

Varför avregistreras gemensamma anläggningar?

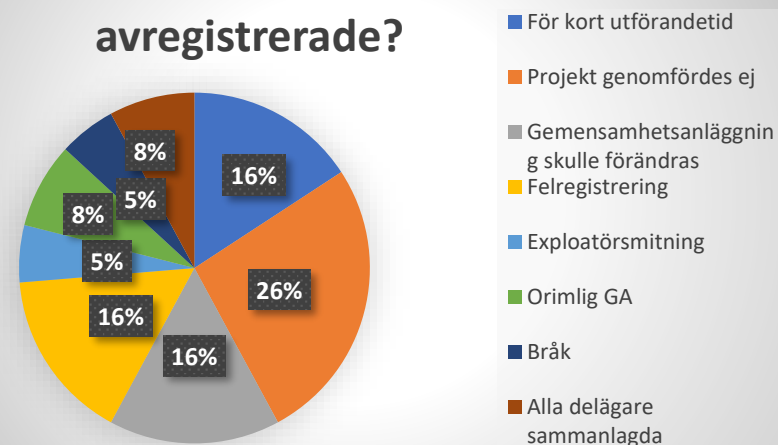
Planerar du att bygga ett gemensamt avlopp med grannarna? Då ska du se upp med utförandetiden. De senaste åren har antalet gemensamhetsanläggningar som behöver avregistreras ökat och den tveklöst vanligaste anledningen är att anläggningen inte färdigställts inom den beslutade tiden för utförande.

Att en gemensamhetsanläggning, en gemensamt bildad anläggning bildad för flera fastigheter, exempelvis en väg eller en VA-anläggning, avregistreras är inte bara slöseri på resurser utan kan också få stora konsekvenser för de berörda. Det är därför viktigt att detta sker i så liten omfattning som möjligt samt att det verkligen sker på rätt grunder när det väl måste ske. Detta arbete är en praktisk studie gjord på samtliga beslut om avregistrering som beslutats i Skåne, Blekinge och Kronoberg sedan millennieskiftet. Denna praktiska del har satts i relation till en teoretisk del som studerar den lagstiftning som finns inom området.

En gemensamhetsanläggning kan bli avregistrerad på flera sätt. Vissa sätt är inga konstigheter. Om alla delägande fastigheter läggs samman, om det görs en korrigerigering av ett fel i registret eller anläggningen upphävs under kontrollerade former är detta ett rimligt steg. Gemensamma anläggningar ska dock också avregistreras om ersättning till markägaren inte betalas eller om anläggningen inte utförs inom angiven tid, ofta två till fem år. Detta arbete har visat att många anläggningar inte utförs inom denna tid och blir avregistrerade, trots att möjligheterna att få denna tid förlängd är goda. Detta måste sakägarna i framtiden bli bättre upplysta om!

Arbetet kommer fram till att byggprojekt som inte hinner bli färdigbyggda, tillsammans med projekt som inte blir av och gemensamhetsanläggningar som ska ändras, är de vanligaste anledningarna till avregistreringar. I vissa fall bildas nya juridiska anläggningar identiska med den avregistrerade men i vissa fall blir fastigheter lämnade utan nödvändiga rättigheter för

Vad ledde fram till utfallet av de avregistrerade?



De vanligaste anledningarna till att en GA behöver avregistreras

exempelvis väg eller VA. Detta kan leda till att fastigheterna blir oanvändbara och få stora konsekvenser för markägarna.

En av flera intressanta frågor som har studerats i arbetet är huruvida en del av en gemensamhetsanläggning kan avregistreras om de flesta delar är byggda inom rätt tid men någon del återstår eller om hela gemensamhetsanläggningen i ett sådant fall behöver avregistreras. Studien kommer fram till att i grund och botten måste hela gemensamhetsanläggningen avregistreras. Det är därför riskabelt att samla många olika anläggningar i samma juridiska gemensamhetsanläggning. När det gäller specialfallet att en befintlig gemensamhetsanläggning, exempelvis en väg, utökas med ett nytt område finns det dock flera fall där det har bedömts vara möjligt att enbart beslutet om att utöka vägen förfaller och att bara den delen av vägen förfaller och måste avregistreras. Detta är dock något som fortfarande är oklart och borde förtydligas i lagstiftningen.

Lukas Ruderstam 2021-06-11