggningar för VA. En grov sammanställning finns men ytterligare studier med exempelvis annuitetsmetod krävs för att kunna ge rättvisa resultat.

Att uttala sig om vilket kunskapsbehov som finns hos Lantmäteriet och kommuntjänstepersoner kan möjligtvis vara svårt rent konkret, förutom i de fall svar har fåtts om vilken ytterligare kunskap som önskas. Många upplevda svårigheter har däremot framkommit både från fastighetsägare, kommuntjänstepersoner samt lantmätare, vilket i sig nog kan tala för var i

processen det tar stopp och därmed var i processen som mer kunskap eller resurser kan behöva tillsättas.

Det som många fastighetsägare nämner är den långa handläggningstiden hos Lantmäteriet (4 av 7 fastighetsägare har framhållit detta). Det andra som framkommer är svårigheten att få med sig markägare (3 av 7 fastighetsägare har framhållit detta). I övrigt önskar en stor andel fastighetsägare mer eller tydligare information och mer stöd någonstans ifrån (6 av 7 fastighetsägare).

När det gäller kommuntjänstepersoner är de största svårigheterna som lyfts att det måste finnas kunskap hos den sökande samt att det kan vara svårt att få med sig alla medlemmar. Många kommuntjänstepersoner lyfter, precis som fastighetsägarna, att Lantmäteriet har långa handläggningstider (4 av 6). Två som intervjuats har angett att man konkret önskar mer teknisk kunskap för att kunna stötta fastighetsägare, men att man inte ska ersätta konsulter i den rollen. Detta nämns också av många lantmätare (3 av 4).

De som intervjuats från Lantmäteriet har nämnt olika typer av svårigheter, men det som tydligt framkommit är att man som lantmätare önskar att fastighetsägare gjort en så noggrann förprojektering som möjligt innan man inleder kontakt med Lantmäteriet.

## 6. Diskussion

### 6.1. Diskussion om drivkrafter, kostnader och svårigheter/kunskapsbehov

#### **6.1.1. Drivkrafter**

Av det som framkommit under intervjuerna har minskade kostnader visat sig vara en vanlig drivkraft bland fastighetsägare vid bildning av GA för VA. På frågan om det var kostnaden som avgjorde fastighetsägarens val att bilda GA har många dock svarat nej. Det kan i dessa fall ändå spekuleras att kostnaden till viss del indirekt utgör en drivkraft. Detta gäller exempelvis i de fall som fastighetsägare sagt att den främsta orsaken varit viljan att ha en långsiktigt hållbar lösning. Att vilja ha en långsiktigt hållbar lösning skulle möjligen också kunna tolkas som en vilja att i längden få det så billigt som möjligt.

Även i de fall som fastighetsägare angett ”slå flera flugor i en smäll” som en drivkraft kan tänkas att detta indirekt kan ha med kostnad att göra. Att ha möjlighet att ordna alla nyttotjänster samtidigt innebär ett eliminerat behov av att bekosta ytterligare tillfälle för grävarbete. Därmed sparar man som fastighetsägare ekonomiskt på detta. Skaffande av fiberbredband kan, som en av fastighetsägarna nämnt, också leda till en ökning av fastighetsvärdet, vilket i sig innebär en ekonomisk vinst.

Att ha en långsiktigt hållbar lösning kan också medföra en minskad arbetsinsats. Förutom kostnaden skulle alltså minskad arbetsinsats också kunna utgöra en indirekt drivkraft i dessa fall.

De fastighetsägare som nämnt miljöfaktorn i sig som drivkraft har haft närhet till vattendrag där tillväxt av alger upptäckts, eller där det har rått högre risk för att fastighetsägaren själv skulle drabbas av t.ex. uppträning av avloppsvatten nära bebyggelsen. Det är intressant att



denna drivkraft verkar uppstå först när fastighetsägaren själv med egna ögon ser miljöeffekterna eller själv drabbas negativt av det.

### **6.1.2. Kostnader**

Vad det kostar för fastighetsägare att bilda gemensamhetsanläggning är svårt att svara på konkret. Ekonomin varierar väldigt beroende på markförhållanden, marknadspriser, antal fastigheter i gemensamhetsanläggningen och förutsättningarna i varje fall skiljer sig ofta från andra, vilket gör att olika fall också har olika typer av delkostnader. För att göra en rättvis bedömning bör möjligen någon mer avancerad modell tas fram och användas för att kunna göra rimliga jämförelser mellan olika fall av gemensamhetsanläggningar för VA.

En reflektion är att det inte alltid verkar självklart för fastighetsägare hur förrättningskostnaden fungerar. Utifrån utförda intervjuer har jag ofta uppfattat fastighetsägarna som att förrättningskostnaden skulle öka då tiden går. Många har nämnt att själva problemet är den långa väntetiden innan man får tag på sin handläggare. Därefter verkar processen fungera. Efter diskussion med en lantmätare som medverkade på workshopen i Stockholm, har jag fått bekräftat att förrättningskostnaden normalt inte ökar under väntetid, utan endast under de timmar som handläggning faktiskt utförs. Kanske redovisas inte vilka delkostnader som ingår i den totala förrättningskostnaden i fakturan som delges fastighetsägarna? Om så är fallet kan fastighetsägare, när de får sin faktura, möjligen uppfatta det som att slutsumman ökat markant med tiden som gått från ansökning till färdig förrättning, då inklusive väntetid utöver faktisk handläggningstid. Detta visar på vikten av tydlig kommunikation mellan Lantmäteriet och fastighetsägare. Utifrån de kostnadsresultat som framkommit utgör också förrättningskostnaden en mycket liten del i relation till vad det kostar för fastighetsägare totalt att ordna nytt VA.

### **6.1.3. Svårigheter/kunskapsbehov**

Det har inte framkommit några direkt uttryckta kunskapsbehov hos kommuntjänstepersoner och Lantmätare, men vid följdfrågor har det framkommit att ökad kunskap om teknik, för att kunna stötta fastighetsägare skulle vara bra. Det finns konsulter inom teknik, och de intervjuade tjänstepersonerna har varit tydliga med att man inte menar att ersätta konsulternas arbete. Frågan kan också ställas om det verkligen kan förväntas att dessa tjänstepersoner ska ha sådan kunskap, då det nog egentligen inte hör till kommun- eller lantmätarrollen.

## **6.2. Hinder i processen**

### **6.2.1. Moment 22**

Ett ytterligare problem i processen för att bilda GA som framkommit genom att höra både lantmätarens och fastighetsägares perspektiv är att det för fastighetsägarna kan uppstå ett ”moment 22”. Detta genom att Lantmäteriet oftast behöver en förprojektering av området, som visar hur ledningar ska gå, vem som berörs, överenskommelser m.m. innan man kan starta förrättning och bilda förening. För att fastighetsägarna ska kunna lämna in en sådan förprojektering kan de vara i behov av extern hjälp, kanske i form av en konsult. För att bekosta sådana tjänster kan fastighetsägare behöva ta ett lån, eller kanske skriva ett avtal med någon entreprenör, vilket inte alltid tillåts om man inte har en förening. Det kommer av den anledningen att det ofta krävs en juridisk motpart/person i dessa lägen, i form av den bildade föreningen. Det som benämns som ”moment 22” är alltså att fastighetsägarna inte kan få sin

förening utan projektering, men de kan inte heller alltid få sin projektering utan att ha en förening, då denna krävs för att kunna investera i förarbetet. Det här verkar alltså utgöra ett problem i ett initialt steg i bildandeprocessen av GA, som gör att det är svårt för fastighetsägarna att ens få inleda ett ärende med förrättningshandläggning. En intervjuad fastighetsägare upplevde just svårigheten att föreningen inte kunde ta något lån eller skriva avtal med någon entreprenör, för att kunna utföra förprojektering, innan föreningen hade bildats. En annan beskrev liknande problematik med att inte kunna bilda en GA innan en förprojektering gjorts genom att använda följande uttryck: *”Man kan inte bilda en GA om man inte har någonting att äga. Men man kan inte äga något som man inte har”*. Samma fråga har även konkret lyfts av en intervjuad lantmätare som ansåg det problematiskt att fastighetsägare inte kan få sin förening färdigbildad innan förprojekteringen är klar.

Intressant är i den här frågan att 4 av 7 fastighetsägare ger ett råd till andra fastighetsägare om att man bör ta kontakt med Lantmäteriet och ansöka om en förrättning så tidigt som möjligt i processen, eller börja med detta. Samtidigt lyfter samtliga fyra lantmätare att fastighetsägare bör göra klart så mycket förberedelsearbete (förprojektering) som möjligt innan de kontakter Lantmäteriet. Här råder alltså motsträviga viljor. Samtidigt har det från intervjuerna samt från diskussion med lantmätare som medverkat på workshop framkommit att Lantmäteriet kan förordna sakkunnig för genomförande av förprojektering. Dock verkar det, baserat på de fyra lantmätar-intervjuer som genomförts, råda olika uppfattningar om hur mycket Lantmäteriet ska vara behjälpliga under förprojekteringsfasen. Vissa har haft uppfattningen att det helt är upp till fastighetsägarna själva att ansvara för momentet med förprojektering. Lantmäteriet behöver ett bra underlag för att kunna ta ett bra beslut. Samtidigt kan det vara svårt för fastighetsägare att på egen hand ordna förprojektering, dels för att man inte har kunskap om hur man ska utföra detta, och för att, i fallet man önskar anlita konsult för att få hjälp, inte alltid har möjlighet att bekosta en sådan investering om man inte får ta ett lån. Ett lån får man först när man har sin förening, sin juridiska person. Mer om lantmätares möjligheter att förordna sakkunnig tas upp under *”Lösningar för att komma runt hinder”* nedan.

Nedanstående har framkommit utifrån diskussion med en andra lantmätare som medverkade vid workshopen. Från Lantmäteriets och lagens synvinkel kan det tyckas omöjligt att möjliggöra bildning av en samfällighetsförening innan en GA är klar, då man ännu inte har något att förvalta. Syftet med Lagen om förvaltning av samfälligheter, att man ska ha något att förvalta för att kunna bilda en förening, kan tyckas falla om man skulle kunna skapa en förening innan man har något att förvalta. Ur fastighetsägarnas synvinkel skulle det vara bra att ändå kunna bilda förening i tidigare skede, men ett sådant förslag skulle förmodligen hindras med tanke på lagens uppbyggnad.

### **6.2.2. Lantmäteriets handläggningstid**

Att Lantmäteriet i sig också upplevs ha långa handläggningstider, både ur fastighetsägar- och kommuntjänsteperspektiv, gör att det tar längre tid för fastighetsägare att bilda sin GA, sin förening och få möjligheten att ta lån. Detta, plus att fastighetsägare verkar tro att förrättningskostnaden ökar med den löpande tid som går, tycks vara orsaken till varför fastighetsägare ger rådet att börja med att kontakta Lantmäteriet och ansöka om förrättning så tidigt som möjligt i processen, så att handläggningen kan löpa parallellt i tid med övriga förberedelser. I en del fall har den långa handläggningstiden även lett till andra problem, så som att man tvingats söka dispens till kommunen för att avsatt tid i ett föreläggande om att vidta åtgärder för små avloppsanläggningar hunnit löpa ut, samt att det kan leda till att ett område inte får tillgång till vatten på lång tid.

### **6.2.3. Lösningar för att komma runt hinder**

En lösning på problemet att inte kunna bilda förening innan det finns en klar GA kan vara att initialt starta en ekonomisk förening för att senare övergå till en samfällighetsförening. Den intervjuade fastighetsägare som varit med om att göra just detta framhöll dock utifrån sin upplevelse att detta inte var någon bra lösning. Övergången från ekonomisk förening till en samfällighetsförening upplevdes nämligen komplicerad och svår, bl.a. skattetekniskt.

För att komma förbi problemet att fastighetsägare inte får vatten på lång tid, i fallet med avtalslösningar, har en kommuntjänsteperson nämnt att man använt sig av en provisorisk lösning där en person bland fastighetsägarna fått underteckna avtalet till kommunen temporärt, till dess att föreningen hunnit bildas. Detta kan fungera, men nackdelen är att en enskild person åläggs ett stort ansvar, samt att det i det fall det händelsevis skulle bli avslag på den pågående förrättningen och fastighetsägarna hunnit påbörja sitt bygge av anläggningen, skulle kunna resultera i en mycket dyr historia. Möjligtvis är avslag på förrättningen inte ett vanligt förekommande fenomen, men det skulle kunna ske.

En lantmätare har också nämnt ett försök till lösning på problemet att fastighetsägare inte får ta lån innan de har sin förening registrerad och klar, men med tonvikt på att detta är en osäker lösning som inte är att rekommendera. Lösningen innebar att lantmätaren uppskattade var ledningar skulle gå, och en förening bildades sedan utifrån detta underlag så att fastighetsägarna kunde ta ett lån för att bygga sin avloppsledning. Egentligen bör bedömningen baseras på ett fullständigt projekteringsunderlag. I det här fallet gick också den entreprenör som fastighetsägarna anlitat i konkurs, vilket medförde ytterligare problematik och osäkerhet i ärendet.

En annan möjlighet att komma runt samma problem, som inte bör glömmas, kan vara det som tidigare lyfts i denna diskussion, att lantmäteriet förordnar en sakkunnig tidigt i processen som kan hjälpa fastighetsägarna att utföra projektering. Vid diskussion med lantmätare vid workshop förstods att den sakkunnige kan få betalt för sin tjänst innan samfällighetsföreningen är bildad via förskottsbetalning från Lantmäteriet. Kostnaden för detta debiteras sedan ut till föreningen tillsammans med förrättningskostnaden så snart föreningen har bildats. På så sätt undslipper man alltså problemet att fastighetsägarna inte kan ta lån innan de hunnit bilda sin förening. Lagstöd för att Lantmäteriet i förrättningen kan förordna sakkunnig för utförande av förprojektering finns i fastighetsbildningslagen (4 kap 34 §, FBL) som lyder:

*”För utredning av fråga, vars bedömande kräver särskild fackkunskap, får lantmäterimyndigheten förordna lämplig person som sakkunnig”*

samt i anläggningslagen (21 §, AL) som lyder:

*”Lantmäterimyndigheten ska utreda förutsättningarna för anläggningen och ombesörja de tekniska arbeten och de värderingar som behövs för att inrätta anläggningen”.*

### **6.2.4. Övriga reflektioner**

En reflektion är också att det är viktigt att de företag inom den VA-tekniska branschen som vill sälja sina tekniska lösningar till fastighetsägare har kunskap om GA-processen och att de är kompetenta inom sitt område. Detta lyftes även av en av de intervjuade lantmätarna. Det finns en rad olika entreprenörer att välja bland för fastighetsägare och vissa av dessa kan tänkas vara mer seriösa än andra. Även här läggs mycket ansvar på fastighetsägare själva att

välja en lösning som både är ekonomiskt rimlig att bekosta, samt som kan uppfylla de krav som gäller. För att inte drabbas av en oseriös entreprenör kan det också vara ett behov att man som fastighetsägare innehar egen kunskap inom teknik. I ett av de intervjuade fallen av fastighetsägare hände just det att man anlätade en entreprenör som erbjöd ett bra pris, men som sedan visade sig gå i konkurs mitt under projektets gång. Det är ett exempel på hur viktigt det är att man som fastighetsägare, om man inte innehar egen kompetens och kunskap, får hjälp från någon resurs man kan lita på, som inte själv bara är ute efter att driva in vinst.

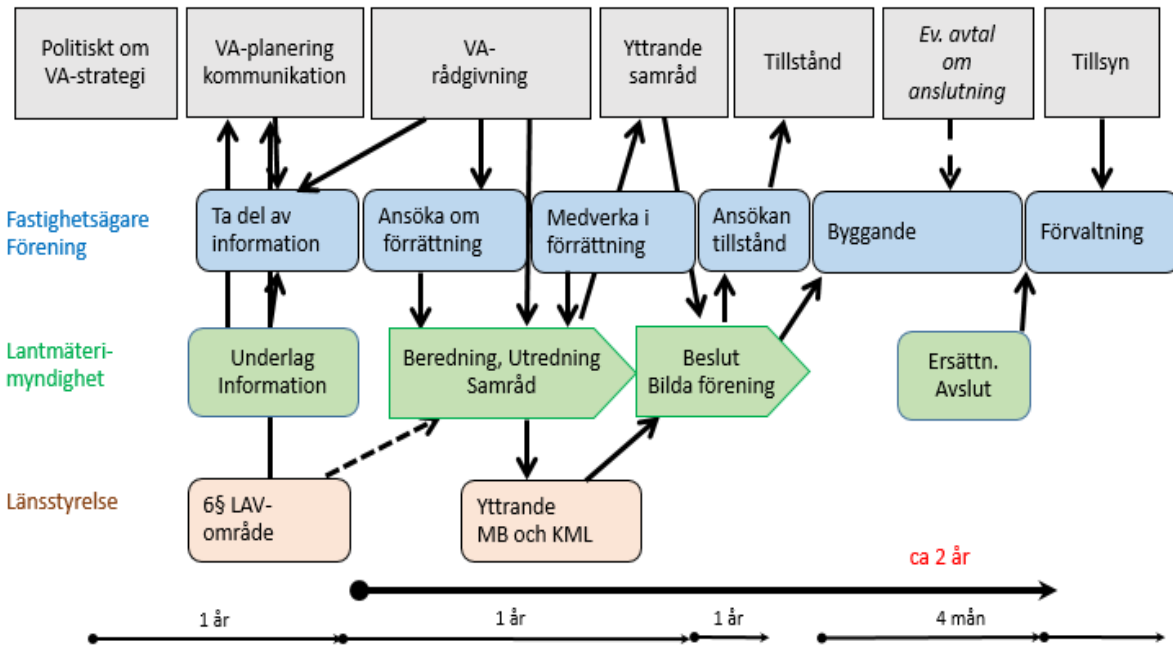
För att bildandeprocessen av GA ska fungera är en förutsättning att det finns drivande personer bland fastighetsägarna, och att dessa måste orka driva processen, sitta med i styrelsegrupp och utföra ideellt arbete, helt utanför arbetstid. För de fastighetsägare som inte är drivande i samma utsträckning som de exempel som funnits i denna studie, med eldsjäl, kan GA-processen få det svårt att fungera. Kanske måste i dessa lägen tillsättas någon form av resurs eller morot för att fastighetsägarna ska kunna få hjälp eller något som gör dem mer drivande. Om man gör något bra för miljön kan diskuteras om det vore möjligt att få någon form av ekonomiskt bidrag. Om det är möjligt när det gäller förändringar till mer förnybara energikällor (Mahapatra och Gustavsson 2009), borde det möjligtvis gå att införa även när det gäller VA.

Sedan kommer frågan om hur man ska tolka lagen med § 6 LAV. Denna otydlighet i lagstiftningen utgör i sig självt ett hinder för att myndigheter ska kunna vägledas och avgöra om det är kommunens ansvar att bygga ut allmänt VA eller om man kan bygga en GA och därmed avlägsna ”behovet av åtgärder i ett större sammanhang”. Om lagen vore tydligare skulle det nog underlätta för många fall.

### 6.3. GA-processen och avslutning

#### **6.3.1. Processen för att bilda en GA**

Figur 2 visar en bild från VA-guidens projekt. Bilden är ett försök att visa processteg som kan ingå i processen för att bilda GA för VA. Stegen är kombinerade i en viss ordning och visar var samverkan mellan olika parter sker i processen. Utifrån det som framkommit i denna studie förstås alltså att fastighetsägarnas önskan är att kontakten med Lantmäteriet, det som i Figur 2 kallas för ”Ansöka om förrättning” skulle förflyttas till ett mer initialt läge. Samtidigt, ur Lantmäteriets synpunkt, bör det innan kontakten med dem inleds finnas ett steg med förprojektering utförd av fastighetsägarna, med eventuell samverkan med konsult. Möjligen kan det också ses som positivt om fastighetsägare ges friheten att själva styra vilken konsult som ska anlitas, om behovet finns av att anlita en sådan. Att få fram en tydlig bild över de ingående stegen i bildandeprocessen av GA kan nog vara en viktig del i att underlätta för att processen fungerar. Detta kan jämföras med fallet i Indiana i USA, som nämdes under ”bakgrund” i denna rapport, där man framtagit en steg-för-steg manual som man dessutom erbjuds hjälp med att genomföra (Jones *et al.* 2001), och med den handbok som framtagits för Finlands motsvarighet till gemensamhetsanläggningar för VA, vattentjänstandelslag (Närings-, trafik och miljöcentralen, Egentliga Finland).



Figur 2. VA-guidens förslag på schematisk bild på ingående processteg för att bilda GA för VA, samt var samverkan sker mellan olika parter. Bild använd med tillstånd från Albinsson och Johansson (2016).

### 6.3.2. Avslutande reflektioner

I detta fall har jag som intervjuare lärt mig successivt under studiens gång, men har haft en tydlig vägledning för hur intervjun skulle utföras enligt en vetenskaplig metod genom de skapade frågeformulären.

Att många fastighetsägare önskar tydligare information och mer stöd tyder på att det skulle behövas någon resurs som kan hjälpa dem under processen. Även kommuntjänstepersoner och lantmätare har nämnt problematik kring att så mycket kunskap måste finnas hos fastighetsägaren för att projektet ska gå att genomföra. Kommunens VA-rådgivare kan utgöra en form av stöd, men finns idag inte i alla kommuner, och en del fastighetsägare verkar inte heller känna till att det stödet existerar. Kanske borde det arbetas mer för att nå ut med information om VA-rådgivning och se till att det finns i alla kommuner i framtiden. Utifrån det lilla urval av lantmätare som intervjuats i denna studie verkar det som att det stöd Lantmäteriet kan ge fastighetsägarna genom möjligheten att förordna sakkunnig i utförande av förprojektering, inte tillämpas av alla lantmätare. Om så är fallet för flertalet lantmätare i landet, och om detta beror på bristande kunskap om att möjligheten existerar, krävs ett större urval för att uttala sig om. Men möjligen bör mer samverkan, förbättrad kommunikation och information införas inom och mellan Lantmäterimyndigheter, men också mellan alla berörda parter i processen för att bilda GA för VA, så att möjligheter och redan kända lösningar på problem i processen kan framhävas och tillämpas.

Denna studie har visat att ekonomi eller erhållandet av ekonomisk vinst utgör en av de viktigaste faktorerna när det gäller valet att bilda GA för VA. Detta överensstämmer väl med de studier som utförts av Wallin *et al.* (2013), där just ekonomisk vinst var en av de viktigaste faktorerna som påverkade motivationen hos fastighetsägare med små avlopp att vilja agera och vidta åtgärder. Där visades också att myndighetsutövning i form av inspektioner och

förelägganden kan utgöra en betydande del för att fastighetsägare ska vara villiga att utföra en förändring av sitt VA-system. I den här intervjustudien var det just inspektioner och förelägganden som ofta utgjort startskottet för att fastighetsägare börjat fundera på att bilda en gemensamhetsanläggning.

Det ska inte glömmas bort att de fastighetsägare som intervjuats i denna studie är de som varit med om att bilda GA och där det har lyckats. Sedan finns det även ett antal platser i landet där kommuner bestämt att man inte arbetar alls med att bilda GA, dels möjligtvis för att det anses för komplicerat, eller kanske för att politiken i kommunen inte förespråkar sådana lösningar. Det finns även de kommuner som inte aktivt arbetar med att bilda GA men som önskar arbeta mer med det. Detta framkom i den enkät som sändes ut till kommuntjänstepersoner i början av denna studie. Eftersom grundsyftet i denna studie har varit att underlätta bildandeprocessen av GA, faller det sig naturligt att intervjuobjekten måste vara sådana som genomgått situationer där man lyckats bilda GA, för att kunna få förståelse för vilka faktorer som styr att det är genomförbart.

För att tydligare kunna klargöra vilka drivkrafter som finns hos fastighetsägare, samt vilket kunskapsbehov som finns hos kommuntjänstepersoner och lantmätare, vore det optimalt med ett större urval av intervjuobjekt. Denna studie har omfattats av ett 15 hp examensarbete, därmed har arbetet avgränsats till ett litet antal intervjuer inom den tidsram som rått. Men arbetet har ändå kunnat ge en tydlig bild av viktiga aspekter i frågan. Vidare studier skulle kunna ha denna studie som en utgångspunkt för fortsatt arbete.

## 7. Slutsats

Den vanligaste drivkraften hos fastighetsägare för att bilda gemensamhetsanläggning för VA tycks vara kostnaden, att det är det billigaste alternativet. Förutom det finns också drivkrafter som att det leder till minskat arbete, att man haft möjligheten att skaffa fiberbredband samtidigt, att man ökat kvaliteten på sitt vatten och/eller avlopp och att man får en mer långsiktigt hållbar lösning. Vissa har även nämnt förbättring av miljön som en faktor.

Vilka kostnader det innebär för fastighetsägare att bilda gemensamhetsanläggning för VA är svårt att avgöra eftersom förhållandena ser olika ut mellan olika fall av gemensamhetsanläggningar vad gäller exempelvis markförhållanden, marknadspriser, olika delkostnader etc. Framförallt gör detta att det är svårt att göra jämförelser av kostnader mellan gemensamhetsanläggningar för VA. Vidare mer detaljerade studier och med utarbetade modeller kan behövas för att ge en säkrare bild av den faktiska kostnaden.

Något större kunskapsbehov har inte tydligt framkommit, förutom att kommuntjänstepersoner och lantmätare möjligtvis vill ha mer teknisk kunskap om vad det är fastighetsägarna ska bygga. Däremot kan de svårigheter i bildandeprocessen för GA för VA som framkommit, säga något om var i processen kunskap och extra resurser kan behövas.

Det som lyfts av många är Lantmäteriets långa handläggningstider. Fastighetsägare upplever svårigheter med att få med sig markägare och många önskar mer stöd någonstans ifrån. Kommuntjänstepersoner lyfter vikten av att det finns kunskap hos fastighetsägare och att det kan vara svårt att få alla att komma överens. Lantmäteriet önskar att fastighetsägare gjort så noggrann förprojektering som möjligt innan Lantmäteriet kontaktas.

Observera att dessa slutsatser baseras på denna intervjustudie med ett urval på åtta fastighetsägare, sex kommuntjänstepersoner och fyra lantmätare.

## Avslutande tack

Ett Stort Tack till mina handledare Marie Albinsson och Mats Johansson vid EcoLoop/VA-guiden för fantastisk handledning och bra stöd! Tack också för den goda stämning ni skapat under arbetet och för att ni möjliggjort en plattform för mig att inhämta mycket värdefull kunskap! Det har varit en mycket lärorik resa och jag har haft mycket roligt under arbetets gång med er vid min sida!

Stort Tack också till min handledare vid Stockholms universitet, Margareta Hansson för all värdefull vägledning, tips, råd och kommentarer!

Speciellt Tack också till Olov Näslund för tips och råd, till lantmätare Björn Bodin och Susanne Öjesund för hjälp och stöd, och till alla övriga kommuntjänstepersoner och lantmätare som medverkade vid workshopen i Stockholm den 8 nov 2016, för värdefull input och delaktighet i diskussion vid min presentation.

Sist men inte minst ett Stort Tack till alla ni som ställt upp på intervju och därmed bidragit till mitt examensarbete och till en viktig fråga i dagen samhälle! Utan er skulle den här studien inte finnas!

## Referenser

### *Artiklar, böcker och rapporter*

Albinsson M, Johansson M. 2016. Gemensamhetsanläggningar för va – en del i genomförandet av kommuners va-planer. VA-guiden rapport 2016:1.

Balkema AJ, Preisig HA, Otterpohl R, Lambert FJD. 2002. Indicators for the sustainability assessment of wastewater treatment systems. *Urban Water* 4:153-161.

Björklund M, Wedman A. 2004. Gemensamhetsanläggningar, Basfakta 1990-2003. Examensarbete, Fastighetsvetenskap, KTH.

Christensen J. 2015. Juridiken kring vatten och avlopp, en översiktlig genomgång av juridiken kring dricksvattenförsörjning samt avledning och rening av spillvatten och dagvatten. Havs- och vattenmyndighetens rapport 2015:15.

Ek M, Junestedt C, Larsson C, Olshammar M, Ericsson M. 2011. Teknikenkät – små avlopp 2009. SMED Rapport Nr 44 2011. Norrköping 2011.

- Havs- och vattenmyndigheten. 2014. Vägledning för kommunal VA-planering, för hållbar VA-försörjning och god vattenstatus. Havs- och vattenmyndighetens rapport 2014:1.
- Institutet för jordbruks- och miljöteknik (JTI). 2015. Gemensamt avlopp – så kan det gå till.
- Jones D, Bauer J, Wise R, Dunn A. 2001. Small Community Wastewater Cluster Systems. Purdue University Cooperative Extension Service.
- Kvale S, Brinkmann S. 2009. Den kvalitativa forskningsintervjun. 2. uppl. Lund.
- Lantmäteriet. 2011. Bredbandsutbyggnad på landsbygden – en jämförelse av olika föreningsformer.
- Lantmäteriet. 2012. Bredband på landsbygden – säkra marktillgången med en lantmäteriförrättning.
- Lantmäteriet. 2014. Samfällighetsförening – ett sätt att förvalta gemensamma anläggningar.
- Mahapatra K, Gustavsson L. 2009. Influencing Swedish homeowners to adopt district heating system. *Applied Energy* **86**:144-154.
- Massoud MA, Tarhini A, Nasr JA. 2008. Decentralized approaches to wastewater treatment and management: Applicability in developing countries. *Journal of Environmental Management* **90**: 652-659.
- Morey Strömberg A, Erlandsson Å, Johansson M. 2013. Förstudie – Gemensamhetsanläggningar som alternativ vid val av VA-försörjning. Norrtälje kommun.
- Närings-, trafik och miljöcentralen, Egentliga Finland. Vattentjänster i glesbygden, Vattentjänstandelslag. ([https://www.ely-keskus.fi/documents/10191/250439/1\\_2010Vattentjänstandelslag.pdf/a9ea067f-aeae-43f7-bd41-db8ca085565f](https://www.ely-keskus.fi/documents/10191/250439/1_2010Vattentjänstandelslag.pdf/a9ea067f-aeae-43f7-bd41-db8ca085565f) (Hämtad 2016-12-21)).
- Näslund O. 2016. VA-system i omvandlingsområden – vad kostar de? Examensarbete Uppsala universitet, Sveriges Lantbruksuniversitet.
- Petersson E. 2011. Gemensamhetsanläggningar för VA i omvandlingsområden – utveckling av VeVa-verktyget samt en fallstudie. Examensarbete, Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU).
- Regeringskansliet. 2016. Sverige helt uppkopplat 2025 – en bredbandsstrategi. Diarienummer: N2016/08008/D.
- REV informationsfolder. REV – tryggare väghållning.
- Wallin A, Zannakis M, Johansson L-O, Molander S. 2013. Influence of interventions and internal motivation on Swedish homeowners' change of on-site sewage systems. *Resources, Conservation and Recycling* **76**: 27-40.



## ***Webbsidor***

Avloppsguiden. WWW-dokument: <http://husagare.avloppsguiden.se/varfor-rena-avlopp.html> (Hämtad 2016-12-17).

Lantmäteriet, webbsida 1. Bilda och driva samfällighetsförening. WWW-dokument: <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/samfalligheter/bilda-och-driva-en-samfallighetsforening/#faq:hur-bildas-en-samfallighetsforening> (Hämtad 2016-12-18).

Lantmäteriet, webbsida 2. Frågor och svar om gemensamhetsanläggningar. WWW-dokument: <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/samfalligheter/om-gemensamhetsanlaggningar/Fragor-och-svar-om-gemensamhetsanlaggningar> (Hämtad 2016-12-18).

Lantmäteriet, webbsida 3. Kommunala lantmäterimyndigheter. WWW-dokument: <https://www.lantmateriet.se/sv/Om-Lantmateriet/Samverkan-med-andra/kommunala-lantmaterimyndigheter> (Hämtad 2016-12-17).

VA-guiden. Om VA-guiden. WWW-dokument: <http://vaguiden.se/om-va-guiden-2/> (Hämtad 2017-01-16).

## ***Lagstiftning***

SFS 1970:988. Fastighetsbildningslag (FBL)

SFS 1973:1150. Lag om förvaltning av samfälligheter (SFL)

SFS 1973:1179. Anläggningslag (AL)

SFS 1998:808. Miljöbalk (MB)

SFS 2006:412. Lag om allmänna vattenstjänster (LAV)

SFS 2010:900. Plan- och bygglag (PBL)

## ***Omslagsbild***

Foto: Mats Johansson, VA-guiden/Ecoloop.

Bild använd med tillstånd från fotografen.

## ORDLISTA

Begreppen nedan är tagna från Havs- och vattenmyndigheten (2014) samt förkortningar från Christensen (2015).

### ***Allmän VA-anläggning***

En VA-anläggning över vilken en kommun har ett rättsligt bestämmande inflytande och som har ordnats och används för att uppfylla kommunens skyldigheter enligt vattentjänstlagen.

### ***Avlopp***

I vattentjänstlagen definieras avlopp som: ”Bortledande av dagvatten och dränvatten från ett område med samlad bebyggelse eller från en begravningsplats, bortledande av spillvatten eller bortledande av vatten som har använts för kylning.”

I miljöbalken definieras avloppsvatten som: ”Spillvatten eller annan flytande orenlighet, vatten som använts för kylning, vatten som avleds för sådan avvattnings av mark inom detaljplan som inte görs för en viss eller vissa fastigheters räkning, eller vatten som avleds för avvattnings av en begravningsplats.”

### ***Dagvatten***

Nederbördsvatten, dvs. regn- eller smältvatten som ytligt avrinner från gårdar, tomter, gator, vägar, taktäckta ytor eller liknande.

### ***Enskild anläggning***

En VA-anläggning eller annan anordning för vattenförsörjning eller avlopp som inte är eller ingår i en allmän VA-anläggning.

### ***Gemensamhetsanläggning (GA)***

En gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning med stöd av anläggningslagen (1973:1149). Anläggningen tillhör de fastigheter som samverkar och påverkas därför inte om dessa byter ägare. Gemensamhetsanläggningen förvaltas oftast av en samfällighetsförening, där de deltagande fastigheternas ägare är medlemmar.

### ***Hög respektive normal skyddsnivå***

Naturvårdsverket har gett ut allmänna råd om små avloppsanordningar (NFS 2006:7). Funktionskraven på avloppsanläggningar finns i två olika skyddsnivåer; normal och hög. Råden utgår från att behoven av rening kan variera både utifrån miljö- och hälsoskydd. Tillståndsmyndigheterna bedömer när det räcker med normalt skyddsbehov och när högre krav på avloppsanordningarna bör ställas.

### ***Spillvatten***

Förorenat vatten från hushåll, industrier, serviceanläggningar och dylikt

### ***VA-anläggning***

En anläggning som har till ändamål att tillgodose behov av vattentjänster för bostadshus eller annan bebyggelse

***VA-huvudman***

Den som äger en allmän VA-anläggning.

***Vattenförsörjning***

Tillhandahållande av vatten som är lämpligt för normal hushållsanvändning.

Förkortningar

***AL*** – Anläggningslag (1973:1149)

***LAV*** – Lag om allmänna vattentjänster (2006:412)

***SFL*** – Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

***MB*** – Miljöbalk (1998:808)

***PBL*** – Plan- och bygglag (2010:900)

***VO*** – verksamhetsområde

***BDT*** – bad-, disk- och tvättvatten

***VA*** – Vatten och avlopp

***GA*** – Gemensamhetsanläggning\*

*\*Förkortning ej hämtad från ovan nämnda referenser. Skrivit själv.*

# BILAGOR

## *Bilaga 1. Enkät till kommuntjänstepersoner*

### **Undersökning inom projekt - Gemensamhetsanläggningar för VA**

Denna enkät är en del av mitt examensarbete kopplat till VA-guidens projekt och all information som skrivs här kommer att avkodas innan den används i något externt sammanhang.

Vid frågor, kontakta mig!

Tel: 0703825729, epost: [skeri.helena@gmail.com](mailto:skeri.helena@gmail.com)

Helena Skeri examensarbetare, handledare Marie Albinsson, epost:

[marie.albinsson@vaguiden.se](mailto:marie.albinsson@vaguiden.se)

#### **1. Namn och kommun/förvaltning**

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

#### **2. Finns det aktiviteter kopplat till gemensamhetsanläggningar för VA i er VA-plan?**

- JA  
 NEJ

**3. Arbetar ni med gemensamhetsanläggningar för VA?**

- Ja, vi arbetar aktivt med gemensamhetsanläggningar för VA
- Ja, men inte aktivt
- Nej, men vi vill arbeta mer med gemensamhetsanläggningar för VA
- Nej, vi arbetar inte alls med gemensamhetsanläggningar för VA
- Övrigt: .....

**4. Har ni förslag på gemensamhetsanläggningar, existerande eller under bildande, vars kontaktpersoner vi kan intervjua under projektet? Ange kontaktuppgifter.**

.....

.....

.....

.....

.....

**5. Vem/vilka i er kommun vet mycket om gemensamhetsanläggningar för VA? Ange kontaktuppgifter.**

.....

.....

.....

.....

**6. Är du intresserad av att delta på workshop om gemensamhetsanläggningar för VA den 8:e november i Stockholm? (ej bindande). Om ja, ange kontaktuppgifter.**

.....

.....

.....

.....

**7. Skriv dina kommentarer, frågor eller synpunkter**

---

---

---

---

---

**8. Vill du ta del av resultat från enkäten samt examensarbetet. Skriv e-post nedan.**

---

---

---

---

---

## ***Bilaga 2. Intervjuformulär fastighetsägare***

### ***Allmänt***

Namn ordförande/samfällighetsförening:

Antal fastigheter:

Beskrivning av anläggning, reningsteknik/uppbyggnad,  
dricksvatten/spillvatten/dagvatten:

Vem gjorde förrättningen (lantmätare), namn och kontaktuppgifter:

Ansvarig kontaktperson på kommunen, namn och kontaktuppgifter:

Fråga efter dokument:

Finns dokumentation av hur den tekniska anläggningen ser ut?

Finns förrättning i ett dokument? JA NEJ

### ***Frågor om Drivkrafter***

1. Kan du berätta hur det gick till (beskriv så utförligt/detaljerat som du kan) när ni bildade er samfällighetsförening?
  - a) Vad var orsaken till initiativet att bilda samfällighetsförening?/ Vad/vem startade processen (samfällighet, kommun, lantmäteri..etc.) ?
  - b) Tog ni hjälp av någon initialt?
  - c) Varför valde ni att bilda en gemensamhetsanläggning?
  - d) Ville alla vara med från början?
  - e) Vem/vilka var med och vem ledde processen (ex. exploatören, lantmäteri, kommun, egna föreningen?)
  - f) Vilket/vilka utgjorde det största hindret/svårigheterna? Hur tog ni er förbi svårigheterna?
  - g) Med facit i hand, om du skulle starta om processen, vad hade du gjort annorlunda?
  - h) Vilken VA-lösning hade du innan du gick med i samfällighetsföreningen?
  - i) Om du jämför med den VA-lösning du hade innan och den du har nu, vilken är den största skillnaden för dig?

### ***Frågor om kostnader***

TÄNK PÅ VILKEN KOSTNAD SOM GES UT, inkl. eller exkl. MOMS, ROTAVDRAG.

1. Finns kostnadsunderlag? Skicka?

### ***Generella, totala kostnader***

(– kostnad att gå med per fastighet? – totala, årlig medlemsavg.)

2. Vad var kostnaden vid bildandet av GA i er samfällighet per medlem/fastighet?
  - a) Totalt per medlem i investering?
  - b) Totalt per medlem i årliga kostnader (medlemsavgiften)?
3. Vad skulle det kosta i investering om man blev medlem i er förening idag?
4. Hur är andelstalen framräknade (vad är de baserade på)?
5. Hur mycket tid läggs för service/drift/administration av anläggningen per år?
6. Gör ni allt själva eller tar ni hjälp från någon? I så fall vem?

### **Mer detaljerat - Hur är fördelningen mellan olika typer av kostnader**

7. Vilka kostnader (själva byggnationen) har bildandet av gemensamhetsanläggningen inneburit?
  - a) Förrättningskostnad
  - b) Kapital (byggande)
    - systemkomponenter
    - tillstånd
    - markentrepnad –ledningsgrävning?
    - Anslutningsavgift
  - c) Drift och underhåll
    - kemikalier
    - tillsyn – (Utför kommunen tillsyn på er anläggning? JA, NEJ)
    - provtagning
    - slamtömning
    - annat
    - Serviceavtal
8. Upplever du att den kostnad du fått betala är rimlig i förhållande till livslängden på anläggningen?
9. Har ni haft möjlighet att jämföra olika alternativ till vatten/avlopps-lösning och medförande skillnader i kostnad innan ni bestämde er för gemensamhetsanläggning?
10. Var det kostnaden som avgjorde att ni satsade på GA?
  - a) Om Ja, vilka andra skäl fanns för bildandet av GA?
  - b) Om Nej, vad var det då?

Har de koll på sina kostnader? JA, NEJ

### **Frågor om kunskap hos kommun/lantmäteri**



11. Har ni fått hjälp och stöd att jämföra olika alternativ till vatten/avlopps-lösning och medförande skillnader i kostnad innan ni bestämde er för gemensamhetsanläggning? I så fall av vem/vilka?
12. Kände du att du själv hade tillräckligt med kunskap om GA innan beslutet togs att bilda det? Om inte – vad saknades?
13. Hur kommunicerade ni med kommunen?
  - a) Vilken information fick ni från kommunen?
  - b) Upplever du att den informationen var tillräcklig? Var det någon information som saknades, upplever du?
14. Hur kommunicerade ni med lantmäteriet?
  - a) Vilken information fick ni från lantmäteriet?
  - b) Upplever du att den informationen var tillräcklig? Var det någon information som saknades, upplever du?
15. Har du konkreta förslag på vilket sätt kommunen resp. lantmäteriet hade kunnat hjälpa er i den här processen på ett bättre sätt?
16. Upplevde du att kommunen resp. lantmäteriet hade tillräcklig kunskap för att kunna ge bra vägledning? JA NEJ

### ***Avslutande frågor***

16. Om du skulle ge ett råd till andra fastighetsägare som är i samma situation/står inför att bilda GA för VA, vad skulle du säga då?
17. Är det något annat du funderar på som kopplar till ämnet?
18. På vilket sätt vill du ha återkoppling på det här arbetet? Mail av rapport?

## ***Bilaga 3. Intervjuformulär kommuntjänstepersoner***

### ***Allmänt***

Namn:

Befattning:

Kommun:

Ev. kontaktuppgift Förrättningslantmätare för samfällighet X:

### ***Om behov av kunskap***

1. Kan du berätta om hur det gick till när samfällighet X bildades? /Hur det går till allmänt?/ Vilken var din/er roll? (ur din synvinkel)
  - a) Hur upplevde du processen med att bilda GA?
  - b) (Vilka var delmomenten?)
  - c) Vad behöver du veta innan du startar en process med en förening som vill bilda GA?
  
2. Hur upplevde du att kommunikationen med lantmäteri resp. fastighetsägare fungerade?
  - a) Vilken information gavs ut? (till fast.äg resp. LM?)
  - b) Nådde ni ut med tillräcklig information?
  - c) Upplever du att någon information saknades till fastighetsägarna resp. lantmäteri?
  
3. Vad tycker du är svårt med bildning av GA? / Kan du beskriva några motstånd/svårigheter i arbetsprocessen?
  - a) Hur tog ni er förbi svårigheterna?
  - b) (Varför tror du att det utgör en svårighet?)
  
4. Vad tycker du är lätt med bildning av GA?
  - a) (Vad är det som gör att det är lätt?)
  
5. Finns det något du känner att du skulle vilja ha mer kunskap om i bildandeprocessen av GA? I så fall vad?
  
6. Med facit i hand, om föreningen kontaktat dig idag om att bilda GA, vad hade du gjort annorlunda?
  
7. Tycker du att GA är ett bra sätt att lösa VA-frågan?  
Om ja –  
Om nej-
  
8. Om man vill få till stånd en GA, vad är viktigt att tänka på?

### ***Om drivkrafter hos fastighetsägare***

9. Varför tror du att det blev GA här? Vilket motiv fanns?
  - a) Varför vill fastighetsägare bilda GA?

### ***Om kostnader***

10. Vet du vad det har kostat för FÄ
  - a) Anslutningsavgift för VA?
  - b) Vad de har betalat för sitt nät (och ev anläggning)
  - c) Vad har bildandet av GA kostat för samfällighet X, jämfört med om de skulle anslutit till allmänt VA? (vad kostar det att ansluta inom verksamhetsområdet?)

### ***Avslutande frågor***

1. Om du skulle ge ett råd till andra kommundienstpersoner/VA-rådgivare som ska ha kontakt med FÄ som ska bilda GA, vad skulle du säga då?
2. Är det något annat du funderar på som kopplar till ämnet?
3. På vilket sätt vill du ha återkoppling på det här arbetet? Mail av rapport?

## ***Bilaga 4. Intervjuformulär lantmätare***

### ***Allmänt***

Namn och befattning:

Samfällighet som förrättning gjorts för:

### ***Om behov av kunskap***

4. Kan du berätta hur det går till när du gör en förrättning? / Kan du berätta hur det gick till när du gjorde förrättningen för samfällighet X?
  - a) Kände du att du hade allt underlag som behövdes?
  - b) Vad behöver du veta innan du startar processen med FÅ som ska bilda GA?
5. Hur upplevde du att kommunikationen med kommun resp. fastighetsägare fungerade?
  - a) Vilken information gav du ut?
  - b) Nådde du/ni ut med tillräcklig information?
  - c) Upplever du att någon information saknades till kommunen resp. fastighetsägarna?
6. Vad tycker du är svårt med bildning av GA för VA? / Kan du beskriva några motstånd/svårigheter i arbetsprocessen?
  - a) Är det svårare att bilda en GA för VA än för annat (väg, fiber)?
  - b) Hur tog ni er förbi svårigheterna?
  - c) (Varför tror du att det utgör en svårighet?)
7. Vad tycker du är lätt med bildning av GA för VA?
  - a) (Vad är det som gör att det är lätt?) (Finns det några steg som är lättare?)
8. Finns det något du känner att du skulle vilja ha mer kunskap om i bildandeprocessen av GA för VA? I så fall vad?
9. Med facit i hand, om föreningen kontaktat dig idag om att bilda GA, vad hade du gjort annorlunda?
10. Tycker du att GA är ett bra sätt att lösa VA-frågan?  
Om ja –  
Om nej-
11. Om man vill få till stånd en GA, vad är viktigt att tänka på?

### ***Om drivkrafter hos fastighetsägare***

12. Varför tror du att det blev GA här? Vilket motiv fanns?
  - a) Varför vill fastighetsägare bilda GA?

### ***Om kostnader***

13. Vad kostar en förrättning för fastighetsägare? Hur mycket har det kostat per medlem i samfällighet X?/ Förrättningen totalt för samfällighet X?  
a) Vet du hur de har fördelat kostnaderna (andelstal)?

***Avslutande frågor***

14. Om du skulle ge ett råd till andra lantmätare som ska ha kontakt med FÄ som ska bilda GA, vad skulle du säga då?
15. Är det något annat du funderar på som kopplar till ämnet?
16. På vilket sätt vill du ha återkoppling på det här arbetet? Mail av rapport?

## ***Bilaga 5. Kostnader för samfällighetsföreningar med eget reningsverk***

Nedan ses en tabell med kostnader för samfällighetsföreningar/gemensamhetsanläggningar med eget reningsverk. Sammanställningen är utförd i samarbete med handledare Marie Albinsson.

<b>Utgift</b>	<b>Kostnad</b>	<b>Kommentar</b>
Förrättningskostnad	2500-4000 kr/fastighet	
Konsultkostnad/ expertstöd	0 – X kr?	Egen arbetstid / Del i entreprenörens/teknikleverantörens kostnad. Stor variation.
Tillstånd för reningsverk	10 000-11 000kr	Fler tillstånd kan behövas. Vissa föreningar redovisar även kostnader för bygglov, dels för anläggningen och dels för grävning på egen tomt.
Reningsverk	20 000- 40 000/fastighet	Kostnaden per fastighet minskar om det är fler fastigheter som är anslutna.
Gräv/Markentreprenad	36 000- 103 000kr/fastighet	Stora geografiska skillnader där både markförhållanden och marknadspris påverkar.
Kostnad för fastighetsägaren till föreningen	90 000-150 000 kr/fastighet	
Årlig driftkostnad	3000kr/år/fastighet	Drift och underhåll för reningsverk samt eventuell kostnad för föreningen.

## ***Bilaga 6. Kostnader för samfällighetsföreningar med anslutning till allmänt VA***

Nedan ses en tabell med kostnader för samfällighetsföreningar/gemensamhetsanläggningar med anslutning till allmänt VA. Sammanställningen är utförd i samarbete med handledare Marie Albinsson.

<b>Utgift</b>	<b>Kostnad</b>	<b>Kommentar</b>
Förrättningskostnad	1000-11 000 kr/fastighet	
Konsultkostnad/ expertstöd	0 – X kr?	Egen arbetstid / Del i entreprenörens/teknikleverantörens kostnad. Stor variation.
Anslutningsavgift	15 000-45 000 kr/fastighet	
Lov och tillstånd		Svårt att sätta en rättvisande siffra, varierar.
Gräv/Markentreprenad	50 000- 96 000kr/fastighet	Stora geografiska skillnader där både markförhållanden och marknadpris påverkar.
Kostnad för fastighetsägaren till föreningen	105 000-170 000 kr/fastighet	
Årlig driftkostnad	2200-6500 kr/år/fastighet	Till VA-huvudmannen för VA- tjänsterna, drift och underhåll samt för föreningens administration. Kostar mer i drift än om del av VO.