

ADVOKAT UNO JAKOBSSON

ADVOKAT HÅKAN WEBERYD

Sopsug i Skarpnäck sff
Styrelsen**Angående gemensamhetsanläggningen Hangaren ga:1**

Rubricerad gemensamhetsanläggning förvaltas av Sopsug i Skarpnäck samfällighetsförening (föreningen). På föreningens uppdrag har jag gått igenom dels gällande anläggningsbeslut, dels gällande stadgar och får mot bakgrund av de frågeställningar som förmedlats mig anföra följande.

Den genom anläggningsbeslutet från 1993 inrättade gemensamhetsanläggningen var vid förrättningsstillfället planerig och ansågs tillgodose ett ändamål av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna/tomträtterna. Kostnaderna för anläggningens utförande, underhåll och drift har fördelats mellan de deltagande fastigheterna/tomträtterna i enlighet med gällande regelverk, 15 § anläggningslagen. Ägarna av de deltagande fastigheterna/tomträtterna utgör medlemmarna i föreningen, vilken har till uppgift att förvalta anläggningen. I föreningens förvaltningsuppdrag ingår således, att förutom sedvanlig drift av sopsuganläggningen också tillse att erforderligt underhåll sker samt att anläggningen om behov härför uppstår, förnyas. För sistnämnda ändamål skall enligt föreningens stadgar årligen avsättas minst 130.000 kr i föreningens underhålls- och förnyelsefond.

Anläggningslagens utgångspunkt är att en inrättad gemensamhetsanläggning skall underhållas och förvaltas så länge det finns ett stadigvarande behov av den för de deltagande fastigheterna. Och objektivt är så alltid fallet om inte syftet med den gemensamma anläggningen kan tillgodoses på något annat sätt. Det finns t.o.m. ett förbud mot att ompröva anläggningen, om inte det har inträffat förändrade förhållanden, som väsentligt inverkar på den bildade gemensamhetsanläggningen eller det annars föreligger ett klart behov (35 § anläggningslagen). Så länge som detaljplanen för området är oförändrad och det inte heller skett något nytt beträffande fastighetsindelningen, eller användningen av de fastigheter/tomträtter som deltar i anläggningen, föreligger sällan sådana objektiva kriterier för att en omprövning av inrättad gemensamhetsanläggning skall kunna företas.

OPTIMUS ADVOKATBYRÅ AB

Anläggningslagen öppnar vidare för att en samfällighetsförening får komma överens med en medlem om dennes utträde ur samfälligheten (43 §) om överenskommelsen kan godkännas av lantmäterimyndigheten. Om ägaren av någon av de deltagande fastigheterna/tomträtterna skulle kunna påvisa en realistisk möjlighet att sörja för sin egen sophantering på annat sätt än deltagande i gemensamhetsanläggningen skulle sålunda en ovan nämnd överenskommelse om utträde kunna träffas. Men, det finns ingen skyldighet för en samfällighetsförening att inleda den typen av utträdesförhandlingar med medlem som begär det. Och eftersom ett utträde av en medlem inte sällan får konsekvenser för de kvarvarande medlemmarna, t.ex. med högre driftskostnader för var och en som är kvar i anläggningen, ligger det sällan i övriga medlemmars – och därmed i föreningens – intresse att inleda sådana förhandlingar. Den som vill åstadkomma en förändring i delaktigheten i gemensamhetsanläggningen, eller någon annan förändring avseende förvaltningen av denna, bör istället hänvisas av styrelsen att själv söka omprövningsförrättning. Om lantmäterimyndigheten ej anser att kriterierna för en omprövning är uppfyllda, se ovan hänvisningen till 35 §, kommer förrättningen att ställas in, varvid den sökande har att betala uppkomna förrättningskostnader.

Svar på direkta frågor:

- **Om anläggningsbesluten inte går att ändra kan vi då lägga ner föreningen och hur går vi tillväga då?**
Så länge anläggningsbeslutet är i kraft åligger det föreningen att förvalta gemensamhetsanläggningen. Det går således inte att lägga ner föreningen dessförinnan. Om det efter en ny lantmäteriförrättning bestämts, att anläggningen skall upphöra, finns det regler i 61- 63 §§ SFL som klargör hur i upplösningen och likvidationen skall gå till efter att alla skulder har reglerats.
- **Om samtliga medlemmar är överens om att det inte finns något ekonomiskt värde med att renovera sopsugen och i om det tagit fram en alternativ lösning. Vem behöver/ska ytterligare godkänna detta.**
För det fall Stockholm stad och av staden utsedd ansvarig (Stockholm Vatten och Avfall AB) går med på att sophanteringen kan ändras för de fastigheter/tomträtter som deltar i Hangaren ga:1, finns förutsättningar att ansöka om en omprövning av gällande anläggningsbeslut. Föreligger dessa förutsättningar kan ansökan därefter beslutas av föreningens stämma, varvid beslut om avveckling av gemensamhetsanläggningen kan tas av myndigheten. Därefter kan föreningen upplösas i enlighet med ovan nämnda regler. Om staden/avfallsbolaget ej är intresserad av en sådan ändring, saknas förutsättningar för att begära omprövning hos lantmäterimyndigheten för en nedläggning av anläggningen
- **Gör det någon skillnad om man istället för upplösning av anläggningsbeslutet begär en ändring av det genom att t.ex. utesluta vissa medlemmar, låta andra medlemmar bilda egna nya gemensamhetsanläggningar etc.**
Så länge det inte föreligger nya planförutsättningar, ändrad fastighetsindelning eller ändrad användning av de deltagande fastigheterna/tomträtterna ser jag inte att det finns några förutsättningar för en sådan omprövning av Hangaren ga:1

OPTIMUS ADVOKATBYRÅ AB

- **Hur lång tid tar processen och kan man under tiden påbörja arbetet med ny hantering innan upplösning alternativt nya anläggningsbeslut är klara?**
Processen att övertyga Stockholm stad/avfallsbolaget är rent politisk – det finns inga juridiska påtryckningsmöjligheter. När väl kommunen är positivt inställd så handlar det om vilken handläggningstid som råder hos den kommunala lantmäterimyndigheten. Men, eftersom beslutet att förändra/lägga ned en befintlig anläggning är enkelt om det finns ett fullgott alternativ för de deltagande fastigheterna, så borde processen när väl kommunen är välvilligt inställd inte behöva ta särskilt lång tid.
- **Intelligande bostadsområde är planerat men utan krav på påkoppling till befintlig sopsug- varför tvingas inte dessa att anslutas?**
Det undandrar sig min bedömning; förmodligen så anser kommunen/avfallsbolaget att sophantering bättre kan lösas på annat sätt för dess bostäder/verksamheter
- **Om sopsugen kommer byggas om krävs att ledningsdragningen blir något justerad och anpassad för dagens krav på matavfallsortering- kommer det påverka anläggningsbeslutet?**
Kan underhållsåtgärd/enklare ombyggnad för att klara dagens sophanteringsbehov göras inom ramen för redan upplåtet utrymme för den befintliga anläggningen, är min bedömning att ni kan vidta dessa åtgärder efter stämmobeslut härom. Först om ombyggnationen kräver ianspråktagande av ny mark/nytt utrymme i eventuella byggnader, måste först en omprövningsförrättning genomföras, vid vilken anläggningens förändrade läge (och eventuellt också innehåll) får bestämmas. Om nytt utrymme skall tas i anspråk har ägaren av detta rätt till ersättning

Jag står naturligtvis till förfogande för vidare rådgivning och biträde för det fall styrelsen önskar detta.

Med vänlig hälsning

Uno Jakobsson