



NÄR DE BOENDE BLIR ANSVARIGA FÖR NÄROMRÅDET

MONICA ANDERSSON

VAD HÄNDER MED DET offentliga rummet när kommunerna avhänder sig ägandet och därmed ansvaret för gator, vägar, parker, och andra delar av det offentliga rummet?

1973 kom det en ny lagstiftning om samfällighetsföreningar. Denna form för gemensamt ägande och förvaltning skapades bland annat för att reglera skötseln av gemensamma gårdar i städerna där flera fastighetsägare var delägare i gården. Det skedde i samband med gårdssaneringar där avsikten var att komma bort ifrån de staket och stängsel som belamrade gårdarna och skapa lekplatser och en gemensam utemiljö.

När nya samfällighetsföreningar kommer till idag får de i städerna ungefär samma roll som vägföreningarna på landet. Kommunerna vältrar i ökande grad över ansvaret för det offentliga rummet i nytillkommande bostadsområden på byggherrarna. De löser det uppkomna skötselproblemet genom att överlämna ansvaret för gator, parker och andra delar av det offentliga rummet till de boende. Fastighetsägarna ansluts till en för ändamålet inrättad samfällighetsförening av lantmäteriet, ett åtagande som ingen kan undandra sig.

En samfällighetsförening kan bestå av flera bostadsrättsföreningar, en blandning av egnahemsägare och bostadsrättsföreningar eller enbart egnahemsägare, kommunerna och andra fastighetsägare kan också äga andelar i en samfällighetsförening.

Det positiva med samfällighetsföreningar är att de boende engageras i ansvaret för den gemensamma närmiljön. Det kan i bästa fall öka delaktigheten i samhället och ge fler aktiva medborgare. Men det finns också flera problem förknippade med detta. För de boende innebär det att de tvingas ta ett kostnadsansvar för den offentliga miljön som andra medborgare inte behöver ta. Det innebär en övervältring av kostnader från skattebetalarna till enskilda. Det är ett rättviseproblem, och drabbar dem som inte har så god ekonomi.

Risken är också att området som ingår i samfällighetsföreningen privatiseras. Det kan bli fallet på flera sätt. Ett exempel är om samfällighetsföreningen väljer att stänga av området för genomfart. Det kan emellertid kommunerna förebygga genom föreskrifter i detaljplanen om att gatorna/vägarna i området ska vara tillgängliga för allmän gång- och fordonstrafik. Då får samfällighetsföreningen inte stänga av dem. Lantmäteriet utfärdar också tydliga föreskrifter om vad en samfällighetsförening ska omfatta.

En annan risk är att enskilda fastighetsägare annekterar offentlig mark och på det sättet vidgar sina tomter. Det är inte tillåtet och strider mot reglerna i såväl anläggningslagen (SFS 1973:1149), som lagen om förvaltning av samfälligheter, SFL, (SFS 1973:1150). Men det förutsätter att styrelsen i samfällighetsföreningen är aktiv och bevakar medlemmarnas gemensamma intressen. Det innebär att de måste våga ta konflikter med enskilda



medlemmar. Men reglerna kring samfällighetsföreningar är strikta och styrelserna har inte rätt att avvika från dem. Deras förehavanden övervakas av såväl de enskilda medlemmarna, som länsstyrelsen, kommunen och lantmäteriet. Det förutsätter dock att de offentliga tillsynsorganen har tydliga regler för det offentliga rummet och utövar sin tillsyn aktivt.

Bostadsrättsföreningar kan också innebära begränsningar av tillgången till det offentliga rummet. Ett tydligt exempel på det är om bostadsrättsfastigheten ligger vid vatten. Då finns risk för att allmänhetens tillgång till stranden eller kajen

hindras eller försvåras. Bostadsrättsföreningar kontrollerar också sina områden på ett mer genomgripande sätt än samfällighetsföreningar gör, genom att de äger hela området som de förvaltar, såväl byggnaderna, de enskilda bostäderna som marken runt omkring inklusive eventuella offentliga rum, parker, parkeringsplatser och i förekommande fall gator.

De offentliga rummen är de element som allra tydligast utmärker städerna och skiljer dem från landsbygden. Det är där främlingar möts och nya impulser kan brytas mot det invanda. De offentliga rummen har också ägts och förvaltats

av städerna, som till skillnad från kommunerna på landsbygden hade ekonomiska resurser för det. När det offentliga rummet privatiseras på olika sätt och skötselformer som är vanliga på landsbygden flyttas in i städerna så försvagas också städernas identitet. Den allvarligaste risken är att segregationen fördjupas och främlingsfientligheten ökar. När städerna inte längre äger de offentliga rummen finns inte längre några garantier för att de fungerar som offentliga rum där alla kan vistas på lika villkor och där främlingar möts.

I kölvattnet av privatiseringarna av det som tidigare varit offentliga rum har begrepp som

halvoffentliga eller halvprivata rum blivit vanliga. Men vad betyder egentligen de begreppen när det kommer till kritan, annat än en from förhoppning om att de ska fungera som offentliga rum ändå, trots att de är privat ägda?

Monica Andersson är ordförande i Samfundet S:t Erik. Hon är universitetslektor vid Statsvetenskapliga institutionen vid Stockholms Universitet. Hon forskar om hållbara städer och disputerade på avhandlingen *Politik och stadsbyggande. Modernismen och byggnadslagstiftningen*. Statsvetenskapliga institutionen Stockholms Universitet 2009.