

2011-06-15



# **Reglering av enskilt och gemensamt vid ägarlägenhetsförrättningar – En analys av de två första årens praktiska tillämpning**

**Per Rune Karlsson**

**EXAMENSARBETE**  
Lantmäteringenjörsprogrammet  
Institutionen för ingenjörsvetenskap

# EXAMENSARBETE

## Reglering av enskilt och gemensamt vid ägarlägenhetsförrättningar – En analys av de två första årens praktiska tillämpning

### Sammanfattning

Ägarlägenheter är en speciell form av tredimensionella fastigheter, vilken endast är avsedd att innehålla endast en bostadslägenhet. Det har varit möjligt att bilda ägarlägenheter sedan maj 2009. De 24 ägarlägenhetsförrättningar som registrerats i fastighetsregistret under de två första åren har kartlagts och en analys av olika aspekter på hur förhållandet mellan enskilda ägarlägenheter och gemensam egendom reglerats i förrättningarna har genomförts.

I ca 20 % av ägarlägenhetsprojekten bildades ägarlägenheterna innan byggnaden blivit uppförd. Förfarandet är bra för finansiering av byggprojektet, men leder till en osäkerhet om ifall lägenheterna i den färdiga byggnaden överensstämmer med den beslutade fastighetsindelningen. Att ta fastighetsbildningsbeslutet som en preliminärfråga i dessa fall medför att förrättningen inte avslutas förrän byggnaden är klar och därigenom kan lantmäterimyndigheten säkerställa att fastighetsindelningen överensstämmer med byggnadens slutliga utformning.

Byggherren är nästan alltid ensam sakägare i förrättningen. Detta gör handläggningen smidig för förrättningslantmätaren men gör också att ingen rättspraxis kommer att utvecklas inom området. Detta medför ett större behov av väl utformade rekommendationer att följa vid handläggningen.

Byggnadsutformningen har i ett flertal ägarlägenhetsprojekt anpassats för att öka den enskildes frihet och minimera behovet av samverkan mellan samfällighetsföreningen och ägarlägenhetens ägare.

Lantmäteriets rekommendationer anger att fönster, ytterdörrar och balkongräcken bör ingå i ägarlägenheten, men de kan dessutom helt eller delvis ingå i en gemensamhetsanläggning för att t.ex. yttre underhåll ska skötas gemensamt. Det anges inte hur detta ska formuleras i förrättningshandlingarna och hur det regleras i förrättningarna varierar. I flera förrättningar finns skrivningar om att det yttre underhållet är en del av gemensamhetsanläggning, vilket inte faller inom anläggningslagens tillämpningsområde, då det enligt anläggningslagen krävs att det är ett objekt som upplåts. Det finns ett behov av tydligare rekommendationer från

<b>Datum:</b>	2011-06-15
<b>Författare:</b>	Per Rune Karlsson
<b>Examinator:</b>	Peter Brynte
<b>Handledare:</b>	Svante Dolff & Anders George, Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning
<b>Program:</b>	Lantmäteringenjörsprogrammet
<b>Huvudområde:</b>	Lantmäteriteknik
<b>Poäng:</b>	15 högskolepoäng
<b>Nyckelord:</b>	Ägarlägenhet, samfällighetsförening, andelstal, gemensamhetsanläggning, anläggning, underhålls- och förnyelsefond, stadgar, installationsgolv, förrättning, samfällighet
<b>Utgivare:</b>	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

## **EXAMENSARBETE**

Lantmäteriet om hur sådana anläggningsbeslut ska utformas och i studien föreslås att endast varianten där hela fönstret, ytterdörren eller balkongräcket upplåts för gemensamhetsanläggningen ska rekommenderas av Lantmäteriet.

Ägarlägenheternas andelstal i gemensamhetsanläggningar sätts vanligtvis efter de två huvudprinciperna lika andel per lägenhet respektive andelstal efter boarea. Det finns olika varianter på principen andelstal efter boarea, vissa syftar till att ge enklare andelstal för att underlätta för samfällighetsföreningens förvaltning och andra till att boarean inte ska få fullt genomslag på andelstalen. Det är inte möjligt att med de genomförda förrättningarna som grund förklara valet av princip för att sätta andelstal med spridningen mellan lägenheternas boarea i projektet.

Storleken på den lägsta årliga avsättningen till samfällighetsföreningens underhålls- och förnyelsefond varierar mellan projekten. Flera förrättningslantmätare har låtit byggherren sätta summan, andra räknade på 0,3 % av anläggningskostnaden och vissa har satt summan godtyckligt. Det är bra att relatera avsättningen till prisbasbeloppet för att undgå inflations-effekter.

# **BACHELOR'S THESIS**

## **The regulation of individual and joint property at condominium cadastral procedures – An analysis of the first two years of practical implementation**

### **Summary**

Since May 2009, during the first two years with the new rules which allows formation of condominiums in Sweden, 394 condominiums in 24 separate projects have been formed.

According to the Swedish law a condominium is a property unit. In approximately 20 % of the projects the property units have been formed before the building was built. This possibility is good for financing but can lead to differences between the borders of the property unit and the final building construction. To make a property formation order and not to conclude the cadastral procedure until the building is in place and the final drawings are made is a good way for the cadastral authority to keep control of the final result.

Usually there is just one party in the condominium cadastral procedure. This means that it will not be any appeals and no precedents will be formed. Therefore there are requirements for a high standard on the recommendations regarding how to form condominiums.

In some condominium projects the building construction has been adapted to give less need for the condominium owners to cooperate with the joint property association.

There are recommendations which states that windows, exterior doors and balcony parapets should be a part of the condominium, but they can additionally be a part of the joint facility. Some of the practical solutions in the dossiers regarding joint facilities do not, according to the author, follow the intentions of the legislator. Better recommendations are needed in this area and enhancements are proposed in the thesis.

The participatory share for each condominium has been set either with the same share per apartment or by some different models in relation to the apartments floor area. It has not been possible to explain the choice with the spread between the apartments floor area.

According to the law the joint property association in these cases must set aside funds in a reserve. The amount of money that initially is noted in the articles of the association differs between the condominium projects, and is either based on a proposal from the developer, calculated as 0,3 % of the construction costs or just arbitrary decided.

<b>Date:</b>	June 15, 2011
<b>Author:</b>	Per Rune Karlsson
<b>Examiner:</b>	Peter Brynte
<b>Advisor:</b>	Svante Dolff & Anders George, Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning
<b>Programme:</b>	Land Surveying
<b>Main field of study:</b>	Land Surveying
<b>Credits:</b>	15 HE credits
<b>Keywords:</b>	Condominium, formation of condominiums, joint facility, participatory share, joint property association, funding
<b>Publisher:</b>	University West, Department of Engineering Science, S-461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: + 46 520 22 30 00 Fax: + 46 520 22 32 99 Web: www.hv.se
<b>Education level:</b>	First cycle

## **Förord**

Ett examensarbete på 15 högskolepoäng är det avslutande momentet i lantmäteringenjörsprogrammet vid Högskolan Väst. Detta examensarbete har jag utarbetat under vårterminen 2011.

Jag vill i detta sammanhang passa på att tacka mina handledare Svante Dolff och Anders George från Lantmäteriet i Strömstad för deras synpunkter på mina idéer och texter som jag bollat med dem under arbetets gång. Genom frågor och synpunkter har de puffat mig in på nya tankebanor vilket varit välgörande för slutresultatet. Tack vare dem har jag även fått möjligheten att delta i två seminarier om ägarlägenheter, vilket har givit mig mycket nyttig input i processen att identifiera olika aspekter i ägarlägenhetsförrättningarna som är intressanta och angelägna att belysa.

Alla de förrättningslantmätare och andra personer som jag intervjuat under arbetets gång vill jag också tacka för att de tagit sig tid att bidra med sina erfarenheter och för de intressanta och givande diskussioner vi haft.

Avslutningsvis vill jag rikta ett mycket stort tack till Peter Brynte, min lärare i fastighetsrätt och fastighetsbildning, för alla de inspirerande diskussioner vi haft under min utbildningstid om allehanda fastighetsrelaterade frågor och för hans viktiga bidrag till att vässa mina funderingar under examensarbetets gång.

Hogstorp Hagarna den 9 juni 2011

Per Rune Karlsson

## **Innehåll**

Sammanfattning .....	i
Summary.....	iii
Förord.....	iv
1 Inledning.....	1
1.1 Bakgrund .....	1
1.2 Syfte med undersökningen .....	1
1.3 Avgränsningar.....	2
1.4 Kommentarer till rapportens upplägg.....	2
2 Metod/tillvägagångssätt .....	4
2.1 Studiens undersökningsmetodik.....	4
2.2 Bearbetning av data .....	5
3 Handläggningsfrågor.....	7
3.1 Tidig kontakt med lantmäterimyndigheten och fastighetsrättsliga konsulter delaktighet .....	7
3.2 Fastighetsbildning i byggnader som inte är uppförda – bildande av ”luftfastigheter” .....	8
3.3 Fastighetsbildningsbeslut som preliminärfråga.....	9
3.4 Konsekvenser av endast en part i förrättningen – byggherren .....	11
4 Reglering av ägarlägenhet, gemensamhetsanläggning respektive ägarlägenhetssamfällighet.....	14
4.1 Byggnadens utformning kan ge ägarlägenheterna större självständighet.....	14
4.2 Byggnadsdelar som är fast egendom till ägarlägenhetssamfälligheten men inte ingår i någon gemensamhetsanläggning .....	17
4.3 Möjligheter att lägga ansvar för yttre underhåll av fönster, ytterdörrar och balkongräcken i gemensamhetsanläggningen .....	19
4.4 Ägarlägenheters andelstal i gemensamhetsanläggningar .....	27
4.5 Ägarlägenheters deläggande i ägarlägenhetssamfälligheten .....	33
5 Samfällighetsföreningen .....	34
5.1 Bildande av samfällighetsförening .....	34
5.2 Ny styrelse när ägarlägenheterna har sålts .....	35
5.3 Samfällighetsföreningens avsättning till underhålls- och förnyelsefond.....	37
5.4 Krav om fullvärdesförsäkring i stadgarna .....	41
5.5 Ordningsregler i stadgarna.....	43
6 Slutsatser och förslag till framtida studier.....	46
6.1 Sammanfattande slutsatser.....	46
6.2 Förslag till framtida studier.....	48
Ordförklaringar .....	50
Källförteckning.....	53

## **Bilagor**

- A. Ägarlägenhetsprojekt under de två första åren
- B. Frågor till förrättningslantmätarna i intervjuerien

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Sedan maj 2009 har det varit tillåtet att bilda ägarlägenheter i Sverige. Det är en specialform av tredimensionella fastigheter, 3D-fastigheter, som är avsedd att endast innehålla en bostadslägenhet<sup>1</sup>.

När ägarlägenheter skapas bildas en 3D-fastighet för varje lägenhet och minst tre ägarlägenheter måste tillskapas som en sammanhållen enhet. Detta medför att det vid ägarlägenhetsförrättningar är flera fastigheter som ska dela på och samverka i en byggnad. I jämförelse med tidigare tredimensionell fastighetsbildning, där det vanligtvis endast varit två fastigheter inblandade i förrättningen innebär ägarlägenhetsförrättningarna där det ingår fler fastigheter i förrättningen att det blir än mer komplicerat att tillskapa rättigheter för och fördela skyldigheter mellan dessa fastigheter. Frågor om bland annat hur andelstal sätts för gemensamhetsanläggningar och frågor om gränsdragning mellan den enskilda ägarlägenheten och samfällid egendom respektive andra fastigheter ställs på sin spets på ett sätt som det inte gjorts vid tidigare 3D-förrättningar.

Det är intressant att studera hur olika aspekter behandlats i de 24 förrättningar som registrerats i fastighetsregistret under de två första åren. Vid dessa förrättningar har totalt 394 ägarlägenheter bildats. Ägarlägenhetsprojekten är ganska väl spridda över landet och det är många olika förrättningslantmätare som har varit inblandade i förrättningarna. Detta får som konsekvens att de flesta inte hunnit skaffa sig erfarenhet av många olika ägarlägenhetsförrättningar och därför tittar mycket på rekommendationer och andra exempel när förrättning genomförs. Dessutom medför det stora antalet förrättningslantmätare att det är många som ska tolka lagstiftningen och dess förutsättningar och begränsningar. Detta innebär att lösningarna i förrättningarna kan förväntas uppvisa en stor variation i de delar där det finns oklara skrivelser i de för förrättningslantmätarna tillgängliga rekommendationerna.

## 1.2 Syfte med undersökningen

Huvudsyfte:

Syftet med undersökningen är att studera hur reglering av enskild och gemensam egendom har lösts under de två första årens förrättningar och belysa goda exempel samt problemområden.

Delsyften:

När fastighetsbildning sker tidigt i byggprojektet finns en osäkerhet kring hur bygg-

---

<sup>1</sup> 1 kap. 1 a § FBL, Fastighetsbildningslag, SFS 1970:988 respektive 1 kap. 1 a § JB, Jordabalk, SFS 1970:994.

naden verkligen kommer att se ut. Hur kan osäkerheten om den slutliga byggnadsutformningen vid tidig fastighetsbildning hanteras?

Är det vanligt att byggherren är ensam sakägare i förrättningen och vad får det i så fall för konsekvenser?

Är det vanligt att någon fastighetsrättslig konsult förberett de fastighetsrättsliga frågorna i förrättningen eller har vanligtvis lantmäterimyndigheten skött diskussionerna med byggherren själv?

Kan det identifieras några tendenser till att sättet att bygga anpassats till att lägenheterna säljs som ägarlägenheter?

Hur har gränsdragningen mellan enskild egendom respektive olika former av gemensam egendom hanterats i fastighetsbildnings- och anläggningsbesluten i ägarlägenhetsförrättningarna?

Finns oklarheter i Lantmäteriets rekommendationer inom något område som behöver klargöras bättre?

Vilka principer har använts för att sätta andelstal i gemensamhetsanläggningar och ägarlägenhetssamfälligheter? Kan det verifieras att liten variation i lägenheternas storlek leder till lika andelstal per lägenhet och stor variation leder till storleksberoende andelstal?

Skapas alltid en samfällighetsförening och hur kan en bra start på förvaltningen uppnås?

Vilken storlek har den minsta avsättningen till samfällighetsföreningens underhålls- och förnyelsefond och hur har beloppet bestämts?

Har de senaste rekommendationerna kring innehållet i samfällighetsföreningens stadgar fått fullt genomslag?

### **1.3 Avgränsningar**

Inom det valda ämnesområdet studeras inte regleringen av möjligheter till tillträde för att reparera enskilda respektive gemensamma byggnadsdelar.

Behovet av att tillskapa servitut för olika nyttigheter för enskilda behov som är belägna på gemensam egendom ingår heller inte i studien.

### **1.4 Kommentarer till rapportens upplägg**

Detta är en akademisk rapport och av den anledningen finns det vissa formkrav som ska följas.

I det akademiska skivandet finns det krav på referenshantering – att det markeras vilka källor som använts för påståenden som hämtats ur litteraturen eller via muntliga



källor. Enligt Högskolan Västs riktlinjer ska Harvard-systemet användas för referenshanteringen och i denna rapport har källförteckningen utformats enligt denna tradition. För att markera av källor i texten, notation, har dock i likhet med många examensarbeten inom lantmäteriområdet fotnoter valts för att läsningen ska underlättas.

I vilken ordning de delar som ingår i rapportens s.k. huvuddel ska presenteras är inte så hårt styrt av den akademiska traditionen som övriga delar av rapporten<sup>2</sup>. I denna rapport redovisas huvuddelens olika rubriker – referensram, empiriskt resultat och diskussion tillsammans för respektive aspekt som behandlas. Syftet med detta är att underlätta för läsaren att exempelvis hitta de uppgifter i referensramen eller i avsnittet empiriskt resultat som kommenteras i diskussionsavsnittet.

I bilaga A finns en sammanställning av de 24 studerade ägarlägenhetsprojekten med författarens kommentarer kring intressanta aspekter på förrättningen. Författaren har med dessa kommentarer inte för avsikt att redovisa en komplett eller helt objektiv bild av förrättningen. Det kan också förekomma att företeelser som kommenteras angående en förrättning förekommer i en annan utan att någon kommentar om detta finns på den andra förrättningen.

I bilaga B finns det frågeformulär som använts vid telefonintervjuerna med de förrättningslantmätare som varit ansvariga för de olika förrättningarna.

---

<sup>2</sup> Björklund, Maria & Paulsson, Ulf (2003). Seminarieboken: att skriva, presentera och opponera. s. 30.

## 2 Metod/tillvägagångssätt

### 2.1 Studiens undersökningsmetodik

#### 2.1.1 Valda undersökningsmetoder

Studiens övergripande undersökningsmetodik är en kombination av att studera förrättningsakter, intervjuer med förrättningslantmätare som varit ansvariga för förrättningarna. Därutöver har litteraturstudier genomförts för att bilda en referensram till studiens resultat.

Framförallt har lagar, förarbeten, Lantmäteriets rekommendationer och juridisk litteratur använts för att bilda en referensram till ämnesområdet.

I studien har samtliga ägarlägenhetsförrättningar som registrerats i fastighetsregistret<sup>3</sup> under perioden 1 maj 2009 till 30 april 2011 studerats. Förrättningshandlingarna har kartlagts enligt en strukturerad mall för att identifiera i vilken utsträckning olika företeelser såsom bildande av luftfastigheter, fullmakter från köpare till byggherren, gemensamt underhåll av fönster m.m. förekommit samt hur t.ex. principer för att sätta andelstal och avsättning till underhålls- och förnyelsefond har hanterats.

En serie uppföljande intervjuer med respektive förrättningslantmätare som varit ansvarig för den aktuella förrättningen har också genomförts för att kartlägga vilka avvägningar och resonemang som legat till grund för de lösningar som slutligen valts i förrättningen. Frågorna i intervjuerien redovisas i bilaga B. 20 av totalt 23 förrättningslantmätare har intervjuats.

#### 2.1.2 Skäl till val av undersökningsmetoder

De båda metoderna studie av förrättningshandlingar och intervju av den ansvarige förrättningslantmätaren, användes för att skapa en komplett bild av olika aspekter i respektive förrättning samt vilka diskussioner som legat bakom de val som gjorts i förrättningen. För att skapa referensramens bakgrundsbild av vilket regelverk som är styrande och vilka teorier som finns inom ämnesområdet har lagar, förarbeten, Lantmäteriets rekommendationer och juridisk litteratur samt material från vissa intervjuer använts.

#### 2.1.3 Undersökningsmetodernas påverkan på studiens trovärdighet

Vid utformningen av en studie finns det tre nyckelbegrepp som beskriver undersökningens trovärdighet. *Validitet* handlar om i hur stor grad metoden innebär att det som är avsikten att mäta verkligen är det som mäts. *Reliabilitet* å andra sidan speglar metodens tillförlitlighet d.v.s. i hur stor grad metoden skulle ge samma svar

---

<sup>3</sup> Registrering i fastighetsregistret sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Genom registreringen får fastighetsbildningen rättsverkan mot tredje man.

om undersökningen upprepas. *Objektivitet* handlar om i vilken utsträckning värderingar påverkar studien.<sup>4</sup>

Eftersom inget urval gjorts, utan samtliga ägarlägenhetsprojekt som genomförts under perioden har studerats, dras inte studien med några validitetsproblem beroende på något eventuellt urval när det handlar om att fånga upp olika lösningar i den praktiska tillämpningen. Både i kartläggningen av förrättningsakterna och i intervjuerna av förrättningslantmätare har fokus legat på vissa utvalda aspekter i förrättningarna. Detta kan få till följd att andra intressanta frågor har gått studien förbi, men på grund av tillgängliga tidsramar måste ett visst urval göras. I det avslutande kapitlet lämnas i gengäld förslag till framtida studier inom ämnesområdet.

De frågor som behandlats vid intervjuerna bör genom att intervjuformen valts som metod ge en ökad reliabilitet eftersom det finns möjlighet att dubbelkolla så att den intervjuade förstår frågan och att författaren därigenom fått svar på det som var avsikten ta reda på med frågan. Vissa omformuleringar av frågorna har under respektive intervju gjorts av författaren för att anpassa frågorna till det aktuella samtalet. Att frågorna inte ställts på precis samma sätt medför möjligen att reliabiliteten sjunker eftersom alla inte får frågan formulerad på samma sätt. Men det kan också anföras att reliabiliteten höjs i jämförelse med t.ex. en enkät genom den ovan beskrivna möjligheten till att dubbelkolla så att den intervjuade förstått frågan.

Det är förstås en viktig fråga att fundera över studiens objektivitet. En undersökning påverkas alltid i mer eller mindre grad av författarens värderingar. Exempelvis har i denna studie graden av fördjupning inom olika områden påverkats av om författaren ansett det vara en viktig aspekt att belysa mer ingående än andra. I intervjusituationen är det även troligt att författarens värderingar i någon mån påverkat samtalet även om strävan varit att minimera denna effekt.

## **2.2 Bearbetning av data**

Noteringar från kartläggningen av förrättningsakterna har tillsammans med intervjuerna samlats i tabeller, vilket på ett översiktligt sätt givit möjlighet att identifiera förekomsten av olika företeelser. I de flesta fall har summeringar gjorts av i hur många förrättningar den ena eller andra företeelsen förekommer.

När det gäller aspekten val av princip för att sätta andelstal i gemensamhetsanläggningar har valet av princip relaterats till hur stor spridning i boarea som finns mellan lägenheterna och i förekommande fall traditionella 3D-fastigheterna i de olika byggnaderna/byggnadens medelboarea. Spridningen har mätts som standardavvikelsen för hela populationen med hjälp av funktionen STDAVP i kalkylprogrammet Microsoft Excel, för formeln se figur 2.1 nedan, och denna har dels använts i figur 4.1

---

<sup>4</sup> Björklund, Maria & Paulsson, Ulf (2003). s. 59.

och dels dividerats med medelboarean i projektet vilket redovisas i figur 4.2. Resonemang kring valen redovisas i det aktuella avsnittet.

$$\sqrt{\frac{n \sum x^2 - (\sum x)^2}{n^2}}$$

Figur 2.1. Formel som används för att beräkna standardavvikelse – funktionen STDAVP i Microsoft Excel.

Den lägsta summan som ska avsättas till samfällighetsföreningens underhålls- och förnyelsefond har i sin tur relaterats till antalet lägenheter/lokaler i projektet respektive kvadratmeter boarea/lokalarea i projektet för att hitta en lämplig form för jämförelse mellan projekten.

## 3 Handläggningsfrågor

### 3.1 Tidig kontakt med lantmäterimyndigheten och fastighetsrättsliga konsulter delaktighet

#### 3.1.1 Referensram

Lantmäterimyndigheten har i förrättningen s.k. officialutredningsplikt<sup>5</sup>. Detta innebär att det ligger på myndighetens ansvar att aktivt utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen så att viktiga förhållanden som påverkar ärendet kommer fram. Lantmäterimyndigheten ska bl.a. bevaka passiva eller frånvarande sakägares rättsintressen.<sup>6</sup> I en lantmäteriförrättning ska enligt lagstiftningen ingen sakägare behöva ett ombud eller biträde för att sakägarens rätt ska bevakas.

Det finns fördelar med att vid projekteringen av en byggnad med ägarlägenheter anpassa exempelvis var ledningar och schakt m.m. dras för att uppnå en enklare och tydligare fastighetsbildning. Om personer med lantmäteriteknisk kompetens deltar i projektet på ett tidigt stadium finns kan fastighetsbildningen underlättas. I vissa sammanhang förekommer att konsulter förbereder ansökan om lantmäteriförrättning för att snabba på själva förrättningshandläggningen. I en artikel framhåller förrättningslantmätaren i ett av ägarlägenhetsprojekten att ”Avstyckningen gått smidigt, mycket tack vare en väl genomarbetad ansökan med förslag till avgränsningar mellan ägarlägenheterna, samfälligheterna och de gemensamma anläggningarna”<sup>7</sup>. I detta projekt hade ansökan utarbetats av den sökande i samarbete med en fastighetsrättslig konsult.

#### 3.1.2 Empiriskt resultat

Enligt resultatet av intervjuerna involverades lantmäterimyndigheten på ett tidigt stadium i ungefär 1/3 av projekten och i de flesta projekt har lantmäterimyndigheten ensam bidragit med kompetensen kring fastighetsbildningsfrågor.

I tre av 24 projekt har en fastighetsrättslig konsult förberett ansökan och en stor del av den fastighetsrättsliga utformningen av projektet.

#### 3.1.3 Diskussion

I ett antal av förrättningarna har lantmäteriteknisk kompetens kopplats in tidigt i byggprocessen. Växjö Villbo-projektet är ett exempel på när tidig medverkan av

---

<sup>5</sup> 4 kap 25 § FBL.

<sup>6</sup> Lantmäteriet (2010a). Handbok FBL, Fastighetsbildningslagen. Avsnitt 4, s. 236.

<sup>7</sup> Eriksson, Göran (2010). Ägarlägenheter på Öckerö - de första i Västsverige. (Artikeln rubrik är dock felaktig. Beroende på vilken aspekt som avses var Karlstad Gräsdalen-projektet det första som fastighetsbildades i landet, ägarlägenheterna i Tanum Sannäs-projektet var de första i landet som var inflyttningsklara och båda projekten ligger i Västsverige, författarens anmärkning).

förrättningslantmätaren påverkat projekteringen<sup>8</sup> och medfört ovanligt stor flexibilitet för respektive ägarlägenhetsinnehavare.

I de projekt där det inte deltar någon fastighetsrättslig konsult måste lantmäterimyndigheten arbeta tillsammans med byggherren för att identifiera var fastighetsgränser ska dras och hur olika byggnadstekniska lösningar påverkar fastighetsbildningen. Detta ställer krav på en grundläggande byggnadsteknisk kompetens hos förrättningslantmätarna som inte är nödvändig vid de flesta förrättningar som berör traditionella fastigheter.

Om det blir aktuellt att tillåta skapande av ägarlägenheter i befintligt flerbostadshusbestånd är det ett rimligt antagande att antalet ägarlägenhetsförrättningar kommer att öka betydligt. Förutsatt att det inte blir en fullständig förändring av hur många byggherrar som anlitar fastighetsrättsliga konsulter för att förbereda ansökningarna, skulle detta innebära dels behov av fler förrättningslantmätare, dels att fler förrättningslantmätare måste ha god kompetens i byggnadstekniska frågor.

## **3.2 Fastighetsbildning i byggnader som inte är uppförda – bildande av ”luftfastigheter”**

### **3.2.1 Referensram**

Vid utlåning till köpare av en ägarlägenhet i en byggnad som ännu inte är uppförd krävs att fastighetsbildning sker för att banken ska ha en fastighet som säkerhet för lånen. Det finns i fastighetsbildningslagen möjlighet att fatta fastighetsbildningsbeslut för 3D-fastigheter i en anläggning, t.ex. en byggnad, som ännu inte är uppförd. För att detta ska få ske finns det villkor om att fastighetsbildningen ska vara nödvändig för att ”trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen”<sup>9</sup>. Detta innebär att den som söker om fastighetsbildning av 3D-fastigheter för en ännu inte uppförd anläggning måste kunna presentera ganska konkreta skäl för varför åtgärden ska ske i så tidigt stadium. Lantmäterimyndigheten ska pröva om fastighetsbildningen öppnar för nya finansieringsmöjligheter och ett skäl kan vara att det finns många inblandade i exploateringen<sup>10</sup>. Vidare krävs även att 3D-fastigheten ”inom en nära framtid kan antas få användning för sitt ändamål”<sup>11</sup>.

---

<sup>8</sup> Björn Danneby. Förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun. Telefonintervju 2011-01-26.

<sup>9</sup> 3 kap. 1 a § 2 st. FBL.

<sup>10</sup> Prop. 2002/03:116. Regeringens proposition 2002/03:116: Tredimensionell fastighetsindelning. s 143.

<sup>11</sup> 3 kap. 1 a § 2 st. FBL.

### **3.2.2 Empiriskt resultat**

Bland de 24 fastighetsbildade projekten var det fem projekt<sup>12</sup> där fastighetsbildning skedde innan byggnaden var uppförd.

### **3.2.3 Diskussion**

I de flesta projekt har finansieringen under byggtiden lösts på andra sätt än att ägarlägenheterna sålts på ett tidigt stadium och det av den anledningen varit nödvändigt att fastighetsbilda innan byggnaden var uppförd. Det kan dock konstateras att i de aktuella projekten varit positivt att möjligheten till att bilda luftfastigheter finns.

## **3.3 Fastighetsbildningsbeslut som preliminärfråga**

### **3.3.1 Referensram**

När luftfastigheter ska bildas finns det en osäkerhet om hur bra de ritningar som ligger till grund för fastighetsbildningen stämmer med det slutliga utförandet. Ett sätt att hantera denna osäkerhet är att ta fastighetsbildningsbeslutet som en preliminärfråga.

I fastighetsbildningslagen finns nämligen möjlighet för lantmäterimyndigheten att fatta fastighetsbildningsbeslut trots att t.ex. alla tekniska arbeten eller värderingar ännu inte är utförda. På liknande sätt får olika frågor som hör till fastighetsbildningsbeslutet tas upp var för sig och avgöras genom särskilda beslut för respektive fråga.<sup>13</sup> I dessa fall meddelas vanligtvis samtidigt ett förordnande om att fastighetsbildningsbeslutet får överklagas särskilt<sup>14</sup>, vilket innebär att den som vill överklaga fastighetsbildningsbeslutet måste göra detta direkt och inte kan vänta med överklagandet tills hela förrättningen är klar. Detta förfarande brukar kallas att lantmäterimyndigheten fattar fastighetsbildningsbeslutet som en preliminärfråga. Populärt kallas även förfarandet ”att ta ett preliminärbeslut”. I Handbok FBL finns rekommendationer kring hur detta kan gå till. Vid 3D-fastighetsbildning innebär rekommendationerna att lantmäterimyndigheten kan välja att ta fastighetsbildningsbeslutet som en preliminärfråga för en ännu inte uppförd anläggning, om det t.ex. inte finns tillräckligt bra ritningar att tillgå. Förrättningen avslutas först sedan anläggningen är färdigbyggd och de slutliga relationsritningarna är klara och förrättningshandlingarna har kompletterats med definitiva areor för de olika fastigheterna. Som alternativ går det bra att fatta fastighetsbildningsbeslutet på normalt sätt.<sup>15</sup>

Vid en preliminärfråga av detta slag är det dock viktigt att det inte är för stor skillnad i boarea, mellan det underlag som används till fastighetsbildningsbeslutet och det

---

<sup>12</sup> I Malmö Slupen-, Sotenäs Gravarne-, Uddevalla Tjöstelsröd-, Växjö Villbo- och Örnköldsviksprojektet skedde fastighetsbildning innan anläggningen var utförd.

<sup>13</sup> 4 kap. 25 § 3 st. FBL.

<sup>14</sup> Enligt 15 kap. 2 § FBL.

<sup>15</sup> Lantmäteriet (2010a). Avsnitt 4.27.3.

slutgiltiga utförandet, för att det ska räcka med att komplettera ärendet med relationsritningarna och de definitiva boareorna. En anledning till det är att lägenhetens storlek har mycket stor betydelse för dess värde och minskas boarean sjunker också lägenhetens värde vilket i sin tur kan få betydelse för eventuella panträttshavare.<sup>16</sup> När relationsritningarna är klara finns det vid både normalt fastighetsbildningsbeslut och när det är taget som en preliminärfråga ett tolkningsutrymme av om gränsen fått rätt läge. Tolkningsutrymmet är dock begränsat till vad som ryms inom ritningsnoggrannheten på den ritning som legat till grund för fastighetsbildningsbeslutet. Om det rätta läget för fastighetsgränsen skiljer mer än vad ritningsnoggrannheten medger måste efterföljande fastighetsregleringar göras för att få tillräckligt god överensstämmelse med de verkliga förhållandena.<sup>17</sup>

### **3.3.2 Empiriskt resultat**

I ett av projekten blev det problem med ritningarna. Dels stämde inte höjderna på olika våningsplan överens mellan de ganska skissartade CAD-ritade sektionsritningar av byggnaden som låg till grund för fastighetsbildningen, dels avvek byggnadens placering i horisontalled upp emot 20 cm jämfört med det verkliga läget. Anledningen var antingen att det kartmaterial som användes var skevt, snedvridet eller felaktigt från början alternativt att det blev något fel i senare steg t.ex. vid inskanning eller efterföljande databehandling. Men eftersom fastighetsbildningsbeslutet skulle tas som en preliminärfråga för att bilda fastigheterna och förrättningen hållas levande, så ställde det bristfälliga ritningsunderlaget ändå inte till så stora problem. Efter att fastighetsbildningen skett fick en av ägarlägenheterna ny ägare som ville att fönstren skulle placeras på ett annat sätt än enligt de ritningar som låg till grund för fastighetsbildningsbeslutet. I samband med att förrättningen avslutas, kommer det därför att genomföras fastighetsregleringar så att de utrymmen som så att säga hamnat på fel fastighet eller felaktigt i ägarlägenhetssamfälligheten förs över till rätt registerenhet.<sup>18</sup>

I ett annat projekt togs fastighetsbildningsbeslutet som en preliminärfråga, i väntan på att den slutliga boarean kunde bestämmas. I fastighetsregistret står det noterat efter lägenheternas boarea att det är en preliminär uppgift.<sup>19</sup> Förrättningslantmätaren i detta projekt som gjort många traditionella 3D-förrättningar anser att ta beslut som preliminärfråga är en bra metod att använda sig av när den aktuella byggnaden inte är uppförd. Skälet är att på detta vis avslutas inte lantmäteriförrättningen innan byggprojektet är helt klart och relationsritningarna är färdigställda. Om förrättningen avslutas tidigt finns det risk att de i byggnadsprocessen inblandade parterna inte inser att t.ex. om en bärande vägg flyttas i processen efter att fastighetsbildning genomförts behöver gränserna justeras. Genom att förrättningslantmätaren får relationsritning-

---

<sup>16</sup> Linda Sabel. Lantmätare, Lantmäteriet, Gävle.

<sup>17</sup> Lantmäteriet (2010a). Avsnitt 4.27.3.

<sup>18</sup> Björn Danneby. Förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun. Telefonintervju 2011-05-09.

<sup>19</sup> Stockholm Drönaren-projektet.



arna, för att kunna avsluta förrättningen, kan en kontroll göras ifall så stora förändringar gjorts under projektets gång att det krävs en slutgiltig fastighetsreglering för att byggnaden ska överensstämma med fastigheternas utformning.<sup>20</sup>

Ett annat alternativ är att ta ett fullständigt fastighetsbildningsbeslut med bygglovritningarna som grund och därefter göra eventuella nödvändiga fastighetsregleringar i en ny förrättning. Denna variant har använts i ett av de studerade ägarlägenhetsprojekten.<sup>21</sup>

### **3.3.3 Diskussion**

Lagstiftaren har öppnat för möjligheten att fastighetsbilda ”i luften” för att det ska finnas möjlighet att belåna och pantsätta 3D-fastigheter tidigt i byggprojekten. Det är då viktigt att de beslutade gränserna för ägarlägenheterna överensstämmer med den slutliga byggnadsutformningen. Kvaliteten på ritningarna i bygglovskedet kan vara osäkra och dessutom kan problem uppstå vid kopiering och skanning av ritningar. Det finns olika sätt att hantera osäkerheten som kan uppstå när byggnaden inte är uppförd och ritningarna fortfarande är osäkra. När fastighetsbildningsbeslutet tas som en preliminärfråga finns det en stor fördel i att från lantmäterimyndighetens sida inte släppa ärendet helt utan ha möjligheten att granska relationsritningarna och se till så att en överensstämmelse mellan fastighetsbildningen och den slutliga byggnadsutformningen uppnås. På detta vis krävs det heller inte någon ny ansökan från sakägarna för att eventuella nödvändiga justeringar av fastighetsindelningen ska kunna genomföras av lantmäterimyndigheten.

## **3.4 Konsekvenser av endast en part i förrättningen – byggherren**

### **3.4.1 Referensram**

När det gäller vilka som har rätt att föra talan i en lantmäteriförrättning är kretsen av sakägare ganska snäv. Den som är lagfaren ägare till en fastighet som berörs av förrättningen förutsätts vara sakägare. Om det i förrättningen visas att fastigheten tillhör någon annan, som t.ex. inte sökt lagfart, ska denne tas in som sakägare i förrättningen. Både köpare och säljare tas in som sakägare vid förvärv som inte är fullbordade. Detta gäller t.ex. i de fall som köpekontrakt är skrivet, men där tillträde ännu inte skett, eller när del av fastighet sålts och det därför krävs fastighetsbildning för att köparna ska kunna bli ägare. Även bl.a. innehavare av servitut och nyttjanderätter (t.ex. ev. arrendatorer) tas in som sakägare under förutsättning att

---

<sup>20</sup> Olof Sjöblom. Förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun. Telefonintervju 2011-05-20.

<sup>21</sup> Söderköping Storängen-projektet.

deras rätt berörs av förrättningen.<sup>22</sup> Till skillnad från plan- och bygglagen<sup>23</sup> har inte grannar någon ställning som sakägare enligt FBL.

Det finns möjlighet för sakägare att ha med sig ett biträde eller ge någon en fullmakt att företräda sakägaren som ombud i förrättningen. Lantmäterimyndigheten får dock enligt förvaltningslagen avvisa en person som ombud/biträde i förrättningen om denne visar ”oskicklighet eller oförstånd” eller är olämplig på något annat sätt.<sup>24</sup> Det finns möjlighet att överklaga detta beslut<sup>25</sup>.

Om samtliga sakägare och andra som har rätt att överklaga förrättningen – vanligtvis kommunens byggnadsnämnd eller motsvarande, samt utom detaljplanelagt område även länsstyrelsen, skriver på att de godkänner<sup>26</sup> hela förrättningen, alternativt beslut i förrättningen, så vinner förrättningen/beslutet laga kraft direkt. Därmed kan åtgärderna som är resultatet av förrättningen registreras i fastighetsregistret. Genom registreringen blir de förändringar i fastighetsindelningen som förrättningen innebär giltiga mot tredje man. Ett sådant godkännande innebär ofta att man snabbare kan söka lagfart och inteckningar för belåning av nybildade fastigheter.

### **3.4.2 Empiriskt resultat**

Det är endast i ett fåtal av projekten som någon mer än byggherren deltar som sakägare i förrättningen. Vanligtvis överläts ägarlägenheterna först sedan förrättningen är avslutad. I tre förrättningar<sup>27</sup> var emellertid köpare till ägarlägenheterna med som sakägare, men i samtliga fall hade dessa lämnat fullmakt åt byggherren att företräda dem i förrättningen.

Det är vanligt att godkännande av förrättningen används i ägarlägenhetsprojekten. I endast två av de studerade projekten<sup>28</sup> fick hela den normala tiden för överklagande löpa innan förrättningen vann laga kraft.

### **3.4.3 Diskussion**

För förrättningslantmätaren är det förstås smidigt att endast ha en part – byggherren plus eventuella konsulter för denne att diskutera med vid utformningen av besluten. Det finns därmed möjlighet till en snabb och smidig förrättning under förutsättning att byggherren är väl insatt i regelverk etc.

Ett strukturellt problem blir dock att det kommer att bli väldigt få överklagade lantmäteriförrättningar, vilket i sin tur medför att ingen rättspraxis kommer att läggas fast på området. Därför är det viktigt att det finns bra riktlinjer från Lantmäteriets sida samt att den praktiska tillämpningen följs upp. Om det blir aktuellt att bilda ägarlägen-

---

<sup>22</sup> 4 kap. 11 § FBL.

<sup>23</sup> Plan- och bygglagen, SFS 2010:900.

<sup>24</sup> 9 § Förvaltningslag, SFS 1986:223.

<sup>25</sup> 15 kap. 1 § 1 st. 1 p. FBL.

<sup>26</sup> 15 kap. 11 § FBL.

<sup>27</sup> Jönköping Ungdomen-, Sotenäs Gravarne- och Örnsköldsviks-projektet.

<sup>28</sup> Stigtuna Aludden- och Ystad Arkitekten-projektet.

heter i befintliga bostadshus är det däremot mer sannolikt att det är fler sakägare i förrättningen. Då är det troligt att ett antal av hyresgästerna i hyreshus vill köpa sina lägenheter och att dessa blir sakägare i förrättningen genom att de redan vid förrättningsstillfället hunnit teckna köpekontrakt på sina lägenheter.

En annan risk med få parter är att förrättningslantmätaren och byggherren, på grund av att det inte är med så många parter i förrättningen som kan komma med alternativa lösningsförslag, riskerar att välja lösningar som senare visar sig vara mindre väl lämpade för det aktuella projektet. Det är i detta fall bra för förrättningslantmätaren att ha lyckade lösningar som exempel att titta på när formuleringar etc. ska väljas i besluten.

I de fall där byggherren fått fullmakt av köparna till de fastigheter som nybildas att företräda dem i förrättningen är det viktigt att förrättningslantmätaren är uppmärksam på hur byggherren agerar. Om byggherren verkar agera för att förbättra sin egen position och inte för fullmaktsgivarnas bästa finns det möjlighet att enligt förvaltningslagens 9 § pröva om byggherren verkligen kan godtas som företrädare för köparna. En annan möjlighet är att förrättningslantmätaren inte framhäver möjligheten till godkännande av förrättningen. Det finns dock inga möjligheter från lantmäterimyndighetens sida att hindra att parterna godkänner förrättningen ändå.

Om ingen av möjligheterna används, när byggherren verkar arbeta för sitt eget bästa och inte fullmaktsgivarnas, finns det risk att byggherren i princip genast när besluten är fattade godkänner förrättningen dels för sig själv och dels på fullmakt. Om även byggnadsnämnden och ev. länsstyrelsen också godkänner förrättningen vinner den laga kraft snabbare än 4 veckor. Trots att någon av köparna till de nybildade fastigheterna egentligen ville överklaga får de i och med godkännandet inte chansen att göra det. I ägarlägenhetsprojekten är det ofta bråttom och godkännande av förrättningen används mycket flitigt, vilket gör att det är mycket viktigt att förrättningslantmätaren är uppmärksam på denna problematik.

## 4 Reglering av ägarlägenhet, gemensamhetsanläggning respektive ägarlägenhetssamfällighet

### 4.1 Byggnadens utformning kan ge ägarlägenheterna större självständighet

#### 4.1.1 Referensram

I propositionen inför införandet av ägarlägenheter konstateras att det bakom önskemålen om att införa ägarlägenheter bl.a. finns en vilja att stärka den enskilde lägenhetsinnehavarens rätt. Den enskilde borde ha lättare att själv bestämma över sitt boende än vad som är möjligt inom ramen för bostadsrätter. Det diskuteras vidare hur stort oberoende som ägaren till en ägarlägenhet egentligen väntades kunna få och på grund av att det handlar om boende i flerbostadshus så ansågs ägaren ha ganska små möjligheter att fritt utföra byggnadsåtgärder. Istället var det framförallt möjligheter att fritt hyra ut samt sälja ägarlägenheter som sågs som den största skillnaden jämfört med de gällande reglerna för bostadsrätter.<sup>29</sup>

Det resoneras i propositionen vidare om att möjligheten att bilda luftfastigheter som överläts innan byggnaden är uppförd kan medföra goda möjligheter för köparna att styra utformningen av den egna ägarlägenheten.<sup>30</sup>

#### 4.1.2 Resultat

I ett av ägarlägenhetsprojekten – Växjö Villbo drevs projektet av två privatpersoner som skulle bo i byggnaden när den blev klar. I projektet skedde fastighetsbildningen tidigt, luftfastigheter bildades och köparna har haft stor möjlighet att välja t.ex. hur fönstren ska placeras. Överhuvudtaget har projektet utformats med tanken att göra ägarlägenheten så oberoende som möjligt, vilket lett till nytänkande kring olika konstruktionslösningar. Lägenheterna har byggts med stora fribärande balkar för att undvika bärande mellanväggar inne i lägenheterna. På detta vis kan lägenhetens planlösning utformas ganska fritt.

För att ge ännu större frihet att själv styra över framtida ombyggnader har dessutom så kallade installationsgolv lagts in på varje våningsplan. Installationsgolv innebär att ovanpå betongstommen på respektive plan skapas ett i Växjö Villbo-fallet 30 cm högt utrymme. Till detta utrymme förläggs lägenhetens VA-ledningar vilket innebär att ledningarna inte behöver gjutas in i betongstommen, se figur 4.1 nedan. Gränsen mellan den enskilda ägarlägenhetens ledningar och de ledningar som ingår i gemensamhetsanläggningen kunde på grund av denna lösning läggas precis där ledningarna går ut ur ägarlägenheten dvs. på samma ställe som fastighetsgränsen i övrigt går. De valda byggnadsmetoderna innebär att vid framtida ombyggnader finns

---

<sup>29</sup> Prop. 2008/09:91. Regeringens proposition 2008/09:91: Ägarlägenheter. s. 38-39.

<sup>30</sup> Prop. 2008/09:91. s. 91-92.

en stor möjlighet att ändra planlösning, byta ledningar m.m. utan att påverka betongstommen och därmed behöva blanda in samfällighetsföreningen.

Att använda installationsgolv visade sig för övrigt även vara bra när det en bit in i byggprocessen konstaterades att ett av våningsplanen behövde kompletteras med en förstärkningsbalk för att klara byggnadens stabilitet. Förstärkningsbalken kunde gömmas i utrymmet som skapas av installationsgolvet och påverkade därför inte lägenhetsutformningen. Enligt det ursprungliga fastighetsbildningsbeslutet ingår dock volymen som upptas av förstärkningsbalken i en av ägarlägenheterna och eftersom balken ska tillhöra gemensamhetsanläggningen ska utrymmet istället ingå i ägarlägenhetssamfällighetens volym. Det krävs därför att en fastighetsreglering görs för att överföra volymen till ägarlägenhetssamfälligheten.<sup>31</sup>



Figur 4.1. Den vänstra bilden visar hur ”stälningarna” till installationsgolvet är utplacerade ovanpå betongbjälklaget (där fastighetsgränsen går). Ovanpå dessa ställningar ska inngolvets monterats. De olika ledningar som behövs för ägarlägenhetens försörjning ligger i utrymmet mellan betongbjälklaget och golvet i lägenheten. Den högra bilden är tagen i trapphuset och visar att trappan slutar i det kommande inngolvets nivå medan betongbjälklaget ligger ca 30 cm därunder. Foto: Thomas Micha, Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun.

I Tanum Sannäs-projektet har likaledes byggherren enligt uppgifter tagna ur enkätundersökningen i Kerstin Söderbergs examensarbete ”sett de nackdelar som funnits i andra länder och minimerat vad som ingår i samfällid egendom och försökt göra det mesta tillhörigt resp lägenhet - Egen frånluftvärmepump till varje lgh, egen ingång – ingen trappstädning, sektionering av belysning”<sup>32</sup>. I flera andra projekt<sup>33</sup> är byggnaden likaledes utformad med egen ingång till respektive ägarlägenhet och mycket små gemensamma areor, begränsade till endast teknikrum för de installationer som nödvändigtvis måste vara gemensamma.

---

<sup>31</sup> Björn Danneby. Förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun. Telefonintervju 2011-01-26.

<sup>32</sup> Söderberg, Kerstin (2010). Ägarlägenheter - en kartläggning av det första året med den nya lagstiftningen. Bil. 4 s. 6(10).

<sup>33</sup> Borgholm Äleklinta-, Mörbylånga Möckleby-, Sigtuna Aludden-, Sotenäs Gravarne-, Stockholm Drönaren-, Storuman Björkfors- och Åre-Berge-projektet.

### 4.1.3 Diskussion

När det gäller bostadsrätter är det inte så viktigt att göra det möjligt för respektive bostadsrättsinnehavare att själv bestämma om planlösningar och omfattande renoveringar. Bostadsrättsinnehavaren har en begränsad frihet. I princip är det ytskikten och icke bärande konstruktioner som han/hon kan bestämma över. Fönster, ytterdörrar, bärande väggar, ventilation, vatten- och avloppsledningar är självklart att bostadsrättsföreningen sköter och beslutar om. I hyresrätt har lägenhetsinnehavaren ännu mindre möjlighet att själv bestämma om ombyggnader av lägenheten. För ägarlägenheter finns däremot från lagstiftarens sida en strävan att ge innehavaren större frihet att disponera över sin lägenhet.

Vid traditionellt byggande av flerbostadshus gjuts vanligtvis vatten och avloppsledningar samt ventilation etc. in i betongstommen. När det är dags för stamrening innebär den traditionella metoden vanligtvis att samtliga badrum måste rivas ut. I hyresrätter är det hyresvärden som bör ha fonderat kapital för att klara av att renovera badrummen. I bostadsrättsföreningar finns det vanligtvis en fond för inre underhåll som bör kunna användas, alternativt att föreningen tar upp nya lån för att täcka kostnaderna för renovering. När denna byggnadsteknik används även i ägarlägenhetsprojekt bygger man dock in en problematik som ökar kravet på tydlig kommunikation mellan samfällighetsföreningen och delägarna kring framtida renoveringar. Om flera ägare till ägarlägenheterna renoverar sina badrum och samfällighetsföreningen sedan inom ganska snar framtid tar beslut om att det krävs en stamrening finns det risk att många lägenhetsinnehavare tvingas till ytterligare en kostsam renovering av ganska nyrenoverade badrum. Till skillnad från bostadsrättsföreningar finns i samfällighetsföreningen knappast någon fond för inre underhåll i respektive ägarlägenhet eftersom det är den enskildes ansvar. En sådan påtvingad renovering kan bli ett hårt slag för den enskilde. Det finns dock idag metoder för *relining* av befintliga rörledningar, vilket innebär att ett nytt plaströr gjuts inuti de befintliga ledningarna. Detta förlänger hållbarheten och gör det möjligt att undvika en stamrening. Problematiken som redovisats ovan kan dock inte helt uteslutas.

Att, som i Växjö Villbo-projektet, använda installationsgolv möjliggör att lägenhetens ägare även i flerbostadshus själv kan bestämma över planlösning både vid nybyggnad och vid framtida ombyggnader. Vid framtida stambyten i samfällighetsföreningens regi finns inget behov av att gå in i lägenheten och förstöra olika ytskikt eftersom ledningarna inte är ingjutna utan lätt åtkomliga, gränsen för gemensamhetsanläggningen går i fastighetsgränsen och den enskilde ägarlägenhetsinnehavaren har ansvar för sina egna ledningar. Installationsgolven ger dessutom möjlighet till en mycket okomplicerad fastighetsbildning där man får en tydlig gräns mellan gemensamhetsanläggningen och ägarlägenheten. Ägarlägenhetens speciella nisch med stor frihet för respektive ägare har i Växjö Villbo-projektet lett till ett nytänkande kring konstruktionslösningar som givit större flexibilitet inför framtiden än vad som är brukligt vid byggnation av flerbostadshus.

I många ägarlägenhetsprojekt med ganska låga byggnader, ofta med souterrängvåning är det å andra sidan vanligt med egen utgång från respektive ägarlägenhet och mycket begränsade gemensamma areor. Detta är ett annat sätt att minska behovet av samarbete om den dagliga förvaltningen, exempelvis krävs ingen trappstädning etc. där de grundläggande tankarna kring att minimera kollektiva lösningar kommer till uttryck.

## **4.2 Byggnadsdelar som är fast egendom till ägarlägenhets-samfälligheten men inte ingår i någon gemensamhets-anläggning**

### **4.2.1 Referensram**

I ägarlägenhetssamfälligheter regleras endast de delägande fastigheternas ägarandel, medan i en gemensamhetsanläggning regleras både ägarandelen och betalningsansvaret.

Utredningen som föregick propositionen om ägarlägenheter diskuterade inte något krav om att inrätta gemensamhetsanläggningar. I propositionen om införande av ägarlägenheter angav däremot regeringen att gemensamhetsanläggningar bör bildas för de funktioner som krävs för att ägarlägenheterna ska ”förbli bestående rättsliga enheter och fungera som självständiga fastigheter” samt att ”När ett flerbostadshus uppförs och delas in i ägarlägenhetsfastigheter, bör sålunda husets yttertak, stomme, ytterväggar och liknande anordningar regelmässigt utgöra en för fastigheterna gemensam gemensamhetsanläggning”. Det finns i propositionen dock en skrivning om att behovet av samverkan i ett enskilt fall kan tillgodoses på ett bra sätt genom endast en ägarlägenhetssamfällighet utan att någon gemensamhetsanläggning bildas.<sup>34</sup>

I Lantmäteriets rekommendationer finns det en skrivning som syftar till att förrättningslantmätarna ska överväga att i gemensamhetsanläggningen endast lägga in sådana delar av byggnaden som kräver underhåll och lämna resterande delar i ägarlägenhetssamfälligheten:

”För grund och stommar (bjälklag och väggar) torde det ofta vara tillräckligt att dessa ingår i den samfällighet som bildas inom den sammanhållna enheten. Detsamma skulle också kunna gälla för extensivt utnyttjade friytor utanför byggnaden.”<sup>35</sup>

### **4.2.2 Empiriskt resultat**

I de allra flesta projekten, 19 av 24 stycken, ingår alla gemensamma byggnadsdelar i gemensamhetsanläggningen. I resterande projekt finns det lite olika lösningar.

I ett projekt<sup>36</sup> täcks inte själva byggnadsstommen in av någon av de gemensamhetsanläggningar som skapats. Syftet var i detta fall att i enlighet med intentionen i Lant-

---

<sup>34</sup> Prop. 2008/09:91. s. 69-70.

<sup>35</sup> Lantmäteriet (2009). Ägarlägenheter, information till lantmäterimyndigheterna, PM 2009-05-04. s. 19.

<sup>36</sup> Jönköping Apoteket-projektet.

mäteriets riktlinjer endast lägga sådana byggnadsdelar som kräver underhåll i någon gemensamhetsanläggning.<sup>37</sup>

I nästa projekt<sup>38</sup> ingår endast ytskiktet på de enskilt ägda fönstren, dörrarna och balkong-/verandaräckena samt värmeanläggningen i sin helhet i en gemensamhetsanläggning. Övriga byggnadsdelar är endast fastighetstillbehör till ägarlägenhets-samfälligheten. Denna lösning valdes i en strävan att inte göra det så rörigt med olika upplåtelse (för gemensamhetsanläggningen och ev. servitut). Det skulle på detta viset vara tydligt att det som inte ingick i ägarlägenheten istället är tillbehör till ägarlägenhetssamfälligheten. En negativ effekt med denna lösning är enligt förrättningslantmätaren att gränsen mellan gemensamt och enskilt går i fastighetsgräns, där det inte finns några skarvar etc. I efterhand anser förrättningslantmätaren att det hade varit bättre att ha med mer av åtminstone ledningssystemet i gemensamhetsanläggningen så att gränserna kunde gå där det i det enskilda fallet är praktiskt snarare än just vid fastighetsgränsen.<sup>39</sup>

I det tredje projektet<sup>40</sup> lades endast underhållet av byggnaden in i en gemensamhetsanläggning, men inte själva ägandet (se även resonemang ang. yttre underhåll i gemensamhetsanläggning i avsnitt 4.3 nedan).

Avslutningsvis ingår i två projekt<sup>41</sup> inte byggnadsstommen i någon gemensamhetsanläggning utan utgör istället fastighetstillbehör till stamfastigheten. I dessa projekt saknas en ägarlägenhetssamfällighet, istället urholkar ägarlägenheterna stamfastigheten. Gemensamt för dessa båda projekt är att ägarlägenheterna endast utgör en liten del av hela byggnaden som i övrigt innehåller hyresrätter. Ägaren till stamfastigheten har i respektive förrättning velat behålla ansvaret för byggnadsstommen.

### **4.2.3 Diskussion**

Resonemangen i Lantmäteriets rekommendationer kring att inte lägga in alla byggnadsdelar i gemensamhetsanläggningar har enligt den gjorda kartläggningen visat sig inte ha genomförts i så många fall. Det är lite svårt att se vitsen med att skilja ut vissa gemensamma byggnadsdelar som ska ingå i gemensamhetsanläggningen och andra som inte ska göra det. Eftersom det ändå är samma krets av deltagande/delägnade fastigheter som ska förvalta byggnadsdelarna genom samfällighetsföreningen finns det därmed enligt författarens mening i de flesta fall knappast någon vits med att inte lägga in alla gemensamma byggnadsdelar i gemensamhetsanläggningen. Om byggnaden ingår i en gemensamhetsanläggning regleras

---

<sup>37</sup> Kim Alriksson. Fastighetsrättslig konsult, NAISvefa, f.d. förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Jönköpings kommun. Telefonintervju 2011-05-19.

<sup>38</sup> Jönköping Ungdomen-projektet.

<sup>39</sup> Lisa Gassner. Förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Jönköpings kommun. Telefonintervju 2011-05-18.

<sup>40</sup> Karlstad Gräsdalen-projektet.

<sup>41</sup> Halmstad Befålet- och Stockholm Drönaren-projektet.



både ägande och kostnadsansvaret genom andelstalen och det bör knappast vara en försämring att kostnadsansvaret även för stommen är reglerat.

Det finns dock fall där det kan finnas en vits med att byggnader och anläggningar inte ingår i en gemensamhetsanläggning. Det gäller de fall när förrättningen avslutats och samfällighetsföreningen i ett senare skede bestämmer att den ska uppföra en byggnad eller annan anläggning. Den blir då automatiskt tillhör till ägarlägenhetssamfälligheten men ingår inte i gemensamhetsanläggningen. För att den ska tas med i gemensamhetsanläggningen krävs nämligen att det genomförs en anläggningsförrättning och är det inte en anläggning som kräver mycket kostsamt underhåll som måste fördelas på ett rättssäkert sätt är det inte så stor vits att lägga pengar på en ny förrättning.

### **4.3 Möjligheter att lägga ansvar för yttre underhåll av fönster, ytterdörrar och balkongräcken i gemensamhetsanläggningen**

#### **4.3.1 Referensram**

Lantmäteriets rekommendationer öppnar för att gemensamt yttre underhåll av ägarlägenheternas fönster, ytterdörrar och balkongräcken ska vara möjligt att reglera genom en gemensamhetsanläggning. Det finns därför anledning att å ena sidan studera vilken typ av föremål som kan inrättas som en gemensamhetsanläggning och å andra sidan jämföra detta med Lantmäteriets rekommendationer.

#### **Vad omfattas av begreppet anläggning enligt anläggningslagen?**

Enligt AL:s portalparagraf definieras en anläggning enligt AL på detta vis:

”Enligt denna lag kan inrättas **anläggning** som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (gemensamhetsanläggning).”<sup>42</sup>

För att kunna inrätta en gemensamhetsanläggning krävs därmed att det handlar om en anläggning gemensam för flera fastigheter<sup>43</sup> och att anläggningens ändamål är av stadigvarande betydelse för dem. I propositionen till AL anges i specialmotiveringen till paragrafen:

I 1 § LGA (Lag om vissa gemensamhetsanläggningar, SFS 1966:700, som föregick AL, författarens anmärkning) finns en uppräkningslista av vissa typer av anläggningar som anses fylla kravet på stadigvarande betydelse. Uppräkningen omfattar parkeringsanläggning, förbindelseled, gårdsutrymme, lekplats, anordning till skydd mot grundvatten, anläggning för vattenförsörjning eller avlopp, ledning, värmeanläggning och tvättstuga. Uppräkningen är emellertid enbart av exemplifierande karaktär. I motiven anges vissa andra exempel på godtagbara anläggningar. Bl. a. nämns vissa anläggningar för fritidsändamål - bryggor, småbåtshamnar och friluftsbad - och en del anläggningar för jordbruksdrift, nämligen andelsladugårdar samt lagrings- och torkanläggningar.

---

<sup>42</sup> 1 § 1 st. 1 men. AL, Anläggningslag, SFS 1973:1149 (författarens fetstil och kursivering).

<sup>43</sup> Enligt 2 § AL omfattas utöver fastigheter även inskriven tomträtt och gruva av lagen. Om det är lämpligt omfattas vidare också byggnader eller anläggningar på ofri grund samt naturreservat av AL:s bestämmelser om fastigheter.

Det har inte ansetts lämpligt att i den nya lagen göra någon uppräknings av godtagbara anläggningstyper. En sådan uppräknings kan, framhålls det i promemorian, lätt uppfattas som ett krav på att den ifrågasatta anläggningen måste kunna hänföras till eller vara jämförlig med någon av de uppräknade typerna. Det avgörande rekvisitet, att anläggningen skall tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheter, torde också komma att framträda tydligare med den nya utformningen av lagtexten. ***Den i 1 § LGA och motiven därtill gjorda exemplifieringen synes emellertid också i fortsättningen vara vägledande.***<sup>44</sup>

Med motiven i bl.a. sista meningen i citatet ovan menas enligt Handbok AL propositionen till LGA. Till grund för propositionen låg betänkandet från 1954 års fastighetsbildningskommitté, SOU 1963:23. I betänkandet anges utöver den ovanstående exemplifieringen av möjliga typer av gemensamhetsanläggningar även en definition av vad en anläggning är:

Vad själva ***begreppet anläggning beträffar borde detta utmärkas av att det skall vara frågan om ett objekt***, som utgör resultatet av en medveten verksamhet och tillika – där det ej är uteslutet på grund av sådana särskilda omständigheter, som avses i 4 § 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra – innefattar tillhör till fastighet enligt nämnda lag.<sup>45</sup>

I propositionen till LGA refereras till betänkandet och att kommittén ansåg att det ”skall vara frågan om ett objekt, som utgör resultatet av en medveten verksamhet och som regelmässigt utgör tillhör till fastighet”. Varken någon av remissinstanserna eller departementschefen har sedan kommenterat frågan utan diskuterar mest huruvida olika typer av anläggningar, vilka mycket tydligt utgör objekt enligt definitionen, ska omfattas av LGA.<sup>46</sup> Det kan därmed konstateras att både departementschefen och remissinstanserna verkar ha accepterat synen att det måste vara ett objekt för att kunna inrättas som gemensamhetsanläggning.

I Handbok AL, som innehåller råd kring den praktiska tillämpningen av anläggningslagen, anges angående vilka anläggningar som kan omfattas utöver de i propositionen till AL uppräknade exemplen även att LGA i praktiken dessutom ”tillämpades med stöd av överenskommelser på ett flertal andra anläggningar såsom centralantenn, oljetank, soprum, staket, elektrisk motorvärmare, samlingslokal, tennisbana, det yttre underhållet (dvs. ytskiktet) av kedje- och radhus samt utrymme för el- och teleledning. Samtliga dessa ändamål bör således kunna tillgodoses genom AL”<sup>47</sup>. Där anges alltså att även ytskikt bör kunna omfattas av en gemensamhetsanläggning.

Vid formulering av anläggningsbeslut är det viktigt att det framgår tydligt vilka anordningar som ingår i gemensamhetsanläggningen<sup>48</sup> för att möjliga konfliktämnen i förvaltningskedet ska undvikas.

---

<sup>44</sup> Prop. 1973:160. Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m. m. s. 178, (författarens fetstil och kursivering).

<sup>45</sup> SOU 1963:23. Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m. : betänkande / avgivet av 1954 års fastighetsbildningskommitté. s. 82, (författarens fetstil och kursivering). Angående 4 § 1895 års lag omfattade paragrafen bestämmelser om att byggnader och anläggningar som sakrättsligt gällande tillhör någon annan än fastighetens ägare inte tillhör fastigheten, samt att anläggningar för gruvarbete inte tillhör fastigheten även om fastighet och anläggningar är i samma ägares hand.

<sup>46</sup> Prop. 1966:128. Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m. s.109-123.

<sup>47</sup> Lantmäteriet (2010b). Handbok AL, Anläggningslagen. s. 22.

<sup>48</sup> Lantmäteriet (2010b). s. 154.

### **Gemensamt underhåll av bl.a. fönster**

Vikten av att ägarlägenheter är en likartad produkt har framhållits i många olika sammanhang, bl.a. i Lantmäteriets rekommendationer<sup>49</sup>. När det gäller hur avgränsningen mellan ägarlägenhet och gemensamhetsanläggning bör utformas rekommenderar Lantmäteriet att fönster, dörrar och balkongräcken bör ingå i ägarlägenheten. Vidare finns det dock enligt rekommendationerna en möjlighet till gemensam skötsel av yttre ytskikt:

Ägarlägenheter bör normalt avgränsas så att balkonger, fönster och ytterdörrar hör till lägenheterna. Detta hindrar givetvis inte att dessa anläggningar – helt eller delvis – upplåts för en gemensamhetsanläggning så att t.ex. yttre ytskikt sköts gemensamt. Det får bli en bedömning från fall till fall om det är lämpligt med gemensamt underhåll eller om detta bör ligga på den enskilde lägenhetsägaren. Samma lösning bör dock normalt väljas för alla ägarlägenheter inom den sammanhållna enheten.<sup>50</sup>

Anläggningar som tillhör en fastighet såsom fastighetstillbehör kan tas i anspråk till förmån för anläggningssamfälligheten med stöd av anläggningslagens 12 §. Om det handlar om ett fullständigt ianspråktagande har det inte längre någon praktisk betydelse att anläggningen är fastighetstillbehör eftersom upplåtelsen till förmån för anläggningssamfälligheten sker med bästa rätt.<sup>51</sup>

I en debattartikel har rekommendationerna om att fönster, ytterdörrar och balkongräcken normalt sett ska vara ett ansvar för den enskilda ägarlägenheten diskuterats. Det har då ifrågasatts om dessa objekt inte istället ska vara ett gemensamt ansvar. Anledningen till detta skulle dels vara att fönster och dörrar har stor betydelse för luftflöden och ventilationssystemet, vilket vanligtvis ingår i gemensamhetsanläggningen, dels att det finns ekonomiska fördelar av att byta fönster, ytterdörrar och balkongräcken samtidigt.<sup>52</sup>

Bland det material som Lantmäteriet har tillhandahållit om ägarlägenheter på Lantmäteriets intranät Insikten respektive extranätet Utsikten, vilka har förrättningslantmätare som målgrupp, finns den första ägarlägenhetsförrättningen som gjordes – Karlstad Gräsdalen. I denna förrättning är det direkt utskrivet i förrättningshandlingarna att ”det yttre underhållet” ingår i gemensamhetsanläggningen.

### **4.3.2 Empiriskt resultat**

I 9 av 24 projekt är de skapade gemensamhetsanläggningarna utformade så att det ska finnas ett gemensamt ansvar för yttre underhåll av bl.a. fönster. Regleringen sker enligt fyra olika huvudprinciper – alternativ som redovisas nedan.

---

<sup>49</sup> Lantmäteriet (2009). s. 27 och Lantmäteriet (2010c). Ägarlägenheter, information till lantmäterimynderheterna, PM 2010-06-09, komplettering av PM 2009-05-04. s. 2.

<sup>50</sup> Lantmäteriet (2009). s. 19.

<sup>51</sup> Lantmäteriet (2010b). s. 85.

<sup>52</sup> Warnquist, Fredrik (2010). Ägarlägenheter, frågor att diskutera.

Alternativ 1: I fem av projekten<sup>53</sup> är det direkt utskrivet i anläggningsbeskrivningen eller motsvarande text om anläggningsbeslutets innehåll att *det yttre underhållet* av bl.a. fönstren ingår i gemensamhetsanläggningen

Alternativ 2: I två av projekten används istället en annan variant där *yttre ytskikten* för fönster, dörrar och balkong-/verandaräcken ingår i gemensamhetsanläggningen<sup>54</sup>. I det ena projektet preciseras att skrivningen innebär ”att det yttersta lagret, målning med därtill hörande underarbete, ska skötas gemensamt. För övrigt underhållsarbete, nyinskaffande med mera ansvarar respektive fastighetsägare”. I protokollet anges dessutom att med fönstrens ytskikt avses ytskiktet på karmar, foder och bågar men inte glasrutan.<sup>55</sup> Vad som är innebörden av att ytskikten ligger i gemensamhetsanläggningen preciseras i det andra projektet i gränsdragningsbeskrivningen som att ”yttre underhåll ingår i gemensamhetsanläggningen”<sup>56</sup>.

Alternativ 3: En tredje variant förekommer också där *bela fönstren etc.* är upplåtna till gemensamhetsanläggningen. I det aktuella projektet<sup>57</sup> anges det i gränsdragningsbeskrivningen först att fönster, ytterdörrar och balkonger ingår i ägarlägenheterna. Därefter anges det i anläggningsbeskrivningen att samtliga lägenheters ytterdörrar samt att samtliga fönster och balkonger omfattas av gemensamhetsanläggningen.

Alternativ 4: I den fjärde varianten har det *inte reglerats någonting rörande fönster och dörrar* i själva anläggningsbeslutet. Däremot har det angivits under upplysningar i anslutning till anläggningsbeskrivningen, d.v.s. så att det inte ingår i anläggningsbeslutet, att ”Utvändigt underhåll samt byte av fönster ingående i de deltagande fastigheterna får ske först efter samråd med samfällighetsföreningen och när så krävs även byggnadsnämnden”<sup>58</sup>. Byggnaden är enligt ett bevarandeprogram från 1992 klassad som särskilt värdefull bebyggelse enligt 3 kap. 12 § gamla PBL (8 kap. 13 § nya PBL). Byggnaden får enligt nämnda lagstiftning inte förvanskas, vilket är det som åsyftas när det gäller kontakt med byggnadsnämnden<sup>59</sup>.

Vid intervjuerna har det framgått att det i de aktuella förrättningarna varit ett tydligt önskemål från byggherrens sida att fönstren ska skötas på ett likartat sätt. En förrättningslantmätare uttryckte sig som ”I rekommendationerna var det självklart att fönstren skulle ingå i ägarlägenheten, men för att bevara ett enhetligt utseende lade vi in gemensamt underhåll i gemensamhetsanläggningen”<sup>60</sup>. I ett projekt finns en

---

<sup>53</sup> Karlstad Gräsdalen-, Kristianstad Stafvre-, Sigtuna Aludden-, Tanum Hamburgsund- och Växjö Villbo-projektet.

<sup>54</sup> Jönköping Ungdomen- och Malmö Slupen-projektet.

<sup>55</sup> Jönköping Ungdomen-projektet, akt 0680K-4227, aktbil. BE1 s. 7-8, respektive aktbil. PR s. 2.

<sup>56</sup> Malmö Slupen-projektet, akt 1280K-11/18, aktbil. BE2 s. 1.

<sup>57</sup> Halmstad Befälet-projektet

<sup>58</sup> Helsingborg Thalia-projektet, akt 1283K-16698, aktbil. BE2 s. 4.

<sup>59</sup> Helena Sääf, Markförhandlare, Trafikverket, Malmö, f.d. förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Helsingborgs kommun. Telefonintervju 2011-05-19.

<sup>60</sup> Björn Danneby. Förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun. Telefonintervju 2011-05-09.

motivering i förrättningshandlingarna till varför det yttre underhållet av fönstren ligger i gemensamhetsanläggningen: Detta sker ”med anledning av byggnadens speciella utseende och kulturhistoriska värde”<sup>61</sup>, i ett annat projekt hänvisas på liknande sätt till byggnadens kulturhistoriska värde för att motivera ett gemensamt ansvar för det yttre underhållet<sup>62</sup>. Det finns även förvaltningsmässiga grunder för gemensam skötsel. I ett av projekten är det endast de övre våningarna som utgörs av ägarlägenheter och i detta projekt lades fönster och dörrar in av ekonomiska orsaker, såsom billigare underhåll och framtida byten av fönster samt risk för att dålig skötsel av enskilda fönster skulle medföra lägre värde på övriga fastigheter i byggnaden<sup>63</sup>.

Två av förrättningslantmätrarna i studien uppger att de hämtat formuleringen om det yttre underhållet från de exempel som funnits tillgängliga.<sup>64</sup>

### **4.3.3 Diskussion**

Det framgår tydligt av intervjuerna att det i vissa projekt är viktigt för byggherren att säkerställa att bl.a. fönstren sköts på ett likartat sätt i hela byggnaden. Enligt Lantmäteriets rekommendationer hindrar inte ett enskilt ägande av fönster och dörrar att ”dessa anläggningar – helt eller delvis – upplåts för en gemensamhetsanläggning så att t.ex. yttre ytskikt sköts gemensamt”<sup>65</sup>. Men då uppkommer frågan, hur denna reglering ska utformas. Som redovisats i empiriskt resultat ovan, finns det fyra olika alternativ som använts i förrättningarna och dessa diskuteras nedan.

#### **Alternativ 1 – ”yttre underhåll” i gemensamhetsanläggningen**

För att kunna inrättas som en gemensamhetsanläggning ska det enligt lydelsen i lagen handla om en anläggning<sup>66</sup>. Själva begreppet anläggning handlar enligt förarbetena om *objekt*, vilka regelmässigt kan utgöra fastighetstillhör<sup>67</sup>, se stycket referensram ovan. När det i anläggningsbesluten endast anges att ”det yttre underhållet” av föremål ingår i gemensamhetsanläggningen är det svårt att uppfatta det yttre underhållet som ett objekt. Det kan därför konstateras att ”det yttre underhållet” av föremål som inte tillhör gemensamhetsanläggningen, utan ingår i ägarlägenheterna, faller utanför anläggningslagens tillämpningsområde. Anledningen till att detta alternativ fått stor spridning är nog att Karlstad Gräsdalen-projektet, där detta alternativ använts, har varit det enda exempel där gemensamt yttre underhåll anordnats som funnits tillgängligt på Lantmäteriets intranät Insikten respektive extranätet Utsikten.

---

<sup>61</sup> Karlstad Gräsdalen-projektet, akt 1780K-2009/44, aktbil.BE3 s.1.

<sup>62</sup> Jönköping Ungdomen-projektet, akt nr. 0680K-4227, aktbil. PR, s. 2.

<sup>63</sup> Sara Grafström. Fastighetsrättslig konsult, NAI Svefa, f.d. förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun. Telefonintervju 2011-05-16.

<sup>64</sup> Anders George. Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Strömstad. Telefonintervju 2011-05-20 och Kristoffer Persson Lilja, Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun. Telefonintervju 2011-05-23.

<sup>65</sup> Lantmäteriet (2009). s. 19.

<sup>66</sup> 1 § 1 st. AL.

<sup>67</sup> Prop. 1966:128. s.109-110.

Detta sätt att formulera anläggningsbeslutet, att direkt i anläggningsbeslutet som en självständig del lägga in gemensamt underhåll av bl.a. fönster utan att koppla gemensamhetsanläggningen till ytskiktet skulle någon kanske säga att det är okej. Det skulle i så fall bero på att det är underförstått att det handlar om att det *är* objektet ytskiktet som ingår i gemensamhetsanläggningen. Om detta alternativ anses som tillräckligt bra och något som Lantmäteriet vill rekommendera, borde Lantmäteriets rekommendationer kompletteras med hur och var i förrättningshandlingarna detta ska skrivas för att en enhetligare utformning av anläggningsbeslut och gränsdragningsbeskrivningar ska uppnås i den praktiska tillämpningen.

Alternativ 1 är dock enligt författarens åsikt inget bra alternativ med tanke på att formuleringen har en innebörd som medför att regleringen faller utanför anläggningslagens tillämpningsområde. Tolkas formuleringen mera extensivt faller ändå detta alternativ på att anläggningsbesluten ska formuleras tydligt<sup>68</sup> och det inte är speciellt tydligt att det är ytskiktet som ingår i gemensamhetsanläggningen när det formulerats som att det är det yttre underhållet som ingår i gemensamhetsanläggningen. Denna typ av skrivning borde Lantmäteriet enligt författarens åsikt därav avråda från.

### **Alternativ 2 – ”yttre ytskiktet” i gemensamhetsanläggningen**

I Lantmäteriets rekommendationer anges att t.ex. yttre ytskikt kan skötas gemensamt. Vilket grundlag stödjer sig då dessa rekommendationer på? Det bör vara skrivningen i Handbok AL bl.a.: ”I praktiken tillämpades LGA dessutom med stöd av överenskommelser på ett flertal andra anläggningar såsom/.../det yttre underhållet (dvs. ytskiktet) av kedje- och radhus/.../ Samtliga dessa ändamål bör således kunna tillgodoses genom AL.”<sup>69</sup>

Av skrivningen ”dvs. ytskiktet” i Handbok AL kan det tolkas som att fasadernas ytskikt varit det objekt, som i den refererade praktiska tillämpningen av LGA, omfattats av gemensamhetsanläggningen och att yttre underhåll därför ingår som en konsekvens av att objektet fasadens ytskikt omfattas av gemensamhetsanläggningen. Detta motsvarar förmodligen den typ av delvis upplåtelse av anläggningar som det syftas på i Lantmäteriets rekommendationer, ”dessa anläggningar/.../delvis – upplåts för en gemensamhetsanläggning så att t.ex. yttre ytskikt sköts gemensamt”<sup>70</sup>.

Om det då är tänkt att ytskiktet ska uppfattas som en anläggning uppkommer dock frågan om ytskiktet verkligen kan sägas uppfylla kravet på att vara ett objekt som kan inrättas om en gemensamhetsanläggning på det vis som lagstiftaren tänkt sig. Målarfärgen är en intimt sammankopplad och självklar väderskyddande del av det bemålade objektet. När ytskiktet ska skötas d.v.s. drift och underhåll av ytskiktet ska utföras medför exempelvis skrapning och målning med grundolja att aktiviteten kraftigt inkräktar på fönstret som är en enskild angelägenhet. Det är med andra ord

---

<sup>68</sup> Lantmäteriet (2010b). s. 154.

<sup>69</sup> Lantmäteriet (2010b). Avsnitt 1.1, s. 21.

<sup>70</sup> Lantmäteriet (2009). s. 19.

tveksamt om ett ytskikt verkligen kan tänkas vara ett sådant objekt att det kan upplåtas för en gemensamhetsanläggning. Att formulera anläggningsbeslutet så att ytskiktet läggs in i anläggningsbeslutet är, enligt författaren, ett sätt att göra en ganska fri tolkning av vad en anläggning – ett objekt är för någonting för att på köpet få med det yttre underhållet av ytskiktet.

Om detta alternativ enligt Lantmäteriet är en godkänd lösning som de vill rekommendera, är det viktigt att Lantmäteriets rekommendationer förtydligas med att det måste skrivas in att det är just ytskiktet som läggs in i gemensamhetsanläggningen. Rekommendationen bör också kompletteras med tydliga instruktioner om hur och var i förrättningshandlingarna detta ska skrivas. Finns det även med goda exempel på hur formuleringarna kan utformas är det ett bra sätt att uppnå en enhetlig utformning av anläggningsbeslut och gränsdragningsbeskrivningar enligt sådana förtydligade rekommendationer.

Enligt författarens mening är dock detta alternativ ett sätt att tänja tolkningen av lagstiftningen lite för långt, då det är ganska svårt definiera det yttre ytskiktet som ett objekt. Det är i och för sig av ömmande skäl som denna lösning föreslås, en vilja att låta fönstren ingå i ägarlägenheten, men samtidigt se till så att byggnadens enhetlighet kvarstår. Att använda detta alternativ, med hänvisning till den praktiska tillämpningen av LGA grundat på överenskommelser under senare delen av 1960-talet med den tidens vurm för kollektiva lösningar, verkar enligt författaren inte vara någon lösning som rimmar med lagstiftarens ursprungliga mening om hur anläggningsbegreppet ska användas.

### **Alternativ 3 – ”hela fönstret” i gemensamhetsanläggningen**

Det finns ett tredje alternativ där fönster och ytterdörrar, är en del av ägarlägenheten men samtidigt, helt och hållet ingår i gemensamhetsanläggningen. Denna lösning verkar vara av den typ som menas med rekommendationens skrivning om att ”dessa anläggningar – helt/.../upplåts för en gemensamhetsanläggning”<sup>71</sup>.

I detta fall är fönster och dörrar ett fastighetstillbehör till ägarlägenheten som dock upplåts till gemensamhetsanläggningen med stöd av 12 § AL. Effekten av detta är att föremålen visserligen tillhör fastigheten, men det är samfällighetsföreningen som med stöd av gemensamhetsanläggningens utrymmesservitut med bästa rätt ansvarar och beslutar om drift och underhåll av föremålen. Regleringen i förrättningshandlingarna blir enligt detta alternativ dock att lätt ganska motsägelsefull. Dels ska det skrivas in i gränsdragningsbeskrivningen att fönstren ingår i ägarlägenheten, dels ska det skrivas in i anläggningsbeslutet, eller en text som är kopplad till beslutet, att fönstren i sin helhet ingår i gemensamhetsanläggningen. Det är lätt hänt att den som snabbt vill kontrollera vad som gäller endast läser på ett av dessa ställen och då kan få en felaktig

---

<sup>71</sup> Lantmäteriet (2009). s. 19.

uppfattning om vad som gäller. Vid användning av denna typ av upplåtelse är det extra viktigt att formuleringarna blir klara och tydliga så att missförstånd inte uppstår.

Genom en total upplåtelse av fönster m.m. uppstår en situation som liknar den i bostadsrättsföreningar där fönstren ägs gemensamt. I bostadsrättsföreningar sköter vanligen varje bostadsrättsinnehavare fönsterputsning och rengöring av fönstren till sin egen lägenhet. Att så ska ske även för fönster som ingår i en gemensamhetsanläggning finns det dock ingen möjlighet för lantmäterimyndigheten att uttala sig om. Enligt AL har nämligen anläggningssamfälligheten företrädd av samfällighetsföreningen ansvar för driften och det finns ingen möjlighet att undanta något område<sup>72</sup>. Det finns förstås en möjlighet att samfällighetsföreningen beslutar att överlåta fönsterputsning på lägenheternas respektive ägare, men det bygger på att ingen protesterar eftersom samfällighetsföreningen egentligen är skyldig att sköta underhållet av de anläggningar som ingår enligt anläggningsbeslutet. Att samfällighetsföreningen skulle sköta fönsterputsningen är i och för sig något som i vissa fall kan vara mycket fördelaktigt. I t.ex. höga byggnader med fasta fönster och stora glaspartier bör det vara en klar kostnadsmässig fördel att upphandla fönsterputsning gemensamt.

Den typ av fullständig upplåtelse som ingår i alternativ 3 ansluter till de resonemang som framförts i en debattartikel om ägarlägenheter<sup>73</sup>. Genom detta alternativ upplåts hela objekt till gemensamhetsanläggningen helt i enlighet med AL:s tillämpningsområde, vilket är positivt. Ska det vara möjligt att använda detta alternativ är det dock lämpligt att Lantmäteriets rekommendationer kompletteras så att det är tydligt vad som ska skrivas och var det ska skrivas i förrättningshandlingarna. Med tanke på risken för att misstolka t.ex. gränsdragningsbeskrivningen måste det framgå hur en hänvisning till att fönstren i sin helhet ingår i gemensamhetsanläggningen bör formuleras. Kompletteras även rekommendationerna med goda exempel på hur formuleringarna kan utformas är det ett bra sätt att uppnå en enhetlig utformning av anläggningsbeslut och gränsdragningsbeskrivningar enligt de förtydligade rekommendationerna.

Enligt författarens åsikt är detta det mest lagenliga och lämpliga alternativet att reglera gemensamt underhåll. Att samfällighetsföreningen antingen har fullt ansvar eller inget ansvar för en anläggning är det rakaste och tydligaste sättet att utforma en gemensamhetsanläggning. Det krävs dock en del pedagogik för att få till bra skrivningar i anläggningsbeslut och gränsdragningsbeskrivningar. Det är därför angeläget att Lantmäteriet ger ut förtydligade rekommendationer om hur dessa bör formuleras.

---

<sup>72</sup> 15 § AL.

<sup>73</sup> Warnquist, Fredrik (2010).



#### **Alternativ 4 – En upplysning efter anläggningsbeslutet – underhållet är ej reglerat i gemensamhetsanläggningen**

Det är tveksamt hur hållbar reglering som uppnås genom den fjärde varianten. I det aktuella fallet finns endast en skrivning om att ”utvändigt underhåll samt byte av fönster/.../får ske först efter samråd med samfällighetsföreningen och när så krävs även byggnadsnämnden” under upplysningar i slutet av anläggningsbeskrivningen. Att lägga skrivningen under upplysningar medför att texten inte ingår i anläggningsbeslutet och konsekvensen av detta är att skrivningen är en hänvisning till någon annan lag eller föreskrift än anläggningsbeslutet. I detta fall är det klassningen såsom en särskilt värdefull bebyggelse enligt PBL som åsyftas när det gäller kontakt med byggnadsnämnden. Det är däremot svårt att se på vilket sätt någon annan lag eller föreskrift gör att ägarlägenhetsinnehavaren behöver vända sig till samfällighetsföreningen. Problemet med att lägga in en sådan upplysning är att den lätt uppfattas som en föreskrift, trots att den inte är det och det är dessutom inte lantmäterimyndighetens uppgift att föreskriva hur enskilda fastighetsägare ska förvalta sin egen fastighet.

### **4.4 Ägarlägenhetens andelstal i gemensamhetsanläggningar**

#### **4.4.1 Referensram**

Ägarlägenheter får genom förrättning andelar i den egendom som ska vara samfällad. Den samfällade egendomen handlar för ägarlägenheternas del om dels en eller flera gemensamhetsanläggningar och dels i de flesta fall en ägarlägenhetssamfällighet. I både en gemensamhetsanläggning och en ägarlägenhetssamfällighet regleras de deltagande/delägande fastigheternas ägande, men genom att skapa en gemensamhetsanläggning regleras dessutom ansvaret för anläggningen såsom fördelning av kostnader.

Grunderna för fördelning av kostnader i gemensamhetsanläggningar fastställs vid förrättningen. Enligt AL ska dels andelstal sättas för fördelning av kostnader för gemensamhetsanläggningens utförande. Detta ska grunda sig framförallt på vad som är skäligt med hänsyn till vilken nytta som fastigheten har av anläggningen<sup>74</sup> och visar fastighetens ägande av gemensamhetsanläggningen<sup>75</sup>. Dels ska andelstal sättas för fördelning av kostnaderna för anläggningens drift. Dessa andelstal ska i sin tur bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn framförallt den omfattning som fastigheten beräknas använda anläggningen.<sup>76</sup>

I rekommendationerna från Lantmäteriet till lantmäterimyndigheterna anges inget om hur andelstalen bör sättas.

---

<sup>74</sup> 15 § 1 st. AL.

<sup>75</sup> Lantmäteriet (2010b). Avsnitt 15.1, s. 108.

<sup>76</sup> 15 § 2 st. AL.

En fråga som har varit uppe till diskussion i samband med ett av ägarlägenhetsprojekten<sup>77</sup> och som har diskuterats i branschen<sup>78</sup> är principer för att sätta andelstal i gemensamhetsanläggningar för exempelvis hissar, där det hävdas att det är naturligt att de ägarlägenheter som är belägna högre upp i byggnaden bör ha större andelstal i hissarna.

#### **4.4.2 Empiriskt resultat**

I samtliga förrättningar har *ett gemensamt andelstal* för anläggningens utförande och drift för respektive deltagande fastighet bestämts. Huvudsakligen kan det urskiljas det två principer som använts för att fördela andelstal i gemensamhetsanläggningarna. De två principerna är dels andel efter boarea<sup>79</sup> och dels lika andel per lägenhet, se tabell 5.1.

Tabell 4.1. Använd princip för att sätta andelstal i gemensamhetsanläggningar i de olika projekten.

<b>Princip för att sätta andelstal</b>	<b>Antal projekt</b>
Boarea (olika varianter)	9
Boarea + 15 kvm	1
Antal rum	1
Lika andel per lägenhet	11
Olika principer i olika ga	2
<i>Totalt antal projekt</i>	<i>24</i>

I ungefär hälften av projekten har andelstalen fördelats enligt principen lika andelstal per lägenhet. I en övervägande del av dessa projekt sker separat mätning av respektive lägenhets vatten- och värmeförbrukning och av dessa har flertalet enligt anläggningsbeslutet givits möjlighet att debitera förbrukningsavgifter enligt respektive lägenhets förbrukning.

Det finns fem projekt som använt principen lika andel per lägenhet trots att de har en ganska stor variation mellan lägenheternas boarea. I ena fallet, Halmstad Befälet-projektet, redovisas i förrättningshandlingarna ett resonemang från byggherrens sida som går ut på att de stora lägenheterna i detta projekt visserligen är större och belägna högst upp i husen och därför kan ge ett större slitage på trapphus, hissar etc. Vidare, fortsätter resonemanget, har de mindre lägenheterna sina lägenhetsförråd inom gemensamhetsanläggningen till skillnad från de större lägenheterna som har förrådsutrymmen inom den egna ägarlägenheten, vilket sammantaget gör att det jämnar ut sig. Därför valdes i detta fall lika andel per lägenhet som princip.<sup>80</sup> Förrättningslantmätaren i detta projekt gjorde först en mycket ambitiös sammanställning av vilket slitage som finns på byggnaden och huruvida detta påverkas av

---

<sup>77</sup> Anders George. Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Strömstad. Telefonintervju 2011-03-12.

<sup>78</sup> Warnquist, Fredrik (2010).

<sup>79</sup> Till gruppen fördelning av andelstal efter boarea räknas även fördelning efter antal rum.

<sup>80</sup> Halmstad Befälet-projektet, Aktbil. PR 1, s. 3.

lägenhetens boarea, om det är lika per lägenhet eller om det blir större ju högre upp i byggnaden som lägenheten ligger. Det finns i projektet faktorer som separat luftbehandlingsanläggning för de största lägenheterna och, som nämnts ovan, att de största lägenheterna, till skillnad från de övriga, inte har sina förråd i utrymmen som ingår i gemensamhetsanläggningen. Sammantaget gjorde detta att de beräknade andelstalen skulle medföra en mycket liten skillnad i kostnad mellan de lägenheter som skulle få de lägsta andelstalen jämfört med dem som skulle få de högsta andelstalen.<sup>81</sup>

I ett annat projekt med stor variation mellan lägenheternas boarea föll valet på lika andelstal per lägenhet genom resonemanget att alla lägenheter har lika stor nytta av att de gemensamma delarna finns för att lägenheten ska fungera<sup>82</sup>. Till saken hör att debitering av värme- och vattenkostnader sker genom separat mätning i detta projekt. I ett annat av projekten med stor variation mellan lägenheternas boarea lades stor vikt på enkelheten som uppnås genom att tilldela lägenheterna lika andelstal per lägenhet när principen valdes<sup>83</sup>.

Inom gruppen av projekt som fördelat andelstalen efter boarea har boarean i 2/3 av projekten avrundats på något sätt för att andelstalen ska bli enklare att hantera för samfällighetsföreningen. I ett projekt framförs i förrättningshandlingarna resonemang om att mycket av förvaltnings- och investeringskostnaderna i en anläggning är relaterad till boarean<sup>84</sup>. Som metod för att sätta andelstal i detta projekt används dock boarea + 15 kvm för att efterlikna den fördelning av kostnader som råder i många hyreshus. Metoden innebär att lägenheternas boarea inte får fullt genomslag på andelstalen<sup>85</sup>. I ett annat projekt, där avsikten var att inte ge boarean fullt genomslag på andelstalen, fick de lägenheter som är belägna överst i byggnaden relativt sett något högre andelstal än de som var belägna längre ner. Detta gjordes för att efterlikna det extra slitage som uppkommer vid hiss användningen.<sup>86</sup>

Generellt sett kan det konstateras att de flesta förrättningslantmätarna under intervjuerna sagt sig vara nöjda med metod som valts i projektet och när det varit diskussioner om vilken princip som ska användas har det fallit sig mycket naturligt att det tillslut blev den valda metoden.

### ***Princip för att sätta andelstal i relation till standardavvikelsen***

Ett sätt att analysera valet av princip för att sätta andelstal är att relatera detta till spridningen mellan lägenheternas boareor i respektive projekt då det faktum att lägen-

---

<sup>81</sup> Sara Grafström. Fastighetsrättslig konsult, NAI Svefa, f.d. förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun. Telefonintervju 2011-05-16.

<sup>82</sup> Annica Montelius. Förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Malmö kommun. Telefonintervju 2011-05-06.

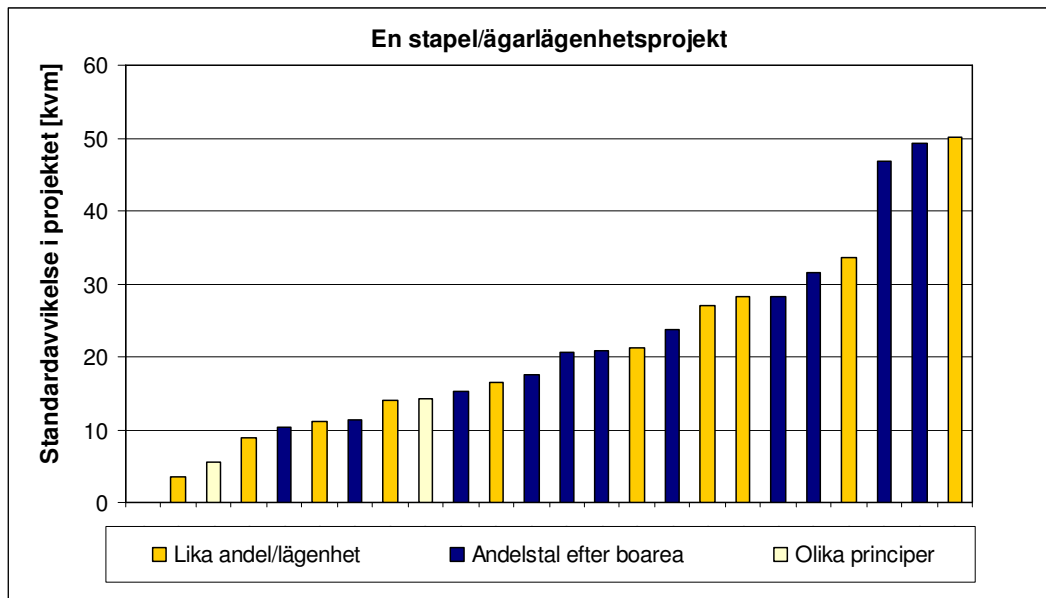
<sup>83</sup> Martin Tevall. Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Stockholm. Telefonintervju 2011-05-17.

<sup>84</sup> Tanum Hamburgsundsprojektet, Aktbil. PR, s. 2.

<sup>85</sup> George, Anders. Förrättningslantmätare. Division Fastighetsbildning, Lantmäteriet, Strömstad. Samtal 2011-04-27.

<sup>86</sup> Emma Wickberg. Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Ystad. Telefonintervju 2011-05-13.

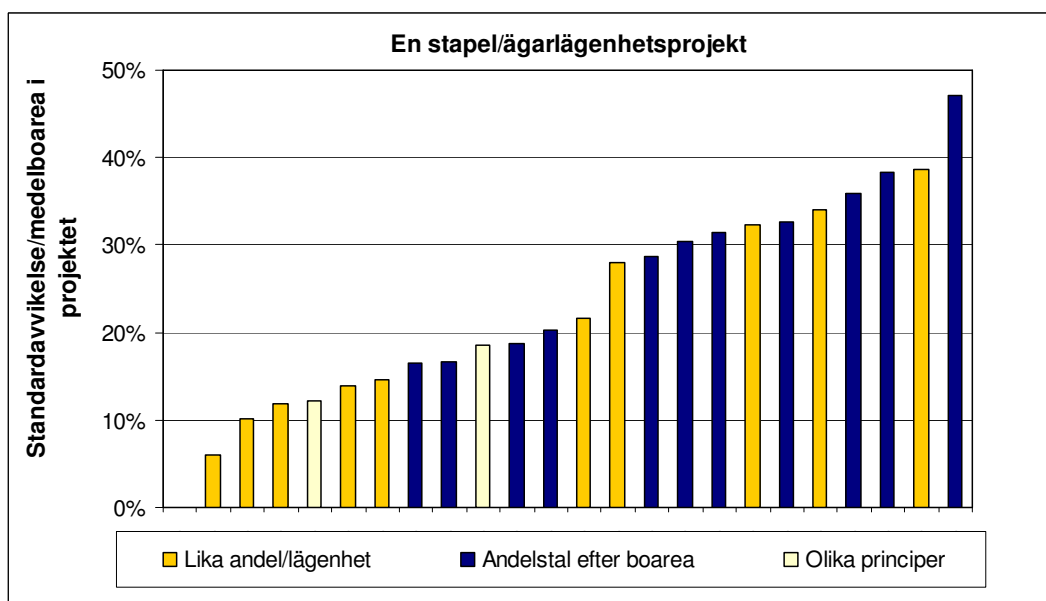
heterna är i princip lika stora borde medföra att lika andel per lägenhet väljs som princip. När *spridningsmättet standardavvikelse* används för att beskriva spridningen mellan olika lägenheters boarea i projekten framträder ingen entydig tendens i den förmodade riktningen, se figur 4.1.



Figur 4.1. Val av princip för att sätta andelstal i gemensamhetsanläggningar i förhållande till standardavvikelsen för boarean, hur varierande storlek som lägenheterna har.

### **Princip för att sätta andelstal i relation till standardavvikelsen/medelboarean**

När standardavvikelsen i respektive projekt divideras med medelboarean i projektet – *den relativa spridningen*, kan en något tydligare tendens skönjas, se figur 4.2.



Figur 4.2. Val av princip för att sätta andelstal i gemensamhetsanläggningar i förhållande till hur varierande storlek som lägenheterna har med standardavvikelsen för boarean dividerat med medelboarean för projektet.

Detta sätt att analysera utfallet i de olika projekten medför en tydligare korrelation mellan spridningsmättet och valet av princip för att sätta andelstal. I de projekt där lika andel per lägenhet valts är det i flesta fall en mindre relativ spridning mellan lägenheternas storlek jämfört med de projekt där boarea valts som princip för att fördela andelstal.

#### **4.4.3 Diskussion**

Det kan konstateras att det inte är någon exakt vetenskap att sätta andelstal i gemensamhetsanläggningar. Andelstalen ska fungera under en lång period och försöka avspegla de förhållanden som i genomsnitt gäller för den aktuella typen av fastighet. Det viktigaste är att åstadkomma andelstal som accepteras av de deltagande fastigheternas ägare och upplevs som rättvisa. Att uppnå millimeterrättvisa är mycket svårt och det blir i de flesta fall för dyrt att ta fram den perfekta fördelningsmodellen eftersom två likvärdiga fastigheter kan utnyttjas på delvis olika sätt och att utnyttjandet kan variera stort över tiden<sup>87</sup>.

Det kan kännas naturligt att valet av princip för att sätta andelstal i ägarlägenhetsprojekten kan förklaras med på hur stor skillnad det är mellan lägenheternas boarea. En viss korrelation i den riktningen uppnås genom att relatera valet av princip till den relativa spridningen, standardavvikelsen/medelboarean, se figur 4.2 ovan. Detta är dock inte ett vanligt sätt att redovisa spridning på, istället är det standardavvikelsen som är det normala. När standardavvikelsen används framträder dock inte något entydigt samband, se figur 4.1 ovan.

Frågan är om det ändå kan antas att den relativa spridningen förklarar varför valet av princip utfaller på det ena eller andra sättet? Eftersom det inte finns några rekommendationer från Lantmäteriet i denna fråga har utfallet fått ske på grundval av bedömningar i den aktuella förrättningen. Är det liten skillnad i boarea mellan lägenheterna är det förstås inte så meningsfullt att ta hänsyn till dessa skillnader vid fastställandet av andelstalen. Är det däremot stor skillnad i lägenheternas storlek medför detta att de större lägenheterna sannolikt kan ha fler boende med ett större slitage som följd. En stor del av förvaltningskostnaderna för en anläggning (kostnader för underhåll etc.) är relaterade till boarean och därmed är det logiskt att i dessa fall använda boarea som princip för att sätta andelstal, men samtidigt är andelstalen en sammanvägning av många faktorer.

Frågan är om måttet relativ spridning ändå kan konstateras vara en bra förklaringsmodell. Förklaringsmodellen går i så fall ut på att i ett projekt med t.ex. 50 kvm i medelboarea upplevs en standardavvikelse på 10 kvm mer betydelsefull att ta hänsyn till vid sättande av andelstal än vad 10 kvm i standardavvikelse upplevs i ett projekt med t.ex. 120 kvm i medelboarea. Det är inte helt omöjligt att denna typ av

---

<sup>87</sup> Svante Dolff. Länslantmätare, Lantmäteriet, Strömstad. Gästföreläsning vid Högskolan Väst, 2010-12-13.

tankegångar mer eller mindre omedvetet påverkat förrättningslantmätaren och sakägarna i förrättningarna, men med tanke på det ur statistiskt hänseende begränsade materialet är det svårt att dra några säkra slutsatser i denna studie. Hypotesen att liten variation i lägenheternas storlek leder till lika andelstal per lägenhet och stor variation leder till storleksberoende andelstal kan därmed inte verifieras genom denna studie.

Den metod för att sätta andelstal som går ut på att använda boarea + en konstant, i det aktuella projektet +15 kvm, medför att små lägenheter i större utsträckning betalar sin andel av kostnader som beror på antalet lägenheter och inte på lägenhetsstorlek. Exempel på kostnader som är lika stora oavsett om det handlar om en liten eller stor lägenhet är t.ex. administrationskostnader såsom fakturering, kallelser till stämman, inrapportering av kontrolluppgifter till Skatteverket.

Det inte är helt självklart vilken metod som ska väljas, olika byggnadsutformning för de olika lägenheterna kan göra det rättvist att använda lika andel per lägenhet även om det är stor spridning mellan lägenheternas storlek. Finns det yrkande på att en viss metod ska användas är det inte sagt att den är så orättvis att förrättningslantmätaren kan gå emot yrkandet bara för att det finns en metod som kan vara lite mer rättvis. För ägarlägenheter handlar det dessutom om mindre summor som ska betalas till det gemensamma eftersom det i allmänhet inte finns några gemensamma lån till skillnad från situationen i de flesta bostadsrättsföreningar. Detta medför säkerligen i många fall, när det är små summor som ska taxeras ut, att det som i Halmstad Befäletprojektet är en mycket liten skillnad mellan det högsta och lägsta beloppet som de olika fastigheterna ska betala. I dessa fall är det naturligt att valet faller på principen lika andel per lägenhet.

För att uppnå ett väl balanserat beslut om vilken typ av andelstal som ska väljas i det enskilda projektet kunde det vara till god hjälp för diskussionerna att Lantmäteriet gav ut rekommendationer kring vilka frågor som bör diskuteras och vägas in vid valet av princip för att sätta andelstalen. För att valet av metod inte ska ställa till problem med diskussioner om rättvisan med den valda metoden när ägarlägenheterna är sålda och projektet befinner sig i förvaltningsskedet kan det vara av stort värde att bakgrunden till den valda metoden beskrivs i förrättningshandlingarna. Om det exempelvis står en förklaring till valet av princip i protokollet är det sannolikt att delägarna accepterar den valda principen och att det inte blir någon stor diskussionsfråga. Slutligen måste det återigen poängteras att det viktigaste är att få en någorlunda rättvis fördelning av kostnaderna som accepteras av delägarna och samfällighetsföreningen kan hantera i praktiken.

## 4.5 Ägarlägenheters deläggande i ägarlägenhetssamfälligheten

### 4.5.1 Referensram

Det finns inga särskilda anvisningar eller skrivningar om hur ägandet i ägarlägenhetssamfälligheten ska fördelas.

### 4.5.2 Empiriskt resultat

I endast tre av projekten<sup>88</sup> skiljer sig principen för att fördela ägandet i ägarlägenhetssamfälligheten från principen som använts för att sätta andelstal i projektets gemensamhetsanläggning/-ar. I dessa fall har boarea använts som princip för att sätta andelstal i gemensamhetsanläggningen och lika andel per lägenhet använts för delägandet i ägarlägenhetssamfälligheten. Samtliga dessa förrättningar har dessutom utförts av olika förrättningslantmätare från samma lantmäterikontor.

En av de aktuella förrättningslantmätarna motiverar lösningen med att det finns en gemensamhetsanläggning, som omfattar allting som är gemensamt. Det finns ingenting som ligger kvar på ägarlägenhetssamfälligheten och därför var det enkelt att fördela ägandet i ägarlägenhetssamfälligheten genom lika andelar per lägenhet.<sup>89</sup>

### 4.5.3 Diskussion

När allting på ägarlägenhetssamfälligheten är upplåtet till en eller flera gemensamhetsanläggningar spelar det inte någon avgörande roll i förvaltningsskedet vilken princip som används för fördelningen av ägandet. Om det bara finns en gemensamhetsanläggning finns det dock en pedagogisk poäng i att ha samma andelstal i både gemensamhetsanläggning och ägarlägenhetssamfällighet.

En komplikation med att ha olika fördelning av ägandet i gemensamhetsanläggning och ägarlägenhetssamfällighet är också att om någon byggnad eller annan anläggning i framtiden uppförs på ägarlägenhetssamfälligheten blir den fastighetstillhör till ägarlägenhetssamfälligheten endast under förutsättning att den uppförts av de deläggande fastigheternas ägare gemensamt. Rent principiellt krävs att ägarlägenhetssamfällighetens ägare uppfört byggnaden och har gjort detta med samma ägarandel som de har i ägarlägenhetssamfälligheten. Om så inte är fallet, utan de betalat efter andelen i gemensamhetsanläggningen istället, blir anläggningen lös egendom till de personer som ägde ägarlägenheterna vid byggnadstillfället. Det finns förstås möjligheter att ompröva gemensamhetsanläggningen och ta in även den nya byggnaden i gemensamhetsanläggning. Även om det är ett ganska teoretiskt resonemang och sannolikheten för att det ska bli problem inte är överhängande, visar detta att det kan medföra framtida komplikationer att använda olika andelstal i gemensamhetsanläggning och ägarlägenhetssamfällighet.

---

<sup>88</sup> Sotenäs Gravarne-, Tanum Sannäs- och Tanum Hamburgsunds-projektet.

<sup>89</sup> Veronica Götzinger. Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Strömstad. Telefonintervju 2011-05-12.

## 5 Samfällighetsföreningen

### 5.1 Bildande av samfällighetsförening

#### 5.1.1 Referensram

I förrättningar som medför att ägarlägenheter nybildas eller ombildas finns det krav på att lantmäterimyndigheten ska se till så att sådana samfälligheter (gemensamhetsanläggningar, ägarlägenhetssamfälligheter samt i undantagsfall gemensamma servitut) som medför att ägarlägenheterna blir lämpade för sitt ändamål förvaltas av en samfällighetsförening. Det krävs inte att någon delägare yrkar att en samfällighetsförening ska bildas, vilket normalt är nödvändigt, för att förrättningslantmätaren ska kunna hålla möte om att bilda en samfällighetsförening.<sup>90</sup> Enligt propositionen är regeringens syfte med detta att det ska vara en trygghet för konsumenterna som köper ägarlägenheter att det, åtminstone inledningsvis efter införandet av reglerna om ägarlägenheter, finns ett obligatoriskt krav på att samfällighetsförening ska bildas<sup>91</sup>.

Utöver de ovan angivna kraven för samfälligheter som är nödvändiga för ägarlägenheternas lämplighet finns likaledes en möjlighet för lantmäterimyndigheten att hålla möte om att bilda en samfällighetsförening när det är ”av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en samfällighetsförening bildas för förvaltningen av en samfällighet”<sup>92</sup>.

#### 5.1.2 Empiriskt resultat

I endast två ägarlägenhetsprojekt har en samfällighetsförening ännu inte bildats. I det ena projektet är endast fastighetsbildningen för etapp 1 klar och samfällighetsföreningen ska bildas när fastighetsbildningen för etapp 2 genomförs<sup>93</sup>.

I det andra projektet, Stockholm Drönaren, är det 22 hyreslägenheter i en fastighet och fyra ägarlägenhetsfastigheter. Stommen ingår i fastigheten med hyreslägenheterna medan gemensamhetsanläggningarna är av ganska begränsad storlek. Det är dessutom fortfarande oklart om de aktuella ägarlägenheterna ska säljas eller behållas av ägaren till fastigheten med hyreslägenheterna. Förrättningslantmätaren sade vid intervjun att han ännu inte bestämt sig om det är nödvändigt att bilda en samfällighetsförening i det aktuella fallet. Gemensamhetsanläggningarna är inte av den betydelse för ägarlägenheternas lämplighet att det tvingande kravet på att gemensamhetsanläggningen ska förvaltas av en samfällighetsförening är uppfyllt. Det är också tveksamt om det är av sådan väsentlig betydelse från allmän synpunkt att ett sammanträde för att bilda samfällighetsförening kan anordnas på lantmäterimyndighetens initiativ. Vid

---

<sup>90</sup> 20 a § SFL, Lag om förvaltning av samfälligheter, SFS 1973:1150.

<sup>91</sup> Prop. 2008/09:91. s. 72-74.

<sup>92</sup> 20 § 2 st. SFL.

<sup>93</sup> Veronica Götzinger. Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Strömstad. Telefonintervju 2011-05-12.



anläggningsförrättningar med 5-6 traditionella fastigheter och med ganska måttlig storlek på gemensamhetsanläggningen brukar nämligen den aktuella lantmäterimyndigheten inte anse att det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en samfällighetsförening bildas.<sup>94</sup>

### **5.1.3 Diskussion**

Att samfällighetsföreningar har bildats i de flesta projekten är inte så konstigt med tanke på att det i de flesta fall är omfattande, för ägarlägenheterna nödvändiga, anläggningar som ägs gemensamt via gemensamhetsanläggning eller ägarlägenhets-samfällighet. Upplägget i Stockholm Drönaren-projektet, där endast en liten del av byggnaden styckas av till ägarlägenheter och stommen ligger kvar i stamfastigheten, är ganska ovanligt och kan betraktas som ett undantag. I detta speciella fall, där det dessutom är oklart om ägarlägenheterna ska säljas, är det heller inte självklart att det tillför någonting att tillskapa en samfällighetsförening i samband med förrättningens avslutande. Om ägarlägenheterna säljs i ett senare stadium finns ändå alltid möjligheten för en delägare att när som helst begära att en samfällighetsförening ska bildas enligt 19 § SFL.

## **5.2 Ny styrelse när ägarlägenheterna har sålts**

### **5.2.1 Referensram**

När avstyckningar och anläggningsförrättning görs för nya bostadsområden bildas ofta en samfällighetsförening direkt i anslutning till att själva förrättningen. Om det inte är klart med köpare till tomterna är det enligt Tommy Österbergs bok vanligt att de olika posterna i samfällighetsföreningen vid bildandet besätts av personal från byggherrens organisation<sup>95</sup>. Detta stämmer väl med situationen i ägarlägenhetsprojekten. När lantmäterimyndigheten har hållit det första mötet då samfällighetsföreningen skapats är sedan lantmäterimyndighetens uppdrag slutfört och samfällighetsföreningen får klara sig själva.

När väl köpen blivit genomförda och projektet börjar bli klart är det viktigt att en ny styrelse utses av de nya fastighetsägarna. Det finns annars en risk att samfällighetsföreningens styrelse inte agerar helt objektivt utifrån de blivande/nyblivna ägarlägenhetsinnehavarnas bästa utan tar hänsyn till byggherrens bästa istället. Ett sätt att minimera sådana problem och framförallt undvika misstankar om att så är fallet är att styrelsen kallar till extrastämma för att välja ny styrelse när de flesta fastigheterna har sålts. För de nya ägarna är det viktigt att val av ny styrelse genomförs före

---

<sup>94</sup> Olof Sjöblom. Förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun. Telefonintervju 2011-05-20.

<sup>95</sup> Österberg, Tommy (2010). Samfälligheter: handbok för samfällighetsföreningar. s. 103.

slutbesiktning av byggnaden eftersom styrelsen för anläggningsamfällighetens talan och kan påtala brister som behöver åtgärdas.<sup>96</sup>

Kallar inte styrelsen självmant till extrastämma med syfte att välja ny styrelse, så räcker det att minst 1/5 av de röstberättigade medlemmarna begär hos styrelsen att extrastämma ska hållas för att styrelsen ska vara skyldig att kalla till stämma. Extrastämman ska hållas så snart som möjligt. Om styrelsen ändå inte utlyser en extrastämma, så utlyser istället länsstyrelsen extrastämman om någon delägare begär det.<sup>97</sup>

### **5.2.2 Empiriskt resultat**

I de flesta samfällighetsföreningar har personal i byggherrens företag valts till de olika posterna i samfällighetsföreningen och därmed förekommer för det mesta den i referensramen angivna problematiken.

I ett av ägarlägenhetsprojekten<sup>98</sup> genomfördes fastighetsbildningen samt bildandet av en samfällighetsförening för förvaltning av byggnaden på ett tidigt stadium. I detta fall återstår bildande av ytterligare en samfällighetsförening för förvaltning av en gemensamhetsanläggning för utfartsväg innan all fastighetsbildning i samband med projektet är klar. I den nya samfällighetsföreningen kommer alla ägarlägenheternas ägare plus några ytterligare fastighetsägare att ingå. Förrättningslantmätaren har vid sammanträdet för att bilda den nya samfällighetsföreningen även tänkt göra en grundlig genomgång av hur samfällighetsföreningar bör fungera och vad som ingår i de olika gemensamhetsanläggningarna och vad som ingår i respektive samfällighetsförenings ansvar.<sup>99</sup>

### **5.2.3 Diskussion**

Det är viktigt att det tillsätts en ny styrelse när ägarlägenheterna sålts för att styrelsen verkligen ska representera delägarna. Det finns dock risk att ledamöterna i den nya styrelsen inte vet hur samfällighetsföreningen ska drivas. I och med att lantmäterimyndigheten efter det första mötet då samfällighetsföreningen bildas mer eller mindre lämnar samfällighetsföreningen att klara sig själv finns det ingen självklar kontakt mellan samfällighetsföreningen och lantmäterimyndigheten. För att förvaltningen ska fungera bra är det viktigt att styrelsen är insatt i regelverket som gäller för samfällighetsföreningen och att ledamöterna vet vad som ingår i de gemensamhetsanläggningar och ägarlägenhetssamfälligheter som de är satta att förvalta.

Det bör med anledning av ovanstående finnas ett stort utbildningsbehov när byggprojektet är klart och den löpande förvaltningen med den nytillsatta styrelsen

---

<sup>96</sup> Österberg, Tommy (2010). s. 103.

<sup>97</sup> 47 § 3 st. SFL.

<sup>98</sup> Uddevalla Tjöstelsröd-projektet.

<sup>99</sup> Berit Carlsson. Förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Uddevalla kommun. Telefonintervju 2011-05-13.

startas upp. En sådan utbildningsinsats går vanligtvis inte att finansiera inom förrättningens ram när förrättningen redan avslutats. För byggherren och de boende kan det dock vara en mycket god investering, för att få en väl fungerande förvaltning, att låta förrättningslantmätaren eller någon annan utbilda samfällighetsföreningens nya styrelse.

Ett annat sätt att ge samfällighetsföreningen en god start skulle kunna vara att vänta med att bilda samfällighetsförening tills de flesta lägenheterna har sålts. Det allra vanligaste är i och för sig att sammanträde om att bilda samfällighetsförening hålls direkt i anslutning till en förrättnings avslutande sammanträde. Detta sker mest för att det är praktiskt och så är nog fallet när det är många sakägare som ändå deltar i förrättningen som även ska samarbeta genom samfällighetsföreningen i fortsättningen. Det är dock en annan situation när byggherren inte har sålt några ägarlägenheter ännu. Genom att invänta försäljningen av ägarlägenheterna innan samfällighetsföreningen bildas kommer den så att säga permanenta styrelsen att vara på plats direkt vid föreningens bildande. Vid detta sammanträde kan förrättningslantmätaren gå igenom de viktiga frågorna för styrelsen och de övriga delägarna. Frågan är om det är möjligt att vänta med att bilda samfällighetsföreningen. Om fastighetsbildningsbeslutet är taget som en preliminärfråga är det definitivt möjligt eftersom förrättningen då avslutas först när de slutliga ritningarna finns på plats. Är försäljningen av ägarlägenheterna på gång att genomföras bör det finnas möjlighet att vänta några veckor mellan avslutningen av förrättningen och sammanträdet för att bilda samfällighetsföreningen.

### **5.3 Samfällighetsföreningens avsättning till underhålls- och förnyelsefond**

#### **5.3.1 Referensram**

När samfällighetsföreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning som medför att minst en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme får tillgång till ”de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt”<sup>100</sup> finns det ett krav i SFL att föreningen avsätter ”medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen”<sup>101</sup>. Eftersom regleringen handlar om alla typer av 3D-fastigheter omfattas därmed också samfällighetsföreningar med ägarlägenheter. Det finns dock inget angivet om hur stor avsättningen ska vara. Däremot finns det ett krav på att styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan som ska innehålla de upplysningar som krävs för att det ska gå att bedöma hur stora fondavsättningar som behövs<sup>102</sup>.

---

<sup>100</sup>1 kap. 1 a § 1 st. 2 p. FBL.

<sup>101</sup>19 § 2 st. SFL.

<sup>102</sup>19 § 3 st. SFL.

Hur stor avsättningen ska vara måste avgöras från fall till fall, men i bostadsrättsföreningar är det enligt litteraturen är det vanligt med en årlig fondavsättning för yttre underhåll på 0,3 % av anläggningskostnaden i enlighet med rekommendationer från Boverket<sup>103</sup>.

Det finns bokföringsmässiga konsekvenser av storleken på samfällighetsföreningens fonder. Samfällighetsföreningar som förvaltar samfälligheter med syfte att endast tillgodose de delägande fastigheternas behov är normalt sett inte bokföringsskyldiga enligt bokföringslagen<sup>104</sup>. Samfällighetsföreningar som bedriver näringsverksamhet eller har tillgångar med ett värde högre än 1,5 miljoner kronor är däremot bokföringsskyldiga<sup>105</sup>. Med tillgångar menas föreningens egna tillgångar t.ex. fonder (såsom underhålls- och förnyelsefond) och inte själva samfällighetens värde<sup>106</sup>. Bokföringsskyldigheten innebär bl.a. att samfällighetsföreningen måste bokföra alla affärshändelser löpande, upprätta bokslut och arkivera allt räkenskapsmaterial i sju år<sup>107</sup>.

Utöver bokföringsskyldigheten finns även skattemässiga konsekvenser av stora fonder. Normalt sett betalar samfällighetsföreningar ingen skatt själva. I de fall där samfällighetsföreningens ränteinkomster överstiger 600 kr per delägarfastighet och delägarfastigheterna är privatbostäder är det delägarna som i sin egen deklaration ska ta upp och betala skatt för den del av ränteinkomsterna som överstiger 600 kr. Det krävs då att samfällighetsföreningen lämnar in kontrolluppgifter rörande den överskjutande delen av ränteinkomsterna för de fysiska personer och ev. dödsbon som äger delägarfastigheterna.<sup>108</sup> För att ränteinkomsterna ska överstiga 600 kr krävs i och för sig att samfällighetsföreningen har ganska stora fonder, vilket visas i räkneexempel i litteraturen<sup>109</sup>.

I SFL anges bl.a. att grunderna för avsättningen till samfällighetsföreningens underhålls- och förnyelsefond ska anges i stadgarna<sup>110</sup>. I Lantmäteriets rekommendationer finns förslag på hur denna paragraf kan formuleras. I förslaget till formulering av paragrafen anges avsättningen som kronor/år.<sup>111</sup>

### **5.3.2 Empiriskt resultat**

Det lägsta belopp som enligt stadgarna ska avsättas per år i de olika samfällighetsföreningarna är angivna som en klumpsumma. För att möjliggöra en jämförelse av hur mycket som ska avsättas mellan de olika projekten, har avsättningen dividerats med antalet lägenheter och eventuella lokaler respektive boarea och eventuell lokalarea i de

---

<sup>103</sup> Lundén, Björn (2008). Samfälligheter: Praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik. s. 127.

<sup>104</sup> Österberg, Tommy (2010). s. 73.

<sup>105</sup> 2 kap. 2 § BFL, Bokföringslag, SFS 1999:1078.

<sup>106</sup> Österberg, Tommy (2010). s. 73.

<sup>107</sup> 4 kap. 1 § BFL respektive 7 kap. 2 § BFL.

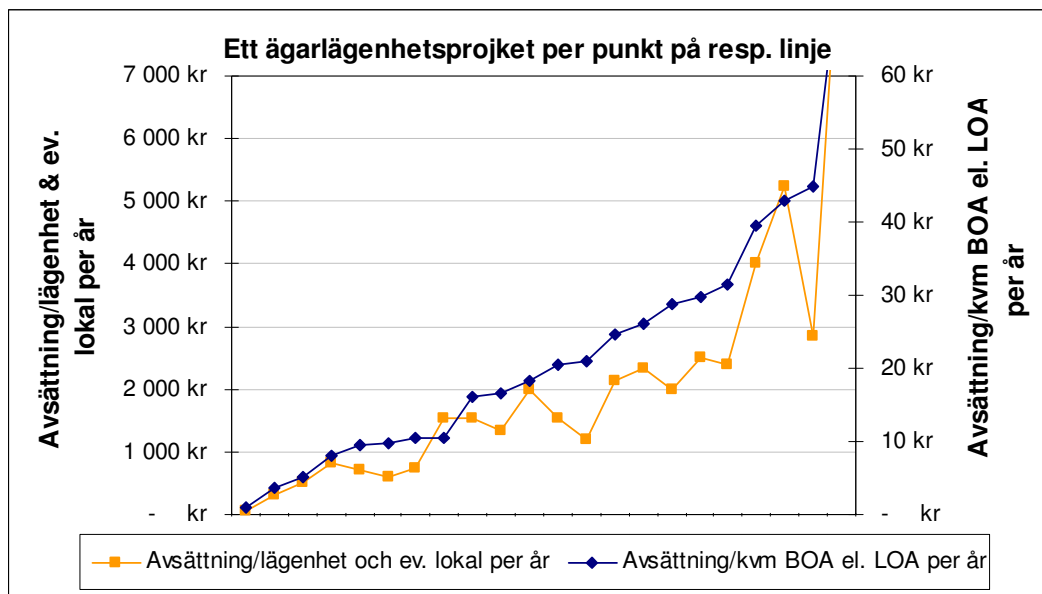
<sup>108</sup> Österberg, Tommy (2010). s. 75, 77, 79.

<sup>109</sup> Lundén, Björn (2008). s. 125-127 och Österberg, Tommy (2010). s. 102.

<sup>110</sup> 28 § 7 p. AL.

<sup>111</sup> Lantmäteriet (2010c). s. 5-6.

olika samfällighetsföreningarna. I de flesta föreningar har den lägsta årliga avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden satts i ett spann mellan 500 till 3 000 kr per lägenhet eller mellan 8 till 30 kr per kvm boarea eller lokalarea, se figur 5.1. Det kan vidare konstateras att några projekt ligger mycket högt i avsättning och några ligger mycket lågt.



Figur 5.1. Minsta årliga avsättning per lägenhet respektive per boarea/lokalarea i de 22 samfällighetsföreningar som bildats.

I intervjuerien tillfrågades förrättningslantmätarna vilken princip som legat bakom den summa som angivits i stadgarna. Fördelningen redovisas i tabell 5.1 nedan.

Tabell 5.1. Metoder som använts i ägarlägenhetsprojekten för att fastställa den lägsta årliga avsättningen till samfällighetsföreningens underhålls- och förnyelsefond.

Metod för att bestämma lägsta årliga avsättning	Antal projekt
% av anläggningskostnaden	5
Byggherren föreslog summan	8
Kollade på en annan förrättning	1
En konsult beräknade summan	1
Summan ”togs ur luften”	3
<i>Totalt antal samfällighetsföreningar vars förrättningslantmätare tillfrågats</i>	<i>18</i>

Flera förrättningslantmätare har vid intervjuerna framfört att det inte är lämpligt att kräva för stora avsättningar. Dels är det en miniminivå som sätts i stadgarna och samfällighetsföreningen kan varje år välja hur stor avsättning som ska göras och dels kan den summa som anges i stadgarna lätt ändras med 2/3 majoritet på en stämma om den anses felaktig. Alla samfällighetsföreningar ska dessutom ta fram en

underhålls- och förnyelseplan där det kommer att framgå hur stora investeringar och underhållskostnader som väntas framöver, vilket gör att det inte är så viktigt vilken summa som initialt skrivs in i stadgarna. En förrättningslantmätare för vid intervjun resonemang om att fonden i ett projekt med attraktivt läge med förmodade höga marknadsvärden och kapitalstarka ägare inte är så viktig. Skulle det krävas renoveringar har ägarna till ägarlägenheterna råd med dessa och det finns dessutom en god marknad i fall någon tvingas sälja. I lägen med sämre marknadsvärden blir det viktigare att fondera summor för framtida bruk<sup>112</sup>.

En annan av förrättningslantmätarna anför å andra sidan att det är rimligt att avsättningen inte är för låg utan att alla ägare över tiden bidrar till de framtida underhålls- och investeringskostnaderna<sup>113</sup>. Flera förrättningslantmätare har använt metoden att 0,3 % av anläggningskostnaden ska sättas av till fonden.

Många förrättningslantmätare har inte någon egen uppfattning om hur stor fondavsättning som behövs. I många fall har byggherren varit ganska bestämd avseende vilken summa som ska sättas och då har den summan accepterats av förrättningslantmätaren. I ett fall visste varken förrättningslantmätaren eller byggherren hur stora underhållskostnader som kunde vara rimliga i det aktuella projektet och då togs en konsult in som gjorde underhålls- och förnyelseplanen. Eftersom det handlade om ett ombyggt vattentorn som är K-märkt och har många speciella krav resulterade utredningen i en av de högre summorna som angivits i de undersökta stadgarna<sup>114</sup>.

I 19 av 22 förrättningar har beloppet som årligen ska avsättas angivits som ett fast belopp i kronor. I de tre övriga har istället summan som årligen ska avsättas angivits som en viss andel av ett prisbasbelopp. Exempelvis har paragrafen i Växjö Villbo-projektet formulerats enligt följande:

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas minst 1/4 prisbasbelopp för Villbo GA:1.<sup>115</sup>

I nio av 21 projekt har förutom fondavsättningens storlek även en skrivning om den lagstadgade skyldigheten för samfällighetsföreningens styrelse att upprätta underhålls- och förnyelseplan införts i allmänhet med följande lydelse:

Föreningens styrelse ska också upprätta en underhålls- och förnyelseplan som ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas.<sup>116</sup>

### **5.3.3 Diskussion**

I lagstiftningen finns det angivet att avsättning till samfällighetsföreningens underhålls- och förnyelsefond ska göras<sup>117</sup>, men hur stor bör den lägsta fonderings-

---

<sup>112</sup> Thomas Linder. Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Kalmar. Telefonintervju 2011-05-20.

<sup>113</sup> Annica Montelius. Förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Malmö kommun. Telefonintervju 2011-05-06.

<sup>114</sup> Emma Wickberg. Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Ystad. Telefonintervju 2011-05-13.

<sup>115</sup> Växjö Villbo-projektet, Stadgar för Villbo samfällighetsförening, Kronobergs län, § 12, s. 3.

<sup>116</sup> Skrivningen återfinns bl.a. i Kristianstad Stafvre-projektet, Aktbilaga ST, 12 § 2 st.

summan vara? Det finns många aspekter att ta hänsyn till. Ökade krav på professionell administration såsom bokföring och redovisning av kontrolluppgifter till Skatteverket, de fall där ägarna förmodas ha en god betalningsförmåga vid oväntade utgifter samt samfällighetsföreningens möjligheter till att ta upp lån för investeringar som inte ryms inom underhålls- och förnyelsefondernas ramar är faktorer som talar för en lägre takt i uppbyggandet av underhålls- och förnyelsefonder. Å andra sidan talar vissa rättviseskäl för en högre uppbyggnadstakt – principen om att under tiden som de boende sliter på byggnaden ska de också spara för framtida renoveringskostnader så att det inte blir en kostnadsmäll för dem som bor i huset den dag renoveringarna måste genomföras är ett sådant skäl.

Effekten av när samfällighetsföreningens tillgångar, framförallt dess fonder växer över 1,5 miljoner är att föreningen blir bokföringsskyldig och då ställs det större krav på kassören och styrelsen. Hur dramatiskt detta blir i det enskilda fallet beror på styrelsens kompetens d.v.s. om kassören har bokföringskunskaper alternativt lätt att lära sig vad som krävs. Tveklöst innebär det dock mer administration genom att årsbokslut behöver upprättas och att handlingarna måste sparas i minst sju år. Börjar ränteinkomsterna stiga över 600 kr per delägarfastighet blir även rapporteringsskyldigheten till Skatteverket en administrativ börda för samfällighetsföreningens styrelse.

Att koppla den lägsta årliga avsättningen till samfällighetsföreningens underhålls- och förnyelsefond till prisbasbeloppet är en bra metod eftersom fonderingsnivån i framtiden inte blir för låg på grund av inflationseffekter. Visserligen går det bra att frivilligt avsätta större summor per år eller att ändra stadgarna och justera lägstanivån när så är lämpligt, men det är enklare att slippa stadgeförändringar och diskussioner kring stadgeändringar eller frivilliga avsättningar när en bra nivå på avsättningarna identifierats. När föreningen förvaltar flera gemensamhetsanläggningar respektive samfälligheter enligt FBL med olika deltagar- respektive delägarkrets är det en bra metod att dessutom specificera hur mycket som ska fonderas för respektive gemensamhetsanläggning och ev. till samfälligheterna enligt FBL i de fall stora investeringar kommer att behövas i framtiden.

## **5.4 Krav om fullvärdesförsäkring i stadgarna**

### **5.4.1 Referensram**

I lagstiftningen finns inget krav på att byggnaderna ska hållas fullvärdesförsäkrade. Under det första året efter att det blivit tillåtet att bilda ägarlägenheter var det från bank- och försäkringssektorn en stor tveksamhet kring ägarlägenheter. I de kompletterande rekommendationerna från Lantmäteriet som gavs ut i juni 2010 finns rekommendationer om att samfällighetsföreningens medlemmar ska uppmärksammas på hur viktigt det är att det finns en fullvärdesförsäkring. Om någon medlem yrkar att

---

<sup>117</sup> 19 § 2 st. AL.

en paragraf om detta ska införas i stadgarna är det förenligt med SFL och den kan ha följande lydelse ”Föreningen ska hålla den gemensamma egendomen fullvärdesförsäkrad”.<sup>118</sup>

#### 5.4.2 Empiriskt resultat

Stadgar från 12 av de 13 samfällighetsföreningar som bildats sedan rekommendationerna från Lantmäteriet utkom i juni 2010 har funnits tillgängliga att studera. I åtta av samfällighetsföreningarna har en paragraf om att styrelsen ska hålla den gemensamma egendomen fullvärdesförsäkrad införts i stadgarna, se tabell 5.2 nedan.

Tabell 5.2. Antal samfällighetsföreningar, vars stadgar är registrerade, där fastighetsbildningen registrerats i fastighetsregistret efter Lantmäteriets kompletterande rekommendationer utgavs i juni 2010, där en paragraf med krav på att den gemensamma egendomen ska hållas fullvärdesförsäkrad har införts i stadgar.

Krav på försäkring i samfällighetsföreningens stadgar	Antal projekt
Ja	8
Nej	4
<i>Totalt antal projekt i FR sedan juni 2010 med registrerade stadgar</i>	12

En av de intervjuade förrättningslantmätarna påpekar att fullvärdesförsäkringen är en mycket viktig fråga att få in i samfällighetsföreningens stadgar. Motivet för detta är att om styrelsen i den aktuella samfällighetsföreningen inte är så påläst och saknar erfarenhet finns risk att de missar frågan om att hålla egendomen försäkrad. På det viset är det bra att ha med en skrivning om detta i stadgarna då sannolikheten för att åtminstone stadgarna läses av styrelsen är ganska hög.<sup>119</sup>

#### 5.4.3 Diskussion

Rekommendationen från Lantmäteriet om att förrättningslantmätare ska försöka få in en paragraf om krav på fullvärdesförsäkring i samfällighetsföreningens regi har inte fått fullt genomslag i alla samfällighetsföreningar. Om detta beror på att inte alla förrättningslantmätare har uppmärksammat rekommendationen eller om det beror på att sakägarna inte varit intresserade har inte undersökts i studiens intervjuserie, varför inget svar på de bakomliggande orsakerna kan ges.

---

<sup>118</sup> Lantmäteriet (2010c). s. 5-6.

<sup>119</sup> Lennart Lenman. Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Strömstad. Telefonintervju 2011-05-19.



## **5.5 Ordningsregler i stadgarna**

### **5.5.1 Referensram**

I jordabalken finns grundläggande grannelagsrättsliga regler som bl.a. slår fast att var och en vid nyttjandet av sin egen eller annans fasta egendom ska ta skälig hänsyn till omgivningen<sup>120</sup>.

På liknande sätt som i bostadsrättslagen har det införts ordningsregler för byggnader och andra anläggningar som hör till olika fastigheter, där minst en är en ägarlägenhet eller någon annan tredimensionellt avgränsad fastighet<sup>121</sup>. Den aktuella fastighetsägaren ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar från hans del av anläggningen som kan vara skadliga för hälsan eller påverka boendemiljön i den utsträckning att de inte bör tålas. Dessutom ska fastighetsägaren i övrigt bete sig så att sundhet, ordning och gott skick bevaras inom och utanför anläggningen. Dessa ordningsregler gäller även personer som tillhör ägarens hushåll, gäster, personer som ägaren låter bo i fastigheten och personer som utför arbeten på fastigheten. Skulle ägaren eller ägarens hyresgäst inte fullgöra dessa sina skyldigheter kan ägaren till en annan del av anläggningen stämna den störande fastighetens ägare. Samfällighetsföreningen har även samma möjlighet att stämna den störande fastighetens ägare.<sup>122</sup>

Utöver denna reglering finns enligt SFL möjlighet för samfällighetsföreningen att dessutom utfärda ordningsregler för att just bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten. Utfärdas ordningsreglerna i stadgarna är medlemmen i föreningen skyldig att följa reglerna, annars kan samfällighetsföreningen på samma sätt som enligt jordabalken stämna den störande ägaren.<sup>123</sup> Domstolen kan utdöma vite, men till skillnad från reglerna för hyresgäster och bostadsrättsinnehavare finns ingen möjlighet att ta ägarlägenheten ifrån ägaren<sup>124</sup>.

I de kompletterande rekommendationerna från Lantmäteriet som utkom i juni 2010 finns förslag till hur en paragraf med ordningsregler kan se ut om samfällighetsföreningens medlemmar yrkar att ordningsregler ska införas i stadgarna. Denna paragraf innehåller i princip samma skrivningar som de tidigare omnämnda lagarna, men med det tillägget att samfällighetsföreningen ska ”skriftligen underrätta ägaren så att han eller hon kan vidta nödvändiga åtgärder.”. Lantmäteriet rekommenderar att en sådan paragraf ska införas i stadgarna.<sup>125</sup>

### **5.5.2 Empiriskt resultat**

I ett antal projekt har inte ordningsregler införts i samfällighetsföreningens stadgar. Efter att de kompletterande rekommendationerna gavs ut i juni 2010 har andelen

---

<sup>120</sup> 3 kap. 1 § JB.

<sup>121</sup> Lantmäteriet (2009). s. 30.

<sup>122</sup> 3 kap. 11 § JB.

<sup>123</sup> 19 a § SFL.

<sup>124</sup> Lantmäteriet (2009). s. 31.

<sup>125</sup> Lantmäteriet (2010c). s. 6-7.

samfällighetsföreningar med ordningsregler i stadgarna ökat, men det har inte fått fullt genomslag, se tabell 5.3.

I 6 av 8 projekt som saknar ordningsregler i stadgarna var det maximalt sex lägenheter i samma byggnad.

Tabell 5.3. Antal projekt där samfällighetsföreningens stadgar registrerats senast maj 2011 som innehåller ordningsregler.

Ordningsregler i samfällighetsföreningens stadgar	Totalt antal projekt med reg. stadgar	Antal projekt med stadgar som antagits efter Lantmäteriets rekommendationer gavs ut juni 2010
Ja	13	9
Nej	8	3
<i>Totalt antal samfällighetsföreningar med registrerade stadgar t.o.m. maj 2011</i>	<i>21</i>	<i>15</i>

En förrättningslantmätare som i förrättningen inte reflekterat över behovet av ordningsregler motiverade detta med att det är ett litet hus (4 stycken ägarlägenheter, författarens anmärkning) och i ett sådant litet sammanhang brukar det inte vara aktuellt med störningsproblem på samma sätt som i större flerbostadshus<sup>126</sup>. En annan förrättningslantmätare anför att det alltid finns risk för störande grannar som en anledning till att de valde att ta med ordningsregler i det aktuella projektet<sup>127</sup>. Flera förrättningslantmätare som handlagt projekt där ordningsregler saknas i stadgarna pekar på att det är en avvägning som får göras mellan hur mycket som ska läggas in i stadgarna från början och hur mycket som samfällighetsföreningen själva vill besluta att föra in i stadgarna. Det finns också de förrättningslantmätare som tycker att det är mest sunt förnuft som ordningsreglerna handlar om och därför ställer sig tveksamma till att ta in ordningsregler i stadgarna.

### 5.5.3 Diskussion

Det kan konstateras att reglering om störningar mellan ägarlägenheter finns både i jordabalken och i SFL. Enligt båda dessa lagar har både ägarna till andra ägarlägenheter i byggnaden och samfällighetsföreningen möjlighet att stämma den störande ägarlägenhetens ägare till domstol för att få störningarna att upphöra. Den från Lantmäteriet rekommenderade skrivningen i stadgarna tillför i stort inga befogenheter. Det enda klagörandet är att ägaren ska underrättas skriftligt om att det finns störningar för att denne ska kunna få störningen att upphöra. Den skriftliga formen gör det därmed lite tydligare för ägarlägenhetens innehavare när det så att säga är

---

<sup>126</sup> Berit Carlsson. Förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Uddevalla kommun. Telefonintervju 2011-05-13.

<sup>127</sup> Emma Wickberg. Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Ystad. Telefonintervju 2011-05-13.

allvar och det räcker inte med muntliga tillsägelser. Men med andra ord är det inte så stor skillnad i rättsläge mellan en förening med eller utan ordningsregler i stadgarna.

Det kan dock anföras att den enskilde konsumenten i gemen som äger en ägarlägenhet sannolikt inte känner till vad som står i olika lagar, medan det är större sannolikhet att ägaren någon gång läser samfällighetsföreningens stadgar. Detta förhållande är det som talar för att det ändå kan vara positivt att skriva in ordningsregler i samfällighetsföreningens stadgar.

## **6 Slutsatser och förslag till framtida studier**

### **6.1 Sammanfattande slutsatser**

Under de två första åren har 24 projekt och 394 ägarlägenheter registrerats i fastighetsregistret (ett projekt med sex lägenheter av dessa har avregistrerats). Ur undersökningen kan följande sammanfattande slutsatser av den praktiska tillämpningen dras:

Att fastighetsbilda ägarlägenheter i byggnader som inte är uppförda, även kallat att bilda luftfastigheter, är en viktig möjlighet för att kunna finansiera ett byggnadsprojekt, vilken under de första två åren har använts i ca 20 % av förrättningarna. Att bilda luftfastigheter medför dock en osäkerhet om hur väl den beslutade fastighetsindelningen kommer att överensstämja med den slutliga byggnadsutformningen. Ett bra sätt att kontrollera så att inga betydande förändringar gjorts under byggprocessens gång är att ta fastighetsbildningsbeslutet som en preliminärfråga. På detta vis krävs det inte någon ny ansökan från sakägarna för att eventuella nödvändiga justeringar av fastighetsindelningen ska genomföras när bygget är klart. Det finns även möjlighet att göra nödvändiga fastighetsregleringar när fastighetsbildningsbeslutet tagits på normalt sätt. Det krävs då däremot en ny ansökan för att detta ska kunna genomföras.

För det mesta finns endast en sakägare i förrättningarna – byggherren. Detta medför att förrättningarna å ena sidan ofta går smidigt att handlägga, men det medför å andra sidan att inga överklagningar sker och därmed kan ingen rättspraxis inom området utvecklas. Detta faktum medför att det ställs högre krav på att Lantmäteriets rekommendationer är så pass väl utformade att bra regleringar åstadkoms i alla förrättningar. I de fall där byggherren har fått fullmakt att företräda köparna till redan sålda ägarlägenheter i förrättningen är det viktigt att förrättningslantmätaren är uppmärksam på att köparnas intressen tas till vara av byggherren. Om inte finns det möjligheter att avvisa byggherren som ombud för köparna.

I de flesta ägarlägenhetsprojekt har inte någon fastighetsrättslig konsult anlåtats för att förbereda förrättningen. Om antalet förrättningar kommer öka kraftigt finns det skäl att tro att det krävs en större bemanning och större byggteknisk kompetens både hos fastighetsrättsliga konsulter, men framförallt hos lantmäterimyndigheterna.

Det finns alltid ett större behov av samverkan mellan innehavarna till olika lägenheter i flerbostadshus än i småhus. I propositionen väntades ägarlägenheterna jämfört med bostadsrätter inte ge någon större frihet för ägaren att vidta byggnadsåtgärder t.ex. vid ombyggnationer. I ett ägarlägenhetsprojekt har installationsgolv använts som gör att ägaren själv kan välja att göra om planlösning, flytta väggar och dra om VA-ledningar i lägenheten utan att blanda in samfällighetsföreningen. I många andra projekt har ägarlägenheterna egen utgång och det är minimalt med gemensamma utrymmen, vilket minskar behovet av samverkan.

Det finns rekommendationer från Lantmäteriet som öppnar för att helt eller delvis upplåta ägarlägenheternas fönster, ytterdörrar och balkongräcken till en gemensamhetsanläggning. Den praktiska tillämpningen visar på en stor variation i hur detta formulerats och var det har skrivits i förrättningshandlingarna. Att skriva in att det ”yttre underhållet” ingår i gemensamhetsanläggningen, vilket tillämpats i ca 20 % av det totala antalet förrättningar kan svårligen utläsas som att det är ett objekt som upplåts för gemensamhetsanläggning vilket är kravet enligt förarbetena till anläggningslagen och är därför olämpligt enligt författaren. Att istället lägga in yttre ytskiktet ansluter till Lantmäteriets nuvarande rekommendationer, men det yttre ytskiktet anses av författaren heller inte i tillräcklig utsträckning uppfylla kravet på att utgöra ett objekt som kan vara en anläggning i lagstiftarens mening. Att upplåta hela fönstret etc. för gemensamhetsanläggningen medför däremot att det är tydligt att det är ett objekt som upplåts och att detta i sin helhet ingår i gemensamhetsanläggningen, vilket förordas av författaren. Det krävs dock bra formuleringar för att inte missförstånd ska uppstå när denna form av reglering används. Det finns behov av tydligare rekommendationer från Lantmäteriets sida kring hur texterna som hör till anläggningsbeslutet ska formuleras för att gemensamt yttre underhåll ska kunna regleras på ett sätt som stämmer med anläggningslagen.

Ägarlägenheternas andelstal i de aktuella gemensamhetsanläggningarna har huvudsakligen satts efter antingen någon form av boarelaterad beräkningsmodell eller lika andelstal per lägenhet. Valet av princip relaterades till standardavvikelsen för lägenheternas boarea i projektet samt standardavvikelsen/medelboarean – den relativa spridningen. Standardavvikelsen/medelboarean hade större korrelation mellan val av princip än projektets standardavvikelse, men ur det nuvarande materialet kan inte hypotesen att liten variation i lägenheternas storlek leder till lika andelstal och stor variation leder till storleksrelaterade andelstal verifieras. Materialet är fortfarande ganska litet ur statistisk synpunkt. Många projekt har separat mätning av vatten- och värmeförbrukning, vilket gör att behovet av att större lägenheter ska ha större andelstal inte blir så tydligt. En strävan finns hos många förrättningslantmätare att förenkla andelstalen för att göra det lättare för samfällighetsföreningen att hantera dem i förvaltningsskedet. Ett bra sätt att undvika framtida konflikter kring andelstalen är att i förrättningshandlingarna redovisa motiven till valet av princip för att sätta andelstalen.

I endast ett av 24 projekt är det osäkert om någon samfällighetsförening ska bildas. I den nybildade samfällighetsföreningens styrelse ingår från början i allmänhet personer från byggherrens organisation innan lägenheterna sålts. När ägarlägenheterna sålts är det viktigt att de nya ägarna och den nya styrelsen får utbildning om vad en samfällighetsförening är samt vad som utgör den gemensamma egendomen den ska förvalta. En möjlighet kan vara att vänta med att bilda samfällighetsföreningen tills lägenheterna sålts och att förrättningslantmätaren under sammanträdet utbildar delägarna.

Storleken på den lagstadgade avsättningen till samfällighetsföreningens underhålls- och förnyelsefond varierar mellan projekten, men det är vanligt att summan ligger mellan 500 kr till 2 500 kr per lägenhet och år eller 8 kr till 30 kr per kvm boarea respektive ev. lokalarea. Många förrättningslantmätare har låtit byggherren bestämma summan själv, andra har använt 0,3 % av anläggningskostnaden efter mönster från bostadsrättsföreningarnas praxis och i andra projekt har summan satts godtyckligt. Det finns rättvisaspekter som talar för en högre avsättning och administrativa aspekter som talar för en lägre avsättning. Ett bra sätt att inflationsskydda summan i stadgarna är att relatera avsättningen till prisbasbeloppet.

Lantmäteriets rekommendationer om att förrättningslantmätarna ska föreslå för samfällighetsföreningen att paragrafer om upprättande av underhålls- och förnyelseplan, fullvärdesförsäkring och ordningsregler ska införas i stadgarna, har inte fått fullt genomslag i stadgarna för de bildade samfällighetsföreningarna. Det är endast krav på att samfällighetsföreningen ska hålla egendomen fullvärdesförsäkrad som inte är reglerat i lagstiftningen.

## **Metodreflektion**

Den valda undersökningsmetodiken med studier av förrättningshandlingar, kombinerat med intervjuer av förrättningslantmätare har varit ett bra sätt att angripa ämnesområdet. De uppställda frågeställningarna har kunnat besvaras på ett bra sätt.

## **6.2 Förslag till framtida studier**

Inom ämnesområdet finns det ett flertal intressanta områden för fortsatta studier. Följande förslag till framtida studier kan författaren bidra med:

Längs norska gränsen kommer mycket kapital in i form av exploatörer som vill bygga ägarlägenheter och norska kunder som vill köpa ägarlägenheter. Det är därför intressant att jämföra hur den praktiska förvaltningen går till i våra grannländer jämfört med i Sverige för att ge en referensram om vilken bild av hur det fungerar med ägarlägenheter som dessa grupper har med sig hemifrån. Målgruppen för en sådan genomgång borde vara förrättningslantmätare, mäklare och andra yrkesgrupper som har med de utländska intressenterna att göra. ”Jämförelse mellan den praktiska förvaltningen mellan ägarlägenheter i Sverige och några grannländer” är kanske en lämplig rubrik.

Det finns också behov av att göra djupare studier kring lämpliga metoder för att sätta andelstal med utgångspunkt från vilka kostnader som egentligen ska fördelas i förvaltningsskedet och vid eventuella genomgripande förnyelser av byggnaden. I ett sådant arbete skulle inspiration kunna hämtas från bostadsrättsområdet, ägarlägenheter i grannländer och naturligtvis med hänsyn taget till olika faktorer vilka påverkar storleken på drifts- och underhållskostnader som brukar förekomma i flerbostadshus.

Det finns behov av att närmare studera grannelagsrättens omfattning när det gäller tillträde för underhåll av gemensamma respektive enskilda byggnadsdelar. I vilken omfattning krävs servitut för att säkra möjligheterna till underhåll och hur långt räcker utrymmesservitutet som en gemensamhetsanläggning får i anläggningsbeslutet.

En annan aspekt som är viktig att belysa är behovet av servitut i allmänhet i ägarlägenhetsförrättningar. I vissa förrättningar förekommer ett stort antal servitut och i andra finns det knappt några. Förekomsten av ett stort antal servitut gör redovisningen i förrättningshandlingarna och fastighetsregistret betydligt mer komplex. Det är då frågan om servituten tillför så pass viktiga regleringar att den ökade administrationen i förrättningen och mer komplicerade redovisningen i fastighetsregistret är motiverad.

## Ordförklaringar

Nedan förklaras olika termer som förekommer i rapporten. För förklaring av förkortningar för de olika lagar och propositioner som används i rapporten hänvisas däremot till avsnittet rörande offentligt tryck i källförteckningen.

3D-fastighet – Tredimensionell fastighet – en fastighet som avgränsas både höjddled och sidled, vilket även kan beskrivas som sluten volym.

Akt – Se ordet förrättningsakt.

Aktbilaga – Vid en förrättning skapas det ett antal dokument (aktbilagor), vilka sedan sammanfogas till en förrättningsakt.

Anläggningsbeslut – Det formella beslut som tas om att bilda en gemensamhetsanläggning.

Anläggningsbeskrivning – En aktbilaga som i ord bl.a. beskriver vad som ingår i, deltagande fastigheters andelstal i respektive utrymmesservitut för gemensamhetsanläggningen som bildas.

Anläggningssamfällighet – De fastigheter som är deltagare i en gemensamhetsanläggning utgör genom sitt samfällda ägande en gemensam juridisk konstruktion som kallas anläggningssamfällighet.

Andelstal – Med uttrycket avses i denna studie enskilda fastigheters andelstal i gemensamhetsanläggningar och fastigheters andelar i samfälligheter enligt fastighetsbildningslagen<sup>128</sup> (FBL).

Avstyckning – En åtgärd som kan användas av lantmäterimyndigheten vid fastighetsbildning, vilken innebär att ett eller flera områden avskiljs från en befintlig fastighet och nya fastigheter bildas.

Bygglovritning – Ritning som bifogas en ansökan om bygglov inför en bygglovspliktig åtgärd. Denna typ av ritningar visar hur det är tänkt att byggnaden ska se ut.

BOA – Förkortning för boarea, se detta ord.

Boarea – Boarea är ett mått på bostäders area. Normen för hur boarea ska mätas finns fastslagen i Svensk standard SS 21054:2009. Tidigare kallades boarea för boyta.

Enskilt – Med uttrycket avses i denna studie egendom som ingår i en fastighets enskilda utrymme eller utgör servitut med endast en härskande fastighet.

Fastighetsbildning – Begreppet fastighetsbildning innebär enligt FBL en åtgärd som genomförs enligt FBL och som innebär att fastighetsindelningen ändras, servitut bildas, ändras eller upphävs eller att en byggnad eller annan anläggning

---

<sup>128</sup> FBL, Fastighetsbildningslag, SFS 1970:988.



som hör till en fastighet (d.v.s. är fastighetstillbehör) överförs till en annan fastighet. I dagligt tal används dock ibland begreppet i vidare bemärkelse och innefattar då även förändringar som genomförs enligt anläggningslagen<sup>129</sup> (AL) och ledningsrättslagen<sup>130</sup> (LL).<sup>131</sup>

**Fastighetsbildningsbeslut** – Det formella beslut som tas och innebär att någon fastighetsbildningsåtgärd enligt FBL genomförs. I beslutet anges bl.a. hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet. Fastighetsbildningsbeslutets innehåll regleras i 4 kap. 25 § FBL.

**Fastighetsreglering** – En åtgärd som kan användas av lantmäterimyndigheten vid fastighetsbildning. Genom fastighetsreglering kan bl.a. mark föras över från en fastighet till en annan samt samfälligheter enligt FBL och servitut bildas, ändras eller tas bort.

**Fastighetstillbehör** – I jordabalken finns det uppräknat ett antal olika sorters föremål som tillhör fastigheten om dessa ägs av fastighetens ägare – fastighetstillbehör. Fastighetstillbehör följer med äganderätten till fastigheten så länge som de inte förs bort från fastigheten.

**Förrättning** – I denna studie avses lantmäteriförrättning, se detta ord.

**Förrättningsakt** – En sammanställd mapp för den aktuella förrättningen som innehåller alla de kartor, beskrivningar, protokoll, ansökningar etc. som beskriver hur förrättningen gått till och vad som är resultatet av förrättningen.

**ga** – Gemensamhetsanläggning, för förklaring se detta ord.

**Gemensamhetsanläggning** – Anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem. Anläggningslagen (AL) reglerar inrättandet av gemensamhetsanläggningar.

**Gemensamt** – Med uttrycket avses i denna studie egendom som ägs gemensamt av flera fastigheter. Exempel på detta är ägarlägenhetssamfälligheter, gemensamhetsanläggningar och gemensamma servitut.

**Gränsdragningsbeskrivning** – En aktbilaga som är vanlig i förrättningshandlingarna till ägarlägenhetsförrättningar, vilken på ett verbalt sätt beskriver hur gränserna runt ägarlägenheten går.

**Lantmäteriförrättning** – En sammanfattande beteckning på all den handläggning som sker hos lantmäterimyndigheten i ett fastighetsbildningsärende, här innefattas även åtgärder enligt AL och LL. I begreppet inkluderas i denna studie även

---

<sup>129</sup> AL, Anläggningslag, SFS 1973:1149.

<sup>130</sup> LL, Ledningsrättslag, SFS 1973:1144.

<sup>131</sup> Julstad, Barbro (2005). Fastighetsindelning och markanvändning. s. 100-101.

sammanträde för att bilda en samfällighetsförening, vilket egentligen ligger utanför förrättningen.

Lantmäterimyndighet – Den myndighet som ansvarar för fastighetsbildningen i ett visst område. Det finns 38 kommunala lantmäterimyndigheter i de större städerna, vilka ansvarar för fastighetsbildningen i den aktuella kommunen. I resten av landet ansvarar Lantmäteriet såsom statlig lantmäterimyndighet för fastighetsbildningen. Lantmäterimyndigheten i ett ärende utgörs enligt FBL av förrättningslantmätaren och ibland två förrättningsgode män.

LOA – Förkortning för lokalarea, se detta ord.

Lokalarea – Lokalarea är ett mått på lokalers area. Normen för hur lokalarea ska mätas finns fastslagen i Svensk standard SS 21054:2009.

Preliminärfråga – När fastighetsbildningsbeslutet tas som en preliminärfråga genomförs de åtgärder som ingår i fastighetsbildningen trots att inte alla värderingsfrågor eller tekniska åtgärder är utförda. Vanligtvis börjar överklagandetiden löpa direkt efter att ett fastighetsbildningsbeslut taget som preliminärfråga meddelats.

Projekt – I denna studie avses en viss förrättning som medfört att ägarlägenheter har bildats eller ombildats, se förteckning över projekten i bilaga A.

Registerenhet – De olika registerenheterna i fastighetsregistret är fastigheter, samfälligheter enligt FBL och gemensamhetsanläggningar.

Relationsritning – Ritning som upprättas när ett bygge är klart, visar det slutliga utförandet.

Sektionsritning – Ritning som visar ett tvärsnitt genom den aktuella byggnaden.

Samfällighetsförening – En förening som bildats för ägarna till de fastigheter som är deltagare i gemensamhetsanläggning eller delägare i en samfällighet enligt FBL eller ett gemensamt servitut. Samfällighetsförening är en juridisk person.

Samfällighet enligt FBL – Ett markområde eller en volym som ägs tillsammans av flera fastigheter och kan bildas enligt FBL eller genom inlösen enligt AL. I denna rapport används vanligtvis termen ägarlägenhetssamfällighet.

Ägarlägenhet – En tredimensionell fastighet avsedd att innehålla endast en bostadslägenhet.

Ägarlägenhetsförrättning – Med begreppet avses i denna studie lantmäteriförrättningar där ägarlägenheter bildas eller förses med nödvändiga rättigheter, se även lantmäteriförrättning.

Ägarlägenhetssamfällighet – En volym som är samfälld mellan flera ägarlägenheter och ev. traditionella 3D-fastigheter enligt FBL:s definition.

## Källförteckning

- Björklund, Maria & Paulsson, Ulf (2003). *Seminarieboken: att skriva, presentera och opponera*. Lund: Studentlitteratur.
- Eriksson, Göran (2010). Ägarlägenheter på Öckerö - de första i Västsverige. *Svenska Aspect*, nr 6, s. 4-5.
- Julstad, Barbro (2005). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 3. uppl. Stockholm: Norstedts juridik.
- Lantmäteriet (2009) *Ägarlägenheter, information till lantmäterimyndigheterna, PM 2009-05-04*. Gävle: Lantmäteriet.
- Lantmäteriet (2010a). *Handbok FBL, Fastighetsbildningslagen*. 2010-01-04. Gävle: Lantmäteriet.
- Lantmäteriet (2010b). *Handbok AL, Anläggningslagen*. 2010-03-15. Gävle: Lantmäteriet.
- Lantmäteriet (2010c). *Ägarlägenheter, information till lantmäterimyndigheterna, PM 2010-06-09, komplettering av PM 2009-05-04*. Gävle: Lantmäteriet.
- Lundén, Björn (2008). *Samfälligheter: Praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik*. 5. uppl. Näsviken: Björn Lundén information.
- Söderberg, Kerstin (2010). *Ägarlägenheter - en kartläggning av det första året med den nya lagstiftningen*. Examensarbete nr. 58, Institutionen för Fastigheter och Byggnad, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.
- Warnquist, Fredrik (2010). Ägarlägenheter, frågor att diskutera. *Svenska Aspect*, nr 10, s. 23.
- Österberg, Tommy (2010). *Samfälligheter: handbok för samfällighetsföreningar*. 10. uppl. Stockholm: Norstedts juridik.

## Offentligt tryck

### Lagstiftning

- AL – Anläggningslag, SFS 1973:1149.
- BFL – Bokföringslag, SFS 1999:1078.
- FBL – Fastighetsbildningslag, SFS 1970:988.
- Förvaltningslag, SFS 1986:223.
- JB – Jordabalk, SFS 1970:994.
- LGA – Lag om vissa gemensamhetsanläggningar, SFS 1966:700 (upphävd).
- LL – Ledningsrättslag, SFS 1973:1144.

Gamla PBL – Plan- och bygglag, SFS 1987:10.

Nya PBL – Plan- och bygglag, SFS 2010:900.

SFL – Lag om förvaltning av samfälligheter, SFS 1973:1150, även kallad Samfällighetsföreningslagen.

### **Propositioner och utredningar**

Prop. 1966:128. *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om vissa gemensambetsanläggningar m. m.*

Prop. 1973:160. *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m. m.*

Prop. 2002/03:116. *Regeringens proposition 2002/03:116: Tredimensionell fastighetsindelning.*

Prop. 2008/09:91. *Regeringens proposition 2008/09:91: Ägarlägenheter.*

SOU 1963:23. *Förslag till lag om vissa gemensambetsanläggningar m. m. : betänkande / avgivet av 1954 års fastighetsbildningskommitté.*

## A. Ägarlägenhetsprojekt under de två första åren

Tabell A.1. Sammanställning av de ägarlägenhetsprojekt där fastighetsbildningen registrerats<sup>132</sup> i fastighetsregistret under perioden 2009-05-01 till 2011-04-30.

”Populärnamn” för projektet i rapporten	Ägarlägenheter som bildats i förrättningen	Typ av projekt	Intressanta aspekter i förrättningen <sup>133</sup>	Förrättningsakt <sup>134</sup> samt ärendenr.	Reg.datum i fastighetsregistret
Borgholm Äleklinta-projektet	Borgholm Äleklinta 3:13 - 3:17	Ombyggnad av f.d. lada/ magasin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volymen där ytterväggarna ut mot uteplatser/ balkonger står ingår i ägarlägenhetens volym och inte i ägarlägenhetssamfälligheten (utformning som inte följer rekommendationerna).</li> <li>• Uteplatser ingår i ägarlägenheterna i bottenvåningen. Utrymmets begränsning nedåt ligger 1 m under golvnivån i ägarlägenheten (redov. i aktbil. BE 3).</li> </ul>	Aktnr.: 0885-3795  Ärendenr.: H09430	2009-09-22
Båstad Aurora-projektet	Båstad Aurora 29 - 35	Nybyggnation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bygglov ej beviljat för alla lägenheter därför ligger lägenheterna i bottenplan kvar i stamfastigheten. Ägarlägenheterna urholkar stamfastigheten. (Blir bygglov klart är syftet att bilda ägarlägenheter av resterande lägenheter samt en ägarlägenhetssamfällighet.)</li> <li>• Ömsesidiga servitut använt för en spiraltrappa som endast betjänar två av ägarlägenheterna att undgå lagkrav om förvaltning trappan via samfällighetsföreningen.</li> </ul>	Aktnr.: 1278-1891  Ärendenr.:	2011-01-26

<sup>132</sup> Registrering i fastighetsregistret sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Genom registreringen får fastighetsbildningen rättsverkan mot tredje man d.v.s. mot alla andra och inte endast mellan de i förrättningen ingående parterna.

<sup>133</sup> Syftet med dessa kommentarer är, från författarens sida, inte att redovisa en komplett bild av förrättningen. Syftet är stället att kommentera vissa aspekter med den aktuella förrättningen som bedömts intressanta. Författaren gör varken anspråk på att kommentarerna ska vara en objektiv eller fullständig redovisning av intressanta aspekter för respektive projekt.

<sup>134</sup> Aktnummer enligt registreringen i fastighetsregistret.

”Populärnamn” för projektet i rapporten	Ägarlägenheter som bildats i förrättningen	Typ av projekt	Intressanta aspekter i förrättningen <sup>133</sup>	Förrättningsakt <sup>134</sup> samt ärendenr.	Reg.datum i fastighetsregistret
Göteborg Krokslätt-projektet	Göteborg Krokslätt 109:22 - 109:26	Ombyggnad av f.d. hotell	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastighetsbildningen i projektet anpassad till ”8-årsregeln” om att ägarlägenheter inte får bildas i befintliga bostäder. Befintlig bostadsdel i f.d. hotell har till största delen utformats som ägarlägenhet men utgör ett 3D-fastighetsutrymme till den kvarvarande stamfastigheten som i övrigt endast omfattar mark som är belastad med gemensamhetsanläggning för grönytor.</li> </ul>	Aktnr.: 1480K-2010F154  Ärendenr.: O096778	2010-07-09
Halmstad Befälet-projektet	Halmstad Befälet 3 - 7	Nybyggnation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Endast översta våningarna i nybyggt höghus ägarlägenheter, i resten av huset hyreslägenheter.</li> <li>• Samtliga fönster, ytterdörrar och balkonger ingår i gemensamhetsanläggningen.</li> <li>• Ägarlägenhetssamfällighet saknas. Stomme, grundläggning, schakt och parkeringsutrymmen ingår i stamfastigheten och inte i någon gemensamhetsanläggning.</li> </ul>	Aktnr.: 1380K-9704  Ärendenr.: N106049	2010-12-20
Helsingborg Thalia-projektet	Helsingborg Thalia 22 - 33	Ombyggnad av f.d. kontor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En 3D-fastighet (för butiker), resten av byggnaden innehåller ägarlägenheter.</li> </ul>	Aktnr.: 1283K-16698  Ärendenr.: M097604	2010-02-01

”Populärnamn” för projektet i rapporten	Ägarlägenheter som bildats i förrättningen	Typ av projekt	Intressanta aspekter i förrättningen <sup>133</sup>	Förrättningsakt <sup>134</sup> samt ärendenr.	Reg.datum i fastighetsregistret
Jönköping Apoteket-projektet	Jönköping Apoteket 7 - 20	Påbyggnad av ägarlägenheter på taket till kontors- och affärshus.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stamfastigheten urholkas av ägarlägenheter och den ägarlägenhetssamfällighet som omsluter ägarlägenheterna.</li> <li>• Stommen för påbyggd våning ingår endast i ägarlägenhetssamfälligheten ej i någon gemensamhetsanläggning. Stommar etc. för underliggande våning ingår i stamfastigheten.</li> <li>• Flera olika gemensamhetsanläggningar.</li> </ul>	Aktnr.: 0680K-3987  Ärendenr.: F096131	2010-03-25
Jönköping Ungdomen-projektet	Jönköping Ungdomen 19, 26 - 29	Ombyggnad av f.d. kontor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I flera lägenheter ingår uteplats. Där sker begränsningen nedåt så att betongplattorna ingår i ägarlägenhet men underliggande lager ingår i ägarlägenhetssamfälligheten.</li> <li>• Gemensamhetsanläggning endast tillskapad för ytterdörrarnas, fönstrens, samt balkong/verandäräckenas ytskikt samt för det vattenburna värmesystemet i sin helhet. All annan samfälld egendom ingår endast i ägarlägenhetssamfälligheten.</li> </ul>	Aktnr.: 0680K-4227  Ärendenr.: F106160	2011-04-05
Karlstad Gräsdalen-projektet	Karlstad Gräsdalen 1:11 - 1:15 (Numera avregistrerade)	Ombyggnad av f.d. skola	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uteplatser och utrymme för förråd upplåtna med servitut.</li> </ul>	Aktnr.: 1780K-2009/44  Ärendenr.: S096020	2009-05-19 Avregistrerad. 2010-10-29
Kristianstad Stafvre-projektet	Kristianstad Stafvre 12 - 103	Ombyggnad av f.d. studentlägenheter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omfattande projekt med många ägarlägenheter.</li> <li>• Andelstal i gemensamhetsanläggning lika per lägenhet. Alla kostnader fördelas lika, dock ej värmekostnader vilka fördelas efter boarea.</li> </ul>	Aktnr.: 1290K-1941  Ärendenr.: M098653	2010-09-24

”Populärnamn” för projektet i rapporten	Ägarlägenheter som bildats i förrättningen	Typ av projekt	Intressanta aspekter i förrättningen <sup>133</sup>	Förrättningsakt <sup>134</sup> samt ärendenr.	Reg.datum i fastighetsregistret
Malmö Slupen-projektet	Malmö Slupen 6 - 36	Nybyggnation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varierande lägenhetsstorlekar.</li> <li>• Ytskiktet på fönstren ingår i gemensamhetsanläggningen.</li> </ul>	Aktnr.: 1280K-11/18  Ärendenr.: M106034	2011-04-12
Mörbylånga Möckleby-projektet	Mörbylånga Möckleby 4:8 - 4:17	Ombildning av hyresbostäder som varit outhyrda under längre tid.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En mindre del av den volym där ytterväggarna ut mot uteplatser/balkonger står ingår i ägarlägenhetens volym och inte i ägarlägenhetssamfälligheten (utformning som inte följer rekommendationerna).</li> <li>• Uteplatser ingår i ägarlägenheterna i bottenvåningen. Utrymmets begränsning nedåt ligger 1 m under golvnivån inne i ägarlägenheten (redovisas i aktnr. BE 3).</li> </ul>	Aktnr.: 0840-1860  Ärendenr.: H10225	2010-11-16
Sigtuna Aludden-projektet	Sigtuna Aludden 1:99 - 1:102	Ombyggnad av f.d. internatsbyggnad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servitut för respektive ägarlägenhets uteplats.</li> <li>• Stora olikheter mellan ägarlägenheternas boarea men samma andelstal.</li> </ul>	Aktnr.: 0191-10/21  Ärendenr.: AB10507	2010-07-20



”Populärnamn” för projektet i rapporten	Ägarlägenheter som bildats i förrättningen	Typ av projekt	Intressanta aspekter i förrättningen <sup>133</sup>	Förrättningsakt <sup>134</sup> samt ärendenr.	Reg.datum i fastighetsregistret
Sotenäs Gravarneprojektet	Sotenäs Gravarne 3:92 - 3:105	Nybyggnation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Två huskroppar med ägarlägenheter färdigställs först. En gemensamhetsanläggning för respektive huskropp bildas i första förrättningen.</li> <li>• En tredje huskropp kommer byggas senare. I nästa förrättning bildas en gemensamhetsanläggning för den återstående huskroppen samt en gemensamhetsanläggning för gemensamma areor, bergvärme etc. som berör samtliga lägenheter.</li> <li>• I förrättning 1 bildas ägarlägenhetssamfällighet för marken som omger byggnaderna, medan ett område lämnas kvar i stamfastigheten där nästa huskropp ska uppföras.</li> <li>• Uteplatser i anslutning till ägarlägenheterna upplåt-na med servitut.</li> </ul>	Aktnr.: 1427-647  Ärendenr.: O104864 (resp. O11250 förrättning 2)	2011-04-01
Stockholm Drönaren-projektet	Stockholm Drönaren 3 - 6	Ombyggnad av f.d. förrådsutrymmen i befintligt hyreshus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastighetsbildningsbeslutet taget som en preliminärfråga p.g.a. att ombyggnaden inte var klar vid tidpunkten för fastighetsbildningsbeslutet.</li> <li>• Ägarlägenhetssamfällighet saknas. Stomme, bärande väggar, bjälklag samt schakt för ledningar ingår i stamfastigheten och ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.</li> <li>• Volymen för uteplatser ingår i alla ägarlägenheter inkl. trädäck och regler (redovisas i aktbil. BE 3-7 samt BE 9).</li> </ul>	Aktnr.: 0180-15/1980  Ärendenr.: 2009-16706-421	2010-11-19

”Populärnamn” för projektet i rapporten	Ägarlägenheter som bildats i förrättningen	Typ av projekt	Intressanta aspekter i förrättningen <sup>133</sup>	Förrättningsakt <sup>134</sup> samt ärendenr.	Reg.datum i fastighetsregistret
Storuman Björkfors-projektet	Storuman Björkfors 1:899 - 1:907	Nybyggnation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En gemensamhetsanläggning per huskropp, ingen för tomtanläggningar vilka endast ligger på ägarlägenhetssamfälligheten.</li> </ul>	Aktnr.: 2421-11/3  Ärendenr.: AC101002	2011-03-17
Söderköping Storängen- projektet	Söderköping Storängen 2 - 15	Nybyggnation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftfastigheter bildade.</li> <li>• En ägarlägenhetssamfällighet för volymen där huskroppen står. En gemensamhetsanläggning för denna huskropp. En gemensamhetsanläggning för tomtmarken runtom, vilken ligger kvar på stamfastigheten i väntan på avstyckning av ägarlägenheter i ytterligare två planerade huskroppar.</li> <li>• En ytterligare förrättning genomförd för fastighetsregleringar och ändrat anläggningsbeslut p.g.a. ändringar av byggnadens utformning (tjockare väggar, parkeringsutrymme i plan 0.</li> </ul>	Aktnr.: 0582-10/22 resp. 0582-10/56  Ärendenr.: E1085 resp. E10677	2010-07-14 resp. 2010-12-30
Tanum Hamburgsunds- projektet	Tanum Hamburgsund 8:3 - 8:19	Ombyggnad av lokaler i samt påbyggnad av ytterligare en våning på befintligt hyreshus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Andelstal i gemensamhetsanläggning för hiss tar hänsyn till våningsplan.</li> <li>• I gemensamhetsanläggningen för övriga nyttigheter andelstal satta efter boarea + en konstant.</li> </ul>	Aktnr.: 1435-1424  Ärendenr.: O095058	2010-07-15

”Populärnamn” för projektet i rapporten	Ägarlägenheter som bildats i förrättningen	Typ av projekt	Intressanta aspekter i förrättningen <sup>133</sup>	Förrättningsakt <sup>134</sup> samt ärendenr.	Reg.datum i fastighetsregistret
Tanum Sannäs-projektet	Tanum Sannäs 3:48 - 3:53	Nybyggnation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Byggnad med radhuskaraktär. Två ägarlägenheter utan kontakt med marknivån har fått servitut på uteplatser i marknivå.</li> </ul>	Aktnr.: 1435-1240  Ärendenr.: O085268	2009-06-30
Uddevalla Tjöstelsröds-projektet	Uddevalla Tjöstelsröd 4:6 - 4:9	Nybyggnation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftfastigheter bildade.</li> <li>• En 3D-fastighet (för kontor), resten av byggnaden innehåller ägarlägenheter.</li> </ul>	Aktnr.: 1485K-10/15  Ärendenr.: O098671	2010-04-28
Växjö Villbo-projektet	Växjö Villbo 7 - 13	Nybyggnation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftfastigheter bildade.</li> <li>• Fastighetsbildningsbeslutet taget som en preliminärfråga p.g.a. dålig överensstämmelse i ritningarna som låg till grund för fastighetsbildningen med verkligt läge i plan och höjd.</li> <li>• Byggnadsutformningen anpassad genom bl.a. installationsgolv och nedsänkt innertak för att uppnå minsta möjliga sammanblandning mellan gemensamhetsanläggning och ägarlägenhet.</li> <li>• Uteplatserna på terrassen utanför respektive lägenhet ingår i ägarlägenheten.</li> </ul>	Aktnr.: 0780K-10/20  Ärendenr.: G096098	2010-03-31
Ystad Arkitekten-projektet	Ystad Arkitekten 11 - 15	Ombyggnad av f.d. vattentorn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemensam lokal i entréplan ingår endast i ägarlägenhetssamfälligheten ej i gemensamhetsanläggningen.</li> <li>• Mycket tydliga kartor.</li> </ul>	Aktnr.: 1286-1931  Ärendenr.: M09588	2010-03-04

”Populärnamn” för projektet i rapporten	Ägarlägenheter som bildats i förrättningen	Typ av projekt	Intressanta aspekter i förrättningen <sup>133</sup>	Förrättningsakt <sup>134</sup> samt ärendenr.	Reg.datum i fastighetsregistret
Åre-Berge-projektet	Åre Åre-Berge 2:211 - 2:215	Nybyggnation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Byggnad med egna utgångar och mycket små areor för gemensamt utnyttjande.</li> <li>• Utformningen av projektet följer Lantmäteriets rekommendationer mycket väl.</li> </ul>	Aktnr.: 2321-1/19 Ärendenr.: Z10735	2011-04-19
Öckerö-projektet	Öckerö Öckerö 2:846 - 2:895	Nybyggnation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samtliga lägenheter bildade som ägarlägenheter men 20 av 50 st. ägarlägenheter hyrs ut som hyresrätter.</li> <li>• Fem huskroppar med en ägarlägenhetssamfällighet och en gemensamhetsanläggning för varje huskropp. En ägarlägenhetssamfällighet och en ga för gemensamma arealer och parkering.</li> <li>• Gränsdragning helt enligt rekommendationerna förutom att balkongräcken ingår i respektive gemensamhetsanläggning.</li> <li>• Mycket tydligt och väl markerat på ritningarna med grön färg för vad som ingår i respektive gemensamhetsanläggning (men inte utformat enligt Lantmäteriets gällande ritmanér).</li> <li>• Lägsta årliga avsättning till samfällighetsföreningens underhålls- och förnyelsefond i stadgarna specificerad per gemensamhetsanläggning och relaterad till prisbasbeloppet.</li> </ul>	Aktnr.: 1407-453 Ärendenr.: O095226	2010-05-26
Örnsköldsviks-projektet	Örnsköldsvik Örnsköldsvik 2:22 - 2:85	Nybyggnation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftfastigheter bildade.</li> <li>• Förrättning för två huskroppar, men endast en klar att byggas vid förrättningstillfället, gemensamhetsanläggning för båda huskropparna bildade direkt.</li> </ul>	Aktnr.: 2284K-10/201 Ärendenr.: Y107086	2011-01-18

## **B. Frågor till förrättningslantmätarna i intervju-serien**

Ägarlägenhetsprojekt:

Intervjuperson:

Datum:

I vilket skede av projektet blev ni från lantmäterimyndigheten inkopplade?

Har det varit någon fastighetsrättslig konsult inblandad i projektet?

Hur kom ni fram till den valda andelstalsmetoden?

Vem föreslog metoden var det exploatören, en konsult eller diskuterade ni er fram till metoden?

Vilket underlag fanns för att bestämma storleken på den lägsta summa som årligen ska avsättas till samfällighetsföreningens underhålls- och förnyelsefond?

### **Frågor till förrättningslantmätare med gemensamt underhåll av fönster**

Halmstad Befålet, Helsingborg Thalia, Jönköping Ungdomen, Karlstad Gräsdalen, Kristianstad Stafvre, Malmö Slupen, Sigtuna Aludden, Tanum Hamburgsund, Växjö Villbo.

Vilken var anledningen till att ni reglerade skötseln av fönster till förmån för gemensamhetsanläggningen?

Hur gick diskussionerna, vem var drivande i detta?

### **Frågor till förrättningslantmätare utan gemensamt underhåll av fönster**

Övriga projekt.

Upplevde du att det var viktigt för byggherren att fönster och dörrar inte sköts gemensamt?

**Frågor till förrättningslantmätare med flera byggnader i projekten**

Sotenäs Gravarne, Storuman Björkfors, Söderköping Storängen, Öckerö, Örnsköldsvik

Hur resonerade ni angående antalet gemensamhetsanläggningar, varför föll valet på en/flera?

**I de fall där ev. separat mätning inte framgår av förrättningshandlingarna:**

Mörbylånga Möckleby, Karlstad Gräsdalen, Sotenäs Gravarne, Växjö Villbo, Jönköping Apoteket, Borgholm Äleklinta, Kristianstad Stafvre, Tanum Sannäs, Storuman Björkfors, Öckerö

Var det separat mätning av respektive lägenhets värme samt vattenförbrukning?

**Där det är olika andelstal i ägarlägenhetssamfällighet och gemensamhetsanläggning:**

Sotenäs Gravarne, Tanum Hamburgsund, Tanum Sannäs

Vad var anledningen till att ni valde att lägga olika andelstal i gemensamhetsanläggning och ägarlägenhetssamfällighet?

**Förrättningar där ordningsregler saknas i samfällighetsföreningens stadgar:**

Borgholm Äleklinta, Karlstad Gräsdalen, Storuman Björkfors, Tanum Hamburgsund, Tanum Sannäs, Uddevalla Tjöstelsröd, Åre-Berge, Öckerö

Av vilken anledning finns inte ordningsregler med i samfällighetsföreningens stadgar?  
Finns det något särskilt skäl?

**Övrigt:**