

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Sandra Nimmermark
Lovisa Sjöberg

© Sandra Nimmermark & Lovisa Sjöberg, 2023

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 23/5521SE
Tryckort: Lund

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Property management of condominiums from a property law perspective

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Sandra Nimmermark, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Lovisa Sjöberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

Opponent/Opponent:

Matilda Andrén, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

Nyckelord:

Fastighetsbildning, ägarlägenhet, anläggningsbeslut, gemensamhetsanläggning, samfällighet, samfällighetsförening, fastighetsförvaltning

Keywords:

Property formation, condominium, facility order, joint facility, joint property unit, joint property association, property management

Abstract

The increasing stock of condominiums has raised questions about property management and operating costs. This thesis aims to investigate the consequences of forming condominiums from both a property law and property economics perspectives. The research questions cover the design of condominiums and the impact of property formation order on operating costs and property management. It will also investigate how the property formation order should be designed to facilitate the property management of common areas and facilities, and the circumstances that affect property management of condominiums.

The study examined the property formation procedure of condominium projects, the boundaries between common and individual spaces, and the design of joint facilities. Interviews were conducted with joint property associations and real estate sector actors. The findings indicates that property management is influenced by the design of the property formation order. It is particularly the boundaries between individual and common spaces and the purpose formulation in the facility order that affects the property management. To facilitate property management, it is beneficial to minimize joint facilities and not have a detailed facility order. It is also important to recognize that property management in condominiums functions similarly to that of joint facilities in terrace house areas.

Sammanfattning

I takt med att beståndet av ägarlägenheter har utökats har frågor om fastighetsförvaltning och driftkostnader blivit angelägna att undersöka. Syftet med examensarbetet är att utreda de fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska konsekvenserna av fastighetsbildningsbeslutet för bildandet av ägarlägenheter. Följande forskningsfrågor har undersökts i examensarbetet:

- Hur ser utformningen av ägarlägenheter ut?
- Påverkas driftkostnader och fastighetsförvaltning av fastighetsbildningsbeslutet?
- Hur ska fastighetsbildningsbeslutet utformas för att underlätta fastighetsförvaltningen av de gemensamma utrymmena och anläggningarna?
- Finns det några omständigheter som påverkar fastighetsförvaltningen av ägarlägenheter?

För att besvara forskningsfrågorna har förrättningsakter för bildande av ägarlägenhetsprojekt undersökts. Främst har gränsdragningen mellan gemensamma och enskilda utrymmen studerats samt gemensamhetsanläggningars utformning. Vidare har även företrädare för samfällighetsföreningar och aktörer i branschen intervjuats. Frågorna som ställdes till samfällighetsföreningarna fokuserade på hur de upplever att fastighetsförvaltningen fungerar. Frågorna till aktörerna berörde hur de resonerar i projektplaneringen kring faktorer som påverkar fastighetsförvaltningen av ägarlägenheter.

Vid planeringen av ägarlägenhetsprojekt tar projektutvecklarna hänsyn till förvaltningsfrågor genom att försöka separera anläggningar och skapa en tydlig avgränsning mellan de gemensamma och enskilda utrymmena. Samfällighetsföreningarna har hittills haft en positiv upplevelse av fastighetsförvaltningen, men framför att eventuella problem kan uppstå vid större underhållsåtgärder i framtiden. Fastighetsförvaltningen påverkas av utformningen i fastighetsbildningsbeslutet. Det i fastighetsbildningsbeslutet som har störst påverkan är gränsdragningen mellan de enskilda och gemensamma utrymmena samt formulering av ändamål i anläggningsbeslutet. Andra omständigheter som påverkar fastighetsförvaltningen är hur stor möjlighet det finns att separera anläggningar som delas med andra fastigheter utifrån gällande detaljplan.

För att underlätta fastighetsförvaltningen är det fördelaktigt att tillskapa så få gemensamhetsanläggningar som möjligt. Det är också gynnsamt om anläggningsbeslutet inte är för detaljrikt för att minska behovet av framtida omprövningar av beslutet.

För en välfungerande fastighetsförvaltning är det av vikt att inte betrakta ägarlägenheter som en komplicerad boendeform. I själva verket fungerar fastighetsförvaltningen i princip på samma sätt som för gemensamma anläggningar i radhusområden i form av

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

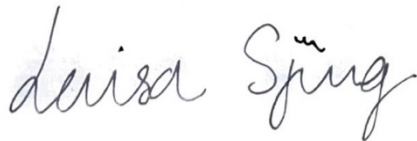
parkeringar och vägar. Skillnaden är att anläggningarna som ska förvaltas är mer tekniskt krävande i ett ägarlägenhetshus med tillhörande gemensamhetsanläggningar.

Förord

Det är med stor glädje vi presenterar vårt examensarbete som vi har utfört under vårterminen 2023. Arbetet har varit både utmanande och givande men vi är väldigt stolta över det resultat vi har uppnått. Vi vill ta detta tillfälle i akt att rikta ett stort tack till alla som har bidragit till arbetet på olika sätt.

Först och främst vill vi tacka våra handledare som har varit en ovärderlig resurs genom hela processen. Tack Fredrik Warnquist på fastighetsvetenskap för att du har guidat och stöttat oss, samt alltid har funnits där för att svara på våra frågor. Vi vill även tacka Sara Engström Askelin på Svefa för all kunskap du har bidragit med till vårt examensarbete. Vi vill även tacka alla respondenter som har deltagit i vår studie för deras värdefulla tid och intressanta svar. Ni har gjort det möjligt för oss att genomföra en noggrann och välgrundad undersökning.

Slutligen vill vi tacka varandra för ett fantastiskt samarbete och för all den tid och energi vi har lagt ner på att göra detta examensarbete möjligt. Det har varit en lång och lärorik resa, men tack vare vår starka laganda har vi kunnat klara av alla utmaningar som har dykt upp.



Lovisa Sjöberg



Sandra Nimmermark

Lund, 3 maj 2023

Begreppslista

Hänvisningar till författningar m.m.

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:998)
JB	Jordabalken (1970:994)
SFL	Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Begreppsförklaringar

Tredimensionell fastighet	En fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt
Ägarlägenhet	En tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.
Marksamfällighet	Mark som hör till flera fastigheter gemensamt
Gemensamhetsanläggning	Anläggning som är gemensam för flera fastigheter
Samfällighetsförening	Förening som förvaltar en samfällighet och/eller gemensamhetsanläggning
Anläggningsbeslut	Beslut som tas vid inrättande av en gemensamhetsanläggning. Beslutet ska bland annat ange gemensamhetsanläggningens ändamål och vilka fastigheter som ska delta.
Uttaxering av bidrag	Ett belopp som tillskjuts av medlemmarna i en samfällighetsförening, som behövs för samfällighetsföreningens verksamhet. Uttaxering av bidrag benämns som samfällighetsavgift.
Förbrukningsavgifter	Rörlig avgift som grundar sig på uppmätt förbrukning.

Innehållsförteckning

1 INLEDNING.....	1
1.1 BAKGRUND	1
1.2 SYFTE	2
1.3 FORSKNINGSFRÅGOR	2
1.4 AVGRÄNSNINGAR	3
1.5 TIDIGARE FORSKNING	3
1.6 DISPOSITION.....	4
2 METOD	4
2.1 LITTERATURÖVERSIKT	5
2.2 KVALITATIV STUDIE	5
2.2.1 Empiriskt material.....	6
2.3 KRITISK ANALYS	8
2.3.1 Felkällor.....	8
2.3.2 Kritisk analys av metod	8
3 FASTIGHETSINDELNING.....	9
3.1 TRADITIONELL FASTIGHET	9
3.2 TREDIMENSIONELL- OCH ÄGARLÄGENHETSFASTIGHET	9
3.3 MARKSAMFÄLLIGHET	11
3.4 SERVITUT	11
3.5 FASTIGHETSBESTÄMNING	12
3.6 FASTIGHETSILDNINGSBESLUTET	12
4 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	13
5 FÖRVALTNING AV SAMFÄLLIGHETER OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	14
5.1 DELÄGARFÖRVALTNING	14
5.2 FÖRENINGSFÖRVALTNING.....	15
5.2.1 Samfällighetsavgift (uttaxering)	17
6 FASTIGHETSFÖRVALTNING.....	18
6.1 TEKNISK FÖRVALTNING	19
6.1.1 Drift och underhåll	19
6.2 EKONOMISK FÖRVALTNING	20
6.3 KOSTNADSPOSTER I FASTIGHETSFÖRVALTNING	21
7 ÄGARLÄGENHETER.....	21
7.1 BAKGRUND TILL ÄGARLÄGENHETENS TILKOMST.....	21
7.1.1 Politiska dokument för införandet av ägarlägenheter.....	22
Ägarlägenheter Kommittédirektiv 2000:27.....	22
Att äga sin lägenhet SOU 2002:21.....	22
Ändringar i fastighetsbildningslagen förfaranderegler m.m. prop. 2003/04:115.....	23
Ägarlägenheter prop. 2008/09:91.....	24
7.2 BILDANDE AV ÄGARLÄGENHETER.....	24

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

7.3 FASTIGHETSFÖRVALTNING AV ÄGARLÄGENHETER.....	27
8 RESULTAT AV UNDERSÖKNING	27
8.1 STUDIE AV FÖRRÄTTNINGSAKTER.....	27
8.1.1 <i>Utformning av gemensamhetsanläggningar</i>	29
8.1.2 <i>Fördelning av andelstal i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter</i>	32
8.1.3 <i>Förekomsten av förbrukningsavgifter</i>	34
8.2 SAMFÄLLIGHETSAVGIFTER I UNDERSÖKTA ÄGARLÄGENHETSprojekt	37
8.3 INTERVJUER	38
8.3.1 <i>Aktörer i branschen</i>	38
8.3.2 <i>Samfällighetsföreningar</i>	49
9 DISKUSSION	57
9.1 GRÄNSDRAGNING MELLAN ENSKILDA OCH GEMENSAMMA UTRYMMEN	57
9.2 UTFORMNING AV GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	58
9.3 FUNKTIONALITET I UTFORMNINGEN AV PARKERING OCH FÖRRÅD	60
9.4 ANDELSTAL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	62
9.5 SAMFÄLLIGHETSAVGIFT OCH FÖRBRUKNINGSAVGIFTER	62
9.6 BEHOV AV OMRÖVNING	64
9.7 VARIERANDE KUNSKAPSNIVÅ.....	65
10 SLUTSATS OCH FÖRSLAG PÅ VIDARE FORSKNING	65
10.1 SLUTSATS	65
10.2 FÖRSLAG TILL VIDARE FORSKNING.....	67
REFERENSLISTA.....	69
BILAGA 1.....	72
BILAGA 2.....	81
BILAGA 3.....	82
BILAGA 4.....	85
BILAGA 5.....	86

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Upplåtelseformen ägarlägenhet infördes år 2009 med syftet att tillföra ytterligare en boendeform i flerbostadshus. Avsikten med införandet av ägarlägenheter var inte att ersätta redan befintliga boendeformer, utan att det i stället skulle vara ett alternativ till redan befintliga boendeformer.¹ Regeringen framhöll i sin proposition att ett införande av ägarlägenheter skulle leda till en ökad mångfald och valfrihet i boendet.² Ett annat argument för införandet var att ägarlägenheter sannolikt skulle medföra en ökad bostadsproduktion och rörlighet på bostadsmarknaden.³

En ägarlägenhetsfastighet är en tredimensionell fastighet av särskilt slag och är avsedd att inrymma en enda bostadslägenhet.⁴ Ägarlägenhetsfastighet kommer i fortsättningen att benämnas som ägarlägenhet. Nödvändiga rättigheter till huset i övrigt och marken huset står på ska tillförsäkras ägarlägenheten.⁵ Rättigheterna tillförsäkras genom att ägarlägenheten får del i en samfällighet och en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfälligheten omfattar de gemensamma utrymmena i huset. Gemensamhetsanläggningar omfattar de gemensamma anläggningarna, vilka kan vara fasader, yttertak och trapphus. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för drift och underhåll av de gemensamma anläggningarna. Samfälligheten och gemensamhetsanläggningen ska förvaltas av en samfällighetsförening.

Till skillnad från en bostadsrätt innehas en ägarlägenhet med direkt äganderätt.⁶ För en ägarlägenhet sökes lagfart och ägarlägenhetsinnehavaren disponerar fullständigt över lägenheten.⁷ Det är också möjligt att pantsätta, belåna, överlåta och upplåta ägarlägenheten.

Införandet av ägarlägenheter fick inte det genomslag som var prognosticerat. Under åren 2010 till 2018 bildades endast 1 300 ägarlägenheter i Sverige.⁸ Några förklaringar till det låga antalet ägarlägenheter presenterades i den statliga utredningen ”Från hyresrätt till äganderätt”. Utredningen framhöll att det saknades efterfrågan på ägarlägenheter enligt byggföretagen.⁹ Den låga efterfrågan kan kopplas till att bostadsrätten är en välkänd upplåtelseform och att prisbilden vanligtvis är högre för ägarlägenheter. Andra förklaringar som presenterades var att banker och försäkringsbolag var osäkra på hur ägarlägenheter ska hanteras samt att det fanns en osäkerhet kring fastighetsskötsel och förvaltning.¹⁰

¹ SOU 2002:21. *Att äga sin lägenhet.*, s. 56

² Prop. 2008/09:91. *Ägarlägenheter.*, s. 37

³ *Ibid.*, s. 41

⁴ Lantmäteriet 2009. *Ägarlägenheter information till lantmäterimyndigheterna.*

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

⁷ Lantmäteriet. u.å. *Ägarlägenheter* [Online].

⁸ Lantmäteriet 2022. *Fastighetsregistret årsstatistik 2022.*

⁹ SOU 2014:33. *Från hyresrätt till äganderätt.*, s. 26

¹⁰ *Ibid.* s.26

I april 2023 fanns det cirka 4 000 bildade ägarlägenheter i fastighetsregistret.¹¹ Det innebär en ökning av beståndet med cirka 50% sedan år 2019. En anledning till det ökade beståndet är att ett av de större byggföretagen i Sverige relativt tidigt valde att satsa på uppförande av ägarlägenheter. Broberg¹² menar att det är en viktig omständighet till att flera andra byggaktörer numer har valt att uppföra ägarlägenheter. En annan omständighet som föranlett ett ökat bestånd är det politiska styret i olika kommuner. Generellt sett har borgerliga styren en mer positiv inställning till ägarlägenheter. Majoriteten av ägarlägenheterna i Sverige som bildats återfinns i Stockholmsregionen. Ett flertal av kommunerna i Stockholmsregionen har haft ett borgerligt styre mellan 2018–2022. Det är ytterligare en omständighet som kan ha bidragit till ökningen.

Då det har funnits få ägarlägenheter tidigare har det varit svårt att undersöka faktiska driftkostnader och hur fastighetsförvaltningen av ägarlägenheter fungerar. I och med att beståndet har ökat under de senaste fyra åren finns det ett behov av att utreda hur driftkostnader och fastighetsförvaltningen ser ut i olika samfällighetsföreningar.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att utreda de fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska konsekvenserna av fastighetsbildningsbeslutet för bildandet av ägarlägenheter och dess påverkan på fastighetsförvaltningen. På grund av att det tidigare endast funnits ett relativt litet bestånd av ägarlägenheter, har det varit svårt att undersöka de faktiska driftkostnaderna och hur fastighetsförvaltningen fungerar. I och med att beståndet har ökat under de senaste fyra åren finns det ett behov av att utreda och utvärdera hur driftkostnader och fastighetsförvaltningen ser ut i olika samfällighetsföreningar.

1.3 Forskningsfrågor

Målet med detta examensarbete är att utvärdera fastighetsförvaltningen av ägarlägenheter och hur den kan förbättras. Framst är det förståelsen kring utformningen av samfälligheter och gemensamhetsanläggningar i fastighetsbildningsbeslutet som behöver utredas och hur utformningen påverkar den gemensamma och enskilda fastighetsförvaltningen. Detta får i sin tur påverka på driftkostnader för innehavaren av en ägarlägenhet. Nedan presenteras arbetets forskningsfrågor i punktform:

- Hur ser utformningen av ägarlägenheter ut?
- Påverkas driftkostnader och fastighetsförvaltning av fastighetsbildningsbeslutet?
- Hur ska fastighetsbildningsbeslutet utformas för att underlätta fastighetsförvaltningen av de gemensamma utrymmena och anläggningarna?
- Finns det några omständigheter som påverkar fastighetsförvaltningen av ägarlägenheter?

¹¹ Lantmäteriet 2023a. *Fastighetsregistret statistik, kvartal 1 2023*.

¹² Hanna Broberg, civilingenjör Lantmäteri Structor Projektutveckling AB, intervju den 6 mars 2023

1.4 Avgränsningar

Arbetet studerar driftkostnader och fastighetsförvaltning av ägarlägenheter. Urvalet baseras på insamlad data om ägarlägenhetsobjekt från Hemnet under perioden mars 2022 till januari 2023. Endast fastighetsförvaltning av ägarlägenheter i Sverige har studerats på grund av att lagstiftningen skiljer sig mellan olika länder. Samfällighetsföreningarnas stadgar har inte heller undersökts.

1.5 Tidigare forskning

Det begränsade beståndet av ägarlägenheter har gjort det svårt att undersöka faktiska driftkostnader och hur fastighetsförvaltningen av ägarlägenheter fungerar. Det innebär att det saknas relevant tidigare forskning för ämnet. Nedan presenteras forskning som berör fastighetsförvaltning och kostnader kopplade till ägarlägenheter.

Tibblin¹³ undersökte i sitt examensarbete vilka kostnadsskillnader som föreligger mellan ägarlägenheter och bostadsrätter avseende löpande kostnader samt engångskostnader som ett bostadsköp innebär för respektive boendeform. Arbetet fokuserade primärt på engångskostnader vid ett bostadsköp, varav vidare studier av driftkostnader och förvaltning är relevant. I en artikel som publicerades i Samhällsbyggaren, uppdaterade Tibblin¹⁴ siffrorna i jämförelsetabellen hon använde i examensarbetet. Inget fokus läggs vid vilka exakta kostnader som uppstår för drift och fastighetsförvaltning av ägarlägenheter, utan bara hur kostnaderna förhåller sig till kostnader för bostadsrätten.

Benjaminsson och Nilsson¹⁵ utredde hur en extern förvaltning av en samfällighetsförening fungerar och vad kostnaden för den externa förvaltningen består av. Arbetet skrevs 2009, vilket är året som ägarlägenheter började uppföras. I examensarbetet utreds hur extern förvaltning fungerar för ägarlägenheter och vilka kostnader det innebär.

Bergsten och Hellsten¹⁶ har i sitt examensarbete utrett hur ägarlägenheter kan bli mer prisvärda och hur utvalda faktorer påverkar förrättningskostnader och den framtida förvaltningen. Studien visade att det fanns ett samband mellan antalet ägarlägenheter som bildades och förrättningskostnad per lägenhet. Studien fann dock inget samband mellan antalet bildade gemensamhetsanläggningar och förrättningskostnader. Utöver studien av förrättningskostnader studerades även om samfällighetsföreningar är nöjda

¹³ Tibblin, K. 2009. *Ägarlägenheter - En studie om relationen mellan fasta och löpande kostnader i förhållande till bostadsrätten*. Kandidatuppsats, Högskolan i Gävle

¹⁴ Tibblin, K. 2017. *Ägarlägenheter: En studie om relationen mellan fasta och löpande kostnader i förhållande till bostadsrätten* [Online].

¹⁵ Benjaminsson, J. & Nilsson, S. 2009. *Extern förvaltning av ägarlägenheter*. Masteruppsats, Lunds Tekniska Högskola.

¹⁶ Bergsten, L. & Hellsten, S. 2015. *Ägarlägenhetsförrättningar ur ett kostnadsperspektiv*. Kandidatuppsats, Högskolan i Gävle.

med sin förvaltning. Slutsatsen är att majoriteten av samfällighetsföreningarna är nöjda men att en förening hade önskat en enklare indelning av gemensamhetsanläggningarna.

Källström och Rüter¹⁷ undersökte vilka moment inom fastighetsindelning och fastighetssamverkan som är avgörande för att få långsiktigt lämpliga ägarlägenheter. Studien visade att det ofta behövs ett flertal gemensamhetsanläggningar som inrättas för ägarlägenheterna. Det som bör styra utformningen av gränserna mellan ägarlägenheterna är utformningen av flerbostadshuset. Vid ett traditionellt flerbostadshus bör ägarlägenheten endast bestå av lägenheten med tillhörande innervägsskikt.

1.6 Disposition

Kapitel 1 presenterar arbetets bakgrund, syfte och frågeställningar. Vidare behandlas även tidigare forskning samt avgränsningar i examensarbetets undersökning.

Kapitel 2 beskriver metoden som har använts i examensarbetet. En analys av felkällor och metoden presenteras även.

Kapitel 3–6 utgör det teoretiska ramverket för examensarbetet. I kapitlen presenteras teori om fastighetsindelning och gemensamhetsanläggningar. Det teoretiska ramverket beskriver även hur gemensamhetsanläggningar och samfälligheter förvaltas samt vilka delar fastighetsförvaltning består av.

Kapitel 7 presenterar statliga utredningar som har genomförts i samband med införandet av ägarlägenheter. Vidare beskrivs också hur ägarlägenheter bildas och vilka anläggningar som enligt Lantmäterimyndigheten bör ingå i en ägarlägenhet.

Kapitel 8 utgör resultatdelen av arbetet. I kapitlet presenteras resultatet från undersökningen av förrättningsakter samt intervjuer av aktörer i branschen och samfällighetsföreningar.

Kapitel 9 utgör en diskussion av resultatet. Resultatet analyseras och diskuteras utifrån det som presenterats i det teoretiska ramverket av examensarbetet.

Kapitel 10 redovisar examensarbetets slutsatser samt ger förslag på vidare forskning.

2 Metod

Idén till examensarbetet presenterades av vår handledare, Fredrik Warnquist, under en föreläsning våren 2022. Ursprungligen var tanken att utreda de faktiska driftkostnaderna för ägarlägenheter. I samråd med våra handledare på Svefa och Lunds

¹⁷ Källström, M. & Rüter, K. 2009. *Att bilda ägarlägenheter*. Masteruppsats, Lunds Tekniska Högskola.

universitet utvecklades idén till att även omfatta fastighetsförvaltning av ägarlägenheter. I figur 1 presenteras den övergripande arbetsprocessen för examensarbetet. Nedan beskrivs de ingående stegen vidare.



Figur 1 Flödesschema för metod

2.1 Litteraturöversikt

En förenklad litteraturöversikt för ämnet har genomförts för att skapa en sammanfattad bild över ämnet. Litteraturöversikten var en nödvändig del i arbetet för att sedan kunna analysera insamlad data och genomföra intervjuer. Litteraturöversikten återfinns i kapitel 3–7.

Ämnet driftkostnader och fastighetsförvaltning av ägarlägenheter har tidigare inte studerats ingående på grund av att det endast har funnits ett fåtal ägarlägenheter. Det innebär att relevant litteratur över ämnet saknas. Grundläggande information om ägarlägenheter har inhämtats från myndighetsrapporter, propositioner, statens offentliga utredningar och lagar med tillhörande lagkommentar. Lagkommentarer har hämtats från rättsdatabasen Juno. Litteratur i form av examensarbeten berör främst teori kring framtida frågor om kostnader och förvaltning. Examensarbeten har därför studerats för att erhålla en ökad förståelse för ämnet och vad tidigare studier har visat.

2.2 Kvalitativ studie

I examensarbetet har data från bostadsförmedlingshemsidan Hemnet samlats in om ägarlägenheter som legat ute till försäljning. Utifrån insamlad data har förrättningsakter studerats för att kunna analysera fastighetsbildningen av olika ägarlägenhetsprojekt. Materialet har sedan kompletterats med intervjuer av företrädare för samfällighetsföreningar och aktörer i branschen för att få en helhetsbild av ämnet. Under tiden som data samlades in ökade även vår kunskap om ämnet, vilket har inneburit att insamling och en viss analys av ämnet har genomförts parallellt. Omständigheten har medfört att metoden har utvecklats succesivt under arbetets gång.

Det insamlade materialet utgör ett kvalitativt material och en kvalitativ metod har därmed tillämpats. Syftet med arbetet är att få en förståelse för hur fastighetsförvaltningen av ägarlägenheter fungerar i praktiken och vad det är som avgör hur väl förvaltningen fungerar. En kvalitativ metod innebär att försöka skapa en

helhetsbeskrivning av forskningsfrågan som undersöks. Vanligtvis är materialet mer begränsat i förhållande till en kvantitativ studie.¹⁸

2.2.1 Empiriskt material

Datainsamling Hemnet

I mars 2022 påbörjades en datainsamling av samfällighetsavgifter och driftkostnader för ägarlägenheter. Informationen hämtades från bostadsförmedlingshemsidan Hemnet. I sökfunktionen skrevs sökordet 'Ägarlägenhet' in som ett nyckelord för att hitta de objekt som eftersöktes. Från sökträffarna sorterades sedan objekt ut som inte var ägarlägenheter. Exempel på sådana objekt var mindre hyreshusfastigheter där fastighetsägaren hade en egen bostad i fastigheten och resterande del hyrdes ut. Från de objekt som sedan fanns kvar sparades information om bostaden ner för att senare sammanställas.

Den information som samlades in om objekten var köpeskilling, boarea, byggår alternativt tid för tillträde om objektet avsåg nyproduktion, adress, antal rum och kök, samfällighetsavgift och vad som ingick i avgiften. I de fall där fastighetsbeteckning fanns angiven har även den samlats in. För objekt där fastighetsbeteckning saknades gjordes en sökning via Lantmäteriets tjänst Min karta, där adressen för objektet skrevs in i sökfunktionen. Tjänsten har inte genererat nummer för block och enhet, utan endast information om trakt och kvarter. Den informationen skrevs sedan ner.

För vissa objekt saknades det i mäklarannonsen information om samfällighetsavgiftens storlek eller vad som ingick i samfällighetsavgiften. I dessa fall kontaktades mäklaren som förmedlade objektet, alternativt byggaktören via mejl. För objekt där det fanns uppskattningar av driftkostnader för ägarlägenheten har även den informationen samlats in. Datainsamlingen genomfördes sedan varannan vecka fram till januari 2023.

Informationen som samlades in sammanställdes sedan i ett Excel-dokument, se bilaga 1. I samband med sammanställningen gallrades objekt bort som saknar den typiska utformningen av ett flerbostadshus. Ägarlägenheter som uppenbart inte användes för permanentboende gallrades också bort. Exempel på sådana objekt är ägarlägenheter belägna i skidorter. För varje objekt noterades information gällande samfällighetsavgift, boyta, fastighetsbeteckning och vad som ingår i samfällighetsavgiften. En sökning i Lantmäteriets tjänst ArkivSök gjordes även för att få information om förrättningsakten som upprättades vid bildandet av ägarlägenheterna.

Bearbetning av data från Hemnet

Uppgifter om varje objekts årsavgift till samfällighetsföreningen sammanställdes för respektive ägarlägenhetsprojekt, se bilaga 2. Samfällighetsavgiften dividerades med objektets boarea för att få avgiften i kr per kvadratmeter och år. I de fall det fanns insamlad data om flera objekt i samma ägarlägenhetsprojekt har ett medelvärde

¹⁸ Nationalencyklopedin. u.å. *Kvalitativ metod* [Online].

beräknats för avgiften i kr per kvadratmeter och år. Syftet med att använda medelvärdet var att få ett jämförbart värde att använda i analysen.

Datainsamling förrättningsakter

Utifrån de objekt som sammanställdes i ovan nämnda Excel-dokument, hämtades förrättningsakter för bildandet av ägarlägenheterna från Lantmäteriets tjänst ArkivSök och Metria fastighetssök. Samtliga förrättningsakter sammanfattades i textdokument för att skapa en överblick över likheter och skillnader mellan de olika förrättningarna. Ett nytt Excel-dokument skapades med information som vi ansåg påverka fastighetsförvaltningen av ägarlägenheter. Den information vi ansåg vara av vikt för fastighetsförvaltningen var bland annat antalet gemensamhetsanläggningar och dess ändamål och fördelningsgrund av andelstal. Sammanställningen i sin helhet återfinns i bilaga 3.

Intervjuer av samfällighetsföreningar och aktörer i branschen

Intervjuerna genomfördes som semistrukturerade intervjuer, vilket innebär att den svarande ges större möjlighet att påverka intervjuens innehåll jämfört med en strukturerad intervju.¹⁹ Det sker genom att frågorna som ställs är av en mer öppen karaktär och ger intervjuaren möjlighet att ställa följdfrågor. För att den svarande skulle få möjlighet att reflektera över frågorna i förväg skickades intervjufrågorna ut via mejl innan intervjun genomfördes. Intervjuerna genomfördes via videolänk, alternativt telefon, och spelades in. Efter genomförda intervjuer transkriberades intervjun till skrift för att kunna genomföra analysen.

Intervjuer med representanter från samfällighetsföreningarnas styrelse och aktörer i branschen genomfördes. Syftet med att intervjua både samfällighetsföreningar och aktörer i branschen var att få inblick i hur fastighetsförvaltningen fungerar i praktiken och hur det planeras för fastighetsförvaltningen i tidiga skeden vid planeringen av ett ägarlägenhetsprojekt.

Urvalet av samfällighetsföreningar baserades på de studerade förrättningsakterna, där samtliga samfällighetsföreningar tillfrågades att delta i studien. Under rubrik 8.3.2 i tabell 7 presenteras de samfällighetsföreningar som har valt att delta. Från samfällighetsföreningsregistret hämtades postadresser till samtliga samfällighetsföreningar. Till dessa skickades ett brev ut med information om examensarbetet och en QR-kod som ledde till ett formulär. I formuläret fanns det möjlighet för den tillfrågade att fylla i kontaktuppgifter samt ange om föreningen använder sig av ekonomisk och/eller teknisk förvaltning. Samfällighetsföreningar som fyllde i formuläret kontaktades sedan via mejl för bokning av intervjutid. Samtliga respondenter har fått ta del av examensarbetet innan publicering för godkännande. Intervjufrågorna återfinns i bilaga 4.

Urvalet av aktörer i branschen baserades på det sammanställda materialet från Hemnet. Urvalet har sedan begränsats till de aktörer som tillhör de större företagen på

¹⁹ Alvehus, J. 2013. *Skriva uppsats med kvalitativ metod: En handbok*, Stockholm, Liber AB.

marknaden som uppför ägarlägenheter. Vilka aktörer som deltagit i examensarbetet presenteras under rubriken 8.3.1. Kontaktuppgifter till aktörerna hittades i förrättningsakter för de olika ägarlägenhetsprojekten. Information om examensarbetet och förfrågan om deltagande i arbetet skickades ut via mejl. Ägarlägenhetsprojektens utformning varierar och därför anpassades frågorna till aktörerna något efter projektets specifika egenskaper. Samtliga respondenter har fått ta del av examensarbetet innan publicering för godkännande. Intervjufrågorna återfinns i bilaga 5.

2.3 Kritisk analys

2.3.1 Felkällor

Under ett års tid samlades information om ägarlägenhetsobjekt in från Hemnet. Under årets gång har kostnader för bland annat uppvärmning ökat. För de ägarlägenhetsobjekt som samlades in tidigt kan samfällighetsavgiften ha justerats under året. Samfällighetsavgifter är inte en offentlig handling, varpå det har varit svårt att få tillgång till uppdaterade samfällighetsavgifter. Främst är det de ägarlägenhetsobjekt som inte använder sig av förbrukningsavgifter för värme som eventuellt kan ha en felaktig samfällighetsavgift.

Resultatet av presenterade samfällighetsavgifter under rubrik 8.2 innefattar även avgifter för ägarlägenhetsprojekt som inte är färdigställda eller där tillträde nyligen har skett. Kostnadsposter i samfällighetsavgifterna är i dessa fall baserade på schablonkostnader. En schablonkostnad är endast en uppskattning av framtida kostnader. Det innebär att samfällighetsavgifter som presenteras i resultatet kan i framtiden kan bli både högre och lägre. Att samfällighetsavgiften troligtvis kommer att ändras i framtiden innebär att resultatet som presenteras kan vara missvisande.

Intervjuerna var utformade som semistrukturerade intervjuer och intervjufrågorna var därmed av en mer öppen karaktär. Öppna frågor kan leda till att respondenterna har tolkat frågorna olika. Kunskapsnivån hos respondenterna från samfällighetsföreningarna var varierande, vilket också kan ha bidragit till att frågorna tolkats olika. Det kan ha medfört att relevant information om hur fastighetsförvaltningen fungerar inte har framkommit.

2.3.2 Kritisk analys av metod

Ett annat metodval för insamling av ägarlägenhetsobjekt hade varit att använda Skatteverkets typkoder vid fastighetstaxering. Det finns databaser som möjliggör en sådan sökning. Vid en sådan sökning hade alla registrerade ägarlägenheter visats, vilket hade lett till ett större urval av ägarlägenhetsprojekt och förrättningsakter. Däremot hade inte ett sådant metodval gett någon uppgift om bland annat samfällighetsavgifter för ägarlägenhetsobjekten.

Examensarbetet utgår från att utvärdera hur fastighetsförvaltningen för ägarlägenheter avsedda för permanentboende fungerar i praktiken. Det har därför inte varit relevant för undersökningen att inkludera ägarlägenheter avsedda för fritidsboende. Dessa objekt har därför gällrats bort. Gallring har även skett av ägarlägenhetsobjekt som

saknar den typiska utformningen av ett flerbostadshus. Gallringen av dessa objekt genomfördes av samma anledning som fritidsboenden gallrades bort.

Endast bolag som tillhör de mer etablerade byggaktörerna har intervjuats. Det beror på att de ansetts ha en större kunskap och erfarenhet av projektutformning och fastighetsförvaltning. Urvalet hade kunnat utökats genom att även ta med mindre byggaktörer på marknaden. Det hade kunnat ge fler infallsvinklar om forskningsfrågan.

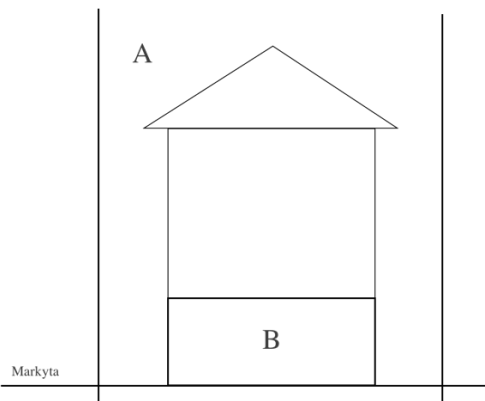
3 Fastighetsindelning

3.1 Traditionell fastighet

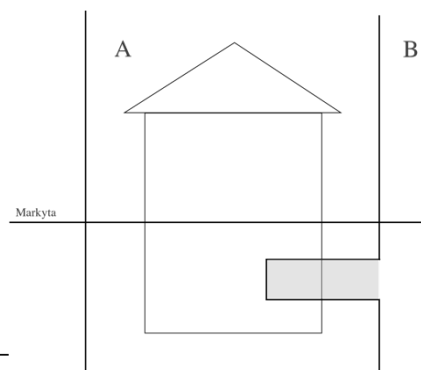
En traditionell fastighet avgränsas endast horisontellt enligt JB 1 kap. 1 §. Fastigheter kan sedan undergå fastighetsbildning för att till exempel ändra fastighetsindelningen. För att en fastighet ska få fastighetsbildas ställs vissa krav på den ny- eller ombildade fastighetens utformning och belägenhet. I FBL 3 kap. 1 § framgår att en fastighet endast får fastighetsbildas om den är varaktigt lämpad för sitt ändamål. Ändamålet kan till exempel vara bostad eller jordbruk. För en bostadsfastighet ställs även krav på att det finns, eller ska kunna tillskapas, godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Det måste också finnas väg för att kunna ta sig till fastigheten. Vidare får inte en fastighet genomgå fastighetsbildning om fastighetsbildningen sker i strid mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser enligt FBL 3 kap. 2 §. Mindre avvikelser får göras om inte syftet med planen eller bestämmelserna motverkas.

3.2 Tredimensionell- och ägarlägenhetsfastighet

En fastighet kan avgränsas både horisontellt och vertikalt enligt JB 1 kap. 1 § och bildar i sådana fall en 3D-fastighet. Definitionen av en 3D-fastighet återfinns i JB 1 kap. 1a § p. 1 och det är en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt, se figur 2. En 3D-fastighet kan även avse ett 3D-fastighetsutrymme. Ett 3D-fastighetsutrymme är ett utrymme som inryms i en annan fastighet, se figur 3. Ett 3D-fastighetsutrymme avgränsas både horisontellt och vertikalt enligt JB 1 kap. 1a § p. 2. Fortsättningsvis benämns 3D-fastighet och 3D-fastighetsutrymme som 3D-fastighet.



Figur 2 Illustration över en 3D-fastighet



Figur 3 Illustration över ett 3D-fastighetsutrymme

En 3D-fastighet ny- och ombildas vid en fastighetsbildningsförrättning enligt fastighetsbildningslagen. Enligt FBL 3 kap. 1 § 3 st. får en 3D-fastighet endast ny- eller ombildas om åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att uppnå ändamålet med fastighetsbildningen. Särskilda krav för 3D-fastighetsbildning redovisas i FBL 3 kap. 1a §. Kraven innebär att 3D-fastighetsbildning endast får ske om:

1. fastigheten är avsedd att inrymma en byggnad eller annan anläggning,
2. fastigheten tillförsäkras de rättigheter som är nödvändiga för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Rättigheter som avses är främst gemensamhetsanläggningar och fastighetsbildningsservitut,²⁰
3. fastighetsbildningen är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning eller är ägnad att leda till en mer ändamålsenlig förvaltning av anläggningen, och
4. fastigheten omfattar minst tre bostadslägenheter om fastigheten är avsedd för bostadsändamål.

Vid fastighetsbildning för en anläggning som ännu inte har uppförts gäller utöver det ovan nämnda att fastighetsbildningen är nödvändig för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen samt att fastigheten antas få användning för sitt ändamål inom en snar framtid. Samtliga 3D-fastigheter ska även uppfylla det allmänna lämplighetsvillkoret enligt FBL 3 kap. 1 §.

En ägarlägenhet är en 3D-fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet enligt JB 1 kap. 1a § p. 3. Det innebär att ägarlägenheten utgör en 3D-fastighet av särskilt slag.²¹

Ägarlägenheter bildas genom fastighetsbildning vid en lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen.²² Bildandet av en ägarlägenhet innefattar 3D-fastighetsbildning, vilket innebär att bestämmelserna i FBL 3 kap. 1a § tillämpas med tillägg och avvikelser som framgår av FBL 3 kap. 1b § 1 st. Speciellt för ny- eller ombildning av ägarlägenheter är att:

1. det utrymme som ägarlägenheten ska omfatta inte har använts som bostad under de senaste åtta åren, och
2. ägarlägenheter efter fastighetsbildning kommer att ingå i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenheter.

I samband med fastighetsbildningen ska det särskilt övervägas om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar för att tillförsäkra fastigheten de rättigheter som krävs för att den ska kunna användas för det avsedda ändamålet enligt FBL 3 kap. 1b § 2 st.

²⁰ Andersson, S. *Fastighetsbildningslagen (1970:988) 3 kap. 1a § p. 2, Karnov JUNO.*

²¹ Lantmäteriet 2009. *Ägarlägenheter information till lantmäterimyndigheterna.*

²² Prop. 2008/09:91. *Ägarlägenheter.* s. 1

Vid bildande av ägarlägenheter inom område med detaljplan får inte fastighetsbildningen ske i strid mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser enligt FBL 3 kap. 2 §. Mindre avvikelser får dock genomföras såvida det inte motverkar syftet med detaljplanen eller dess bestämmelser.

3.3 Marksamfällighet

En marksamfällighet är enligt FBL 1 kap. 3 § mark som tillhör flera fastigheter gemensamt. En marksamfällighet kan vara mark som aldrig har delats eller att det vid fastighetsbildning ansetts föreligga ett behov av att marken används gemensamt av de delägande fastigheterna.²³ I fastighetsbildningslagen åsyftas främst marksamfälligheter som har bildats genom fastighetsbildningslagen eller annan äldre fastighetsbildningslagstiftning.²⁴

3.4 Servitut

Ett servitut innebär en rätt för en fastighet att använda en anläggning på en annan fastighet. Exempel på en sådan anläggning kan vara en väg, brunn eller utrymme. Den fastighet som servitutet upplåts på benämns som tjänande fastighet. Fastigheten som utövar servitutet benämns som härskande fastighet. Det finns två olika typer av servitut, avtals servitut och officialservitut.

Ett avtals servitut är ett servitut som har bildats genom ett avtal mellan två fastighetsägare. Avtalet är ett så kallat formalavtal, vilket innebär att det måste utformas på ett visst sätt för att det ska vara giltigt.²⁵ Avtals servitut regleras i JB 14 kap. och för att servitutet ska vara giltigt krävs det att fyra rekvisit är uppfyllda. Servitutrekvisiten återfinns i JB 14 kap. 1 § och innebär att upplåtelsen ska främja en ändamålsenlig markanvändning samt avse ett ändamål för stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Upplåtelsen ska även innebära en rätt att i visst hänseende nyttja tjänande fastighet. Slutligen får upplåtelsen inte förenas med en skyldighet för tjänande fastighet att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.

Officialservitut bildas i en lantmäteriförrättning. Trots att det är ett officialservitut ska kraven i JB 14 kap. 1 § vara uppfyllda, men det finns även andra krav i fastighetsbildningslagen som också måste vara uppfyllda för att servitutet ska få inrättas. Enligt FBL 7 kap. 1 § måste servitutet vara av väsentlig betydelse för den härskande fastighetens ändamålsenliga användning. Upplåtelsen av servitutet får inte heller innebära någon skyldighet för tjänande fastighet att underhålla den anläggning som servitutet omfattar, om inte parterna tecknar en överenskommelse gällande underhåll. Paragrafen anger också att servitutet inte får vara begränsat i tid eller göras beroende av villkor. Däremot är det möjligt att bestämma att servitutet endast är gällande till dess att ändamålet med servitutet har tillgodosetts på annat sätt.

²³ Andersson, S. *Fastighetsbildningslagen (1970:988) 1 kap. 3 §, Karnov (JUNO)*.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Vesterlins. u.å. *Formalavtal* [Online].

3.5 Fastighetsbestämning

En fastighetsbestämning syftar till att fastställa villkoren för fastighetsindelningen, inklusive omfattningen av rättigheter som har fastställts genom myndighetsbeslut eller enskilda rättshandlingar enligt FBL 14 kap. 1 §. Det är viktigt för att säkerställa att fastigheterna överensstämmer med gällande lagstiftning och bestämmelser. Fastighetsbestämning innefattar också bedömning av eventuella rättigheter eller begränsningar som kan påverka fastigheten, till exempel servitut eller gemensamhetsanläggningar. Genom fastighetsbestämning kan fastighetsägare få en klarare bild av fastighetens rättigheter och begränsningar, vilket underlättar förvaltningen.

En samfällighetsförening får ansöka om fastighetsbestämning efter beslut på föreningsstämma och ansökan gäller en gemensamhetsanläggning som samfällighetsföreningen förvaltar enligt FBL 14 kap. 1b §. En fastighetsbestämning handläggs av Lantmäterimyndigheten enligt FBL 14 kap. 2 §.

3.6 Fastighetsbildningsbeslutet

I slutet av varje förrättning tas ett fastighetsbildningsbeslut. FBL 4 kap. 25a § innehåller bestämmelser om vad ett fastighetsbildningsbeslut ska innehålla. Enligt paragrafen ska det i beslutet anges hur fastighetsindelningen har ändrats, vilka eventuella servitutsåtgärder som har vidtagits, och om några anläggningar eller byggnader har överförs till en annan fastighet. Det ska också finnas information om frågor som har direkt koppling till fastighetsbildningen. För att kunna redovisa hur fastighetsindelningen har förändrats eller tillkomsten av servitut tillräckligt tydligt, krävs det i de flesta fall att beskrivning och karta upprättas.²⁶ I beslutet bör det finnas en hänvisning till karta och beskrivning för att fastighetsbildningsbeslutet ska bli entydigt. För ej ännu uppförda 3D-fastigheter och ägarlägenheter ska Lantmäterimyndigheten i fastighetsbildningsbeslutet bestämma en tid för när anläggningen ska vara uppförd enligt FBL 4 kap. 25a §.

Karta och beskrivning ska som grundregel upprättas enligt FBL 4 kap. 28 §. I paragrafen framgår det att om det är möjligt att genomföra fastighetsbildningen och förrättningsresultatet kan uppnås utan dessa handlingar, behöver inte karta och beskrivning upprättas. Ändamålet med fastighetsbildningen avgör kartans noggrannhet. För 3D-fastigheter är det svårt att staka ut gränser på marken och det är därmed av stor vikt att fastighetsgränserna beskrivs med tillräcklig noggrannhet i förrättningskartan eller andra förrättningshandlingar.²⁷ Fasad-, sektions- och planritningar är exempel på ritningar som tydliggör gränsdragningarna.²⁸

²⁶ Lantmäteriet 2023c. *Handbok FBL fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP)*. s.320

²⁷ *Ibid.* s.339

²⁸ Lantmäteriet 2009. *Ägarlägenheter information till lantmäterimyndigheterna*.

4 Gemensamhetsanläggningar

Under följande rubrik presenteras de regler som prövas vid en lantmäteriförrättning vid bildandet av en gemensamhetsanläggning. AL 5, 8 och 15 §§ är dispositiva paragrafer enligt AL 16 §. Det innebär att om en överenskommelse träffas mellan parterna får avsteg göras och paragraferna behöver inte prövas vid en lantmäteriförrättning.

En gemensamhetsanläggning är enligt AL 1 §, en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse. För att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas för en fastighet krävs att vissa krav är uppfyllda. En gemensamhetsanläggning får endast inrättas om fördelarna med anläggningen med hänsyn till kostnad eller annan art, överväger de olägenheter och kostnader som uppstår enligt AL 6 §.

Det utrymme som gemensamhetsanläggningen tar i anspråk samt själva gemensamhetsanläggningen, är gemensamt för deltagande fastigheter enligt AL 14 §. De deltagande fastigheterna utgör en anläggningssamfällighet för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Grunderna för hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas bestäms i anläggningsbeslutet, enligt AL 15 §. Varje fastighet tilldelas ett separat andelstal för utförande och drift. Andelstalen ska grunda sig i den nytta som fastigheten har av anläggningen, respektive vad som är skäligt med avseende i vilken utsträckning fastigheten kommer att använda anläggningen. Det är möjligt att föreskriva att kostnaderna ska fördelas efter fastighetens utnyttjande av gemensamhetsanläggningen genom förbrukningsavgifter. I så fall uttages en avgift och grunderna för hur avgiften ska beräknas fastställs i förrättningen. Exempel på kostnader som kan fördelas efter utnyttjande är tappvatten- och värmeförbrukning.

I en lantmäteriförrättning avseende inrättande av en gemensamhetsanläggning tas ett anläggningsbeslut. Beslut om gemensamhetsanläggningens ändamål och omfattning, deltagande fastigheter och andelstal tas bland annat. I ett anläggningsbeslut får även Lantmäterimyndigheten besluta om att byggnader eller andra anläggningar som enligt JB 2 kap. 1 § tillhör en fastighet och ingår i gemensamhetsanläggningen ska överföras till de fastigheter som deltar i anläggningen enligt AL 12a §. Det innebär att byggnaden eller anläggningen är samfällad för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Det är anläggningsbeslutet som styr gemensamhetsanläggningens verksamhet. För att kunna ändra ett anläggningsbeslut krävs att en omprövning genomförs av gemensamhetsanläggningen. Villkoren för när en gemensamhetsanläggning får omprövas anges i AL 35 § och är följande:

1. Förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på frågan,
2. det i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid har gått ut, eller
3. det i annat fall har uppkommit ett klart behov av omprövning.

Endast ett av villkoren behöver vara uppfyllt för att en omprövning ska kunna genomföras. Ändrade förhållanden syftar på att det uppstått rent faktiska förändringar, så som att en fastighets användning har ändrats eller en ändrad delägarkrets.²⁹ Ett klart behov av omprövning kan föreligga om det skett en samhällsutveckling som medfört nya tekniska lösningar som inte fanns vid bildandet. Vid bedömningen av fråga om omprövning av anläggningens ändamål ska det finnas en viss restriktivitet. Syftet med restriktiviteten är att en gemensamhetsanläggning ska fungera långsiktigt och under stabila förhållanden.³⁰

En samfällighetsförening kan ändra en deltagande fastighets andelstal för utförande och drift vid en föreningsstämma enligt AL 43a §. Vid ett sådant beslut krävs minst 2/3 av de angivna rösterna. I samband med ändring av andelstalet ska beslut om ersättning enligt AL 37–39 §§ tas. Beslutet om ändring av andelstal ska skickas in till Lantmäterimyndigheten för godkännande.

5 Förvaltning av samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Regleringen av förvaltning av samfälligheter sker enligt Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Förvaltningen kan antingen ske genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning.³¹

5.1 Delägarförvaltning

En delägarförvaltning innebär att en samfällighet förvaltas direkt av samfällighetens eller gemensamhetsanläggningens delägare. Delägarförvaltning kräver inget särskilt bildande för att inrättas utan är grundförvaltningen vid bildandet av en samfällighet eller gemensamhetsanläggning. Vid en delägarförvaltning beslutar delägarna gemensamt enligt SFL 6 §. Det innebär att beslut kräver full enighet bland delägarna för att kunna röstas igenom. Full enighet gäller oavsett om alla delägare är närvarande eller inte.³² Om delägarna inte kan enas i en fråga om en viss förvaltningsåtgärd ska Lantmäterimyndigheten, efter begäran av en delägare, hålla sammanträde enligt SFL 7 §. Under ett sådant sammanträde ska antingen frågan avgöras eller en föreningsförvaltning bildas om omständigheterna kräver det. Utöver en delägare kan även en myndighet förordna om att ett sådant sammanträde ska hållas enligt samma paragraf.

²⁹ Dahlsjö, A. *Anläggningslagen (1973:149) 35 §, Karnov (JUNO)*.

³⁰ Prop. 1988/89:77. *om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970: 988) m. m.*, s. 75

³¹ Ekbäck, P. 2016. *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*, Stockholm, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungliga Tekniska Högskolan., s.85

³² *Ibid.* s.85

5.2 Föreningsförvaltning

Medlemmarna i en samfällighetsförening är ägarna till de fastigheter som har andel i samfälligheten eller gemensamhetsanläggningen. Det innebär att en fastighetsägare automatiskt blir medlem vid nybildning av en samfällighet eller vid köp av en fastighet som har andel i en befintlig samfällighet enligt SFL 17 §. Det samma gäller även för gemensamhetsanläggningar. En samfällighetsförening bildas vid ett sammanträde med delägarna genom att stadgar antas och en styrelse utses enligt SFL 20 §. Ett sådant sammanträde kan hållas av Lantmäterimyndigheten om en delägare i samfälligheten begär det. Lantmäterimyndigheten kan även på eget initiativ vid en förrättning hålla ett sådant sammanträde för bildning av föreningsförvaltning.³³ Vid fastighetsbildning av ägarlägenheter och vid bildandet av en samfällighet som tillförsäkrar ägarlägenheten nödvändiga rättigheter, ska Lantmäterimyndigheten ordna så att en föreningsförvaltning bildas enligt SFL 20a §.

En samfällighetsförening har som syfte att förvalta en eller flera samfälligheter för det ändamål som den har bildats för enligt SFL 18 §. Om samfällighetsföreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning innefattar förvaltningen både utförande och drift av anläggningen. En samfällighetsförening får inte bedriva verksamhet som är främmande för det ändamål som den har bildats för enligt SFL 18 § 2 st. Vad som faller inom ändamålet ska bedömas med hänsyn till omständigheterna i varje enskilt fall.³⁴ Ändamålet framgår i anläggningsbeslutet som tagits i en lantmäteriförrättning.

Åtgärder som har ansetts främmande är trivselaktiviteter i form av årsfest, tipspromenader samt olika sporttävlingar för en samfällighetsförening vars ändamål är att förvalta kommunikationsytor, garage, parkeringsplatser etcetera. Däremot anses korvgrillning i samband med en städdag inrymmas inom det ändamål som samfälligheten har bildats för, då det stimulerar medlemmarnas deltagande och ingår som ett naturligt led i förvaltningen av anläggningen.³⁵ En samfällighetsförening som förvaltade en anläggning bestående av båtbygggor och parkeringsplats beslutade vid en årsstämma att förse anläggningen med el och belysning. En sådan upprustning, ansågs av Högsta domstolen vara en åtgärd som inte inryms i anläggningsbeslutet, eftersom en sådan anordning saknar tidigare motsvarighet i gemensamhetsanläggningen.³⁶ Frågan om installation av lastväxel för möjliggörande av elbilsladdning har lyfts i Mark- och miljööverdomstolen.³⁷ En lastväxel är en styrenhet som säkerställer att en överbelastning av elnätet inte uppkommer. Vid elbilsladdning där medlemmarna i samfällighetsföreningen har installerat egna laddboxar kan en sådan överbelastning uppkomma. För att undvika överbelastning kan laddboxarna kopplas upp mot en lastväxel. Mark- och miljööverdomstolen ansåg inte att installationen strider mot gemensamhetsanläggningens ändamål. Däremot krävs ändring av anläggningsbeslutet för att samfällighetsföreningen ska få installera laddboxar. Slutsatsen är att åtgärder som saknar en direkt koppling till det avsedda ändamålet eller åtgärder som innebär en

³³ Ibid. s.85

³⁴ Prop. 1973:160. *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m.*

³⁵ RH 47:80.

³⁶ NJA 2015 s 939.

³⁷ MÖD F 5327-21.

standardhöjning i form av exempelvis ny teknisk utrustning som tidigare har saknat motsvarighet i anläggningen anses strida mot SFL 18 §.

Vid föreningsförvaltning ska föreningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa men även den enskilda medlemmens intressen i skälig omfattning enligt SFL 19 § 1 st. En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning som tillförsäkrar en 3D-fastighets nödvändiga rättigheter ska enligt SFL 19 § 2 st. avsätta medel till en fond för att säkerställa att det finns pengar till underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen. Minsta belopp på fonderingen ska anges i samfällighetsföreningens stadgar, men föreningen får avsätta mer än det bestämda beloppet.

Samfälligheter som innebär ett nyttjande av byggnader eller andra anläggningar ställer vissa krav på ordningsregler enligt SFL 19a §. Medlemmen ska följa de regler som finns i stadgarna för att värna om samfällighetens sundhet, ordning och gott skick. Medlemmen bör även se till att personer som tillhör medlemmens hushåll eller besöker samfälligheten agerar likadant.

En samfällighetsförening ska upprätta stadgar och krav på vad dessa minst ska innehålla återfinns i SFL 28 §. Det innehåll som ska finnas med enligt lag är:

1. Föreningens företagsnamn,
2. den samfällighet som föreningen förvaltar och grunderna för förvaltningen,
3. ort där styrelsen har sitt säte,
4. styrelsens sammansättning och hur styrelsen ska utses, samt information om hur beslut fattas,
5. hur revision av styrelsens förvaltning ska ske,
6. föreningens räkenskapsperiod,
7. grunderna för fondavsättning,
8. hur ofta ordinarie föreningsstämma ska hållas,
9. hur kallelse till föreningsstämma ska ske och när den senast ska vara utskickad och hur andra meddelanden ska komma till medlemmarnas kännedom.

I övrigt får föreningen själv bestämma över stadgarnas innehåll, så länge stadgarna inte strider mot ovan nämnda punkter, enligt SFL 28 §. För att kunna ändra stadgarna ska en omröstning hållas. Oavsett antalet delägarfastigheter varje röstberättigad medlem har, har medlemmen endast en röst, enligt SFL 52 §. Om det inte finns andra mer långtgående villkor i stadgarna, krävs att minst två tredjedelar av de röstberättigade medlemmarna röstar för ändringen för att den ska gå igenom.

Styrelsens sammansättning regleras av SFL 30 §. Paragrafen anger att styrelsen ska bestå av minst en ledamot och att styrelsens säte ska finnas i den ort där medlemmarnas fastigheter ligger.

Vid styrelsesammanträden gäller det beslut som fick majoritet, om inte annat har föreskrivits i stadgarna, enligt SFL 38 §. Lottning avgör vid lika röstetal och i andra frågor har ordförande utslagsröst.

Vid en föreningsstämma har medlemmarna möjlighet att delta i handhavandet av föreningens angelägenheter enligt SFL 47 §. Det är styrelsen som kallar till föreningsstämma och i kallelsen ska ärenden som ska behandlas på mötet anges. Rösträtt vid föreningsstämma regleras i SFL 49 §, som anger att varje röstberättigad medlem har en röst oavsett antalet delägarfastigheter medlemmen äger. En medlem kan begära att röstetal i stället ska beräknas efter delägarfastighetens andelstal, om frågan rör ekonomisk art enligt SFL 49 §. I dessa fall får dock inte en medlems röstetal överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för de närvarande röstberättigade medlemmarna. Om andra röstningsregler finns angivna i stadgarna gäller dessa enligt SFL 49 §.

Om en medlem eller styrelseledamot anser att ett beslut som fattats på föreningsstämma inte har tillkommit på rätt sätt, eller strider mot lag eller stadgar, kan medlemmen klandra beslutet genom att väcka talan hos mark- och miljödomstolen enligt SFL 53 §.

5.2.1 Samfällighetsavgift (uttaxering)

Enligt SFL 40 § ska bidrag i pengar uttaxeras av medlemmarna om medelsbehoven för samfälligheten inte täckes på annat sätt med anledningen att förvaltning av en samfällighet oftast kostar pengar³⁸. Hädanefter kommer uttaxering att benämnas som samfällighetsavgift. Innan medlemmarna får uttaxeras ska styrelsen upprätta en inkomst- och utgiftsstat i enlighet med SFL 41 §. Föreningsstämman ska godkänna staten. I de fall samfälligheten har olika verksamhetsgrenar, ska utgifterna och inkomsterna för varje verksamhetsgren beräknas separat. För gemensamhetsanläggningar som tillförsäkrar rättigheter till en 3D-fastighet, krävs att samfällighetsföreningen fonderar medel för underhåll och förnyelse av anläggningen. Beloppet på fondavsättningen ska i dessa fall redovisas i utgifts- och inkomststaten, SFL 41 §.

Medlemmarnas bidrag uttaxeras genom en debiteringslängd enligt SFL 42 §. Debiteringslängden ska framläggas på en föreningsstämma och ska innehålla det belopp som ska uttaxeras, datum för inbetalning och hur mycket varje medlem ska betala. Beloppet som ska uttaxeras grundar sig i den delägende fastighetens andelstal.³⁹ Det är möjligt för föreningen att i stadgarna bestämma om andra regler för uttaxering än de som är angivna i SFL 42 §. En förbrukningsavgift som tas ut enligt AL 15 § 2 st. ingår inte i uttaxeringen, utan tas ut genom fakturering. Det innebär att förbrukningsavgifter tas ut som en inkomst i samfällighetsföreningens inkomst- och utgiftsstat.⁴⁰

³⁸ Lantmäteriet 2016. *Handbok SFL Lagen om förvaltning av samfälligheter*. s.98

³⁹ Prop. 1973:160. *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m.* s.575

⁴⁰ Lantmäteriet 2023b. *Handbok AL Anläggningslagen*.

Vid händelse av att föreningens tillgängliga medel inte räcker till för betalning av klar och förfallen skuld, har styrelsen skyldighet att upprätta en särskild debiteringslängd enligt SFL 43 § 1 st. En sådan debiteringslängd ska framläggas på föreningsstämma och medel ska omedelbart taxeras ut av medlemmarna. Vid särskild debiteringslängd behöver inte en inkomst- och utgiftsstat enligt 41 § upprättas.⁴¹ Försummar styrelsens ledamöter det ansvar som åligger dem enligt SFL 43 § 1 st. är de solidariskt ansvariga för skulden enligt SFL 43 § 2 st. I de fall försummelsen är uppenbar kan länsstyrelsen förordna en syssloman att debitera och uttaga det som fordras efter yrkande av borgenär.

Vid en överlåtelse av en delägarfastighet svarar den nya ägaren tillsammans med den förra ägaren för ett kvarstående eller obetalt belopp enligt SFL 44 §. Det innebär att samfällighetsföreningen kan infordra medel från både köpare och säljare. Enligt JB 4 kap. 10 § svarar köparen för avgifter som utgår för fastigheten från och med tillträdesdagen.

Anser en medlem att en uttaxering inte har kommit rätt till utifrån bestämmelser i SFL, stadgar eller föreningsstämmobeslut kan denne väcka talan i mark- och miljödomstolen enligt SFL 46 § 1 st. En sådan talan ska väckas inom 4 veckor från att debiteringslängden lades fram på stämman. Belopp som är debiterat och till betalning förfallet kan tas ut av föreningen utifrån bestämmelserna i utsökningsbalken (1981:774) enligt SFL 46 § 2 st. Bestämmelserna i utsökningsbalken är inte tillämpliga i de fall där domstolen förordnar annat i sin prövning efter att talan har väckts av medlem. Belopp med fordran som vid uttaxering har debiterats en medlem i samfällighetsförening har förmånsrätt enligt SFL som hänvisar till 1 § i Lag (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar. Förmånsrätt innebär att en borgenär har rätt till betalning för sin fordran före andra borgenärer vid utmätning.⁴² Bestämmelser om exekutionstitel och förmånsrätt är inte tillämpliga på kostnader som fördelas genom en avgift enligt AL 15 § 2 st.

6 Fastighetsförvaltning

Tillhandahållandet av en funktion till de som använder en byggnad eller anläggning är definitionen av fastighetsförvaltning.⁴³ För förvaltning av fastigheter innebär förvaltningen ofta att bibehålla eller öka en fastighets värde. Vem som ansvarar för fastighetsförvaltningen kan variera. Fastighetsförvaltningen kan utföras inom organisationen eller genom en extern förvaltare.⁴⁴ Antalet lägenheter och styrelsens kunskaper om fastighetsförvaltning är avgörande för om extern förvaltning krävs eller inte.⁴⁵ Ytterligare en aspekt är att fastighetsförvaltning är en tidskrävande uppgift och

⁴¹ Prop. 1973:160. *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m.*, s. 434

⁴² Skatteverket. 2022. *Förmånsrätt* [Online].

⁴³ Hansson, B., Aulin, R., Landin, A., Olander, S. & Persson, U. 2021. *Byggläring: förvaltning*, Lund, Studentlitteratur AB. s.18

⁴⁴ *Ibid.* s.19

⁴⁵ Bostadsrättsägarna. u.å. *Förvaltaren och dennes roll* [Online].

därför används ofta extern förvaltning. Fördelen med en intern förvaltning är att de boende ofta har bättre kännedom om byggnaden.⁴⁶ Intern förvaltning innebär att det är de boende själva som ansvarar för att utföra förvaltningsuppgifterna.

Förvaltningen kan delas in i olika delar, teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning. Information om hur förvaltningen av ägarlägenheter fungerar i praktiken är begränsad. Därmed har förvaltning av bostadsrätter beskrivits nedan, då bostadsrätten är den mest jämförbara upplåtelseformen.

6.1 Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen syftar till att bibehålla de tekniska funktionerna i en byggnad eller anläggning.⁴⁷ För att kunna bibehålla de tekniska funktionerna krävs planering och uppföljning av de åtgärder som har vidtagits eller ska vidtas. Den tekniska förvaltningen utgörs av drift och underhåll, samt fastighetsskötsel.⁴⁸ De utrymmen som ska förvaltas är alla gemensamma utrymmen, till exempel trapphus, fasader, tak, gård, värme- och vattenförsörjning och elförsörjning till gemensamma utrymmen.⁴⁹

6.1.1 Drift och underhåll

Gränsdragningen för vilka åtgärder som faller under drift respektive underhåll är svårdefinierad. En av anledningarna till det är att det inom fastighetsbranschen saknas en enhetlig nomenklatur inom fastighetsförvaltning.⁵⁰ Utveckling av Fastighetsföretagande i Offentlig Sektor (UFOS) publicerade år 2009 en rapport med syftet att skapa en gemensam nomenklatur inom branschen.⁵¹ Rapporten använder sig av definitioner som har tagits fram av Forum för förvaltning och service (AFF) och definieras enligt följande:

- Drift: *”åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt”*. Drift delas sedan in i mediaförsörjning, tillsyn och skötsel.
- Underhåll: *”åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning”*. Underhåll delas sedan in i felavhjälpande eller planerat underhåll.

⁴⁶ Wallinder, T. 2016. *Kvalitetsskillnader i teknisk förvaltning: Baserat på om förvaltningen utförs externt eller inte med resultat från egenkontroller*. Kandidatuppsats, Kungliga tekniska högskolan. s.7

⁴⁷ Hansson, B., Aulin, R., Landin, A., Olander, S. & Persson, U. 2021. *Byggläddning: förvaltning*, Lund, Studentlitteratur AB. s. 20

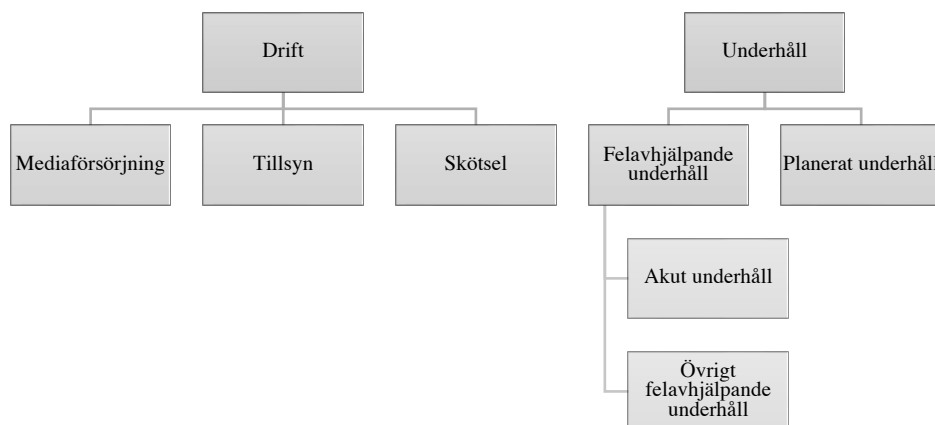
⁴⁸ Wallinder, T. 2016. *Kvalitetsskillnader i teknisk förvaltning: Baserat på om förvaltningen utförs externt eller inte med resultat från egenkontroller*. Kandidatuppsats, Kungliga tekniska högskolan.s.6

⁴⁹ Ibid. s.6-7

⁵⁰ Isberg, K. 2010. *Analys av drift- och underhållskostnader - påverkande faktorer*. Masteruppsats, Lunds Tekniska Högskola., s. 36

⁵¹ UFOS 2009. *Rätt begrepp, Version 2, Nomenklatur, definitioner och mätregler för nyckeltal i offentlig fastighetsförvaltning.*, s. 8

En schematisk bild över vad som omfattas av drift respektive underhåll presenteras i figur 4.



Figur 4 Schema över drift- och underhållstermer enligt AFF

Exempel på åtgärder som klassificeras som mediaförsörjning är gemensam el- och värmeanvändning, tappvattenförbrukning och fiber. Tillsyn och skötsel innefattar åtgärder som berör mark, byggnad, installationer, städning och avfallshantering.⁵²

Felavhjälpande underhåll är åtgärder som vidtas när funktionen hos förvaltningsobjektet uppnår en oacceptabel nivå. Om avhjälpandet av en brist i en funktion inte kan klassificeras som skötsel eller som planerat underhåll innebär avhjälpandet ett akut underhåll. Planerat underhåll är underhållsarbete som är planerat till en viss tid och följer vanligtvis en underhållsplan.⁵³

6.2 Ekonomisk förvaltning

Syftet med ekonomisk förvaltning är att fastighetens ekonomi ska underhållas och utvecklas långsiktigt. En ekonomisk förvaltare kan bland annat erbjuda stöttning med löpande bokföring, hyres- och avgiftsavisering samt bokslut och årsredovisning.⁵⁴ Ett flertal ekonomiska förvaltare erbjuder även hjälp med administrationen vid användning av förbrukningsavgifter för exempelvis värme och tappvatten. Förvaltaren hjälper då till med insamling av mätdata och debitering till föreningens medlemmar.⁵⁵ Ekonomisk förvaltning är en tjänst som bostadsrättsföreningar ofta väljer att anlita. Anledningen till det är att kompetensen saknas inom föreningen och lösningen är att anlita ett företag som kan komplettera den bristande kompetensen.⁵⁶

⁵² Hansson, B., Aulin, R., Landin, A., Olander, S. & Persson, U. 2021. *Byggläsningsförvaltning*, Lund, Studentlitteratur AB., s. 313–314

⁵³ *Ibid.*, s. 313–314

⁵⁴ Fastighetsägarna. u.å. *Ekonomisk förvaltning i Stockholm* [Online].

⁵⁵ Fastum. u.å. *IMD* [Online].

⁵⁶ Benjaminsson, J. & Nilsson, S. 2009. *Extern förvaltning av ägarlägenheter*. Masteruppsats, Lunds Tekniska Högskola.

6.3 Kostnadsposter i fastighetsförvaltning

Vid fastighetsförvaltning uppkommer driftkostnader av olika slag. Driftkostnader kopplade till fastighetsförvaltning delas in i olika kostnadsposter, vilka presenteras i punktform nedan.^{57, 58}

- Försäkringar
- Administration
- Avsättning till underhållsfond
- Ekonomisk förvaltning
- Revision
- Arvode styrelse
- Fastighetsel (samfällighet)
- Vatten och avlopp
- Värme och tappvarmvatten
- Sophämtning
- Snöröjning
- Fastighetsskötsel
- Trappstädning
- Hissar
- Bredband/TV
- Övrigt/löpande underhåll

Beroende på om en samfällighetsförening har valt att använda sig av förbrukningsavgifter eller inte kan kostnadsposterna variera för olika föreningar. Sedan den 1 juni 2022 finns det dock ett krav på att tappvarmvatten ska mätas separat på lägenhetsnivå. Kostnaden för tappvarmvatten ska sedan separeras från samfällighetsavgiften. Kravet omfattar endast flerbostadshus vars bygglovsansökan har skickats in efter den 1 juni 2022.⁵⁹

7 Ägarlägenheter

7.1 Bakgrund till ägarlägenhetens tillkomst

Första gången frågan om ägarlägenheten diskuterades var i slutet på 1800-talet.⁶⁰ Upplåtelseformen ägarlägenheter inrättades inte då, utan i stället utvecklades upplåtelseformen bostadsrätt. Frågan om ägarlägenheter lyftes igen under slutet av 1970-talet och början av 1980-talet, och en utredning om hur ägarlägenheten skulle

⁵⁷ Boverket. u.å. *Mall Ekonomisk Plan* [Online].

⁵⁸ Daniel Senkal, Fastighetsmäklare Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, mail den 30 augusti 2022

⁵⁹ Boverket. 2022. *Individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten*, IMD [Online].

⁶⁰ SOU 2002:21. *Att äga sin lägenhet*.

utformas togs fram.⁶¹ Utredningen kom däremot fram till att förslaget om ägarlägenhetens utformning var för lik bostadsrätten och ledde därför inte till någon lagstiftning om införande av ägarlägenheter.

1999 togs ett betänkande fram som återigen behandlade frågan om ägarlägenheter.⁶² Betänkandet konstaterade att en utredning om ägarlägenheter krävdes för att ett ställningstagande om ägarlägenhetens tillkomst skulle kunna tas. Riksdagen fastställde betänkandet och en utredning genomfördes. Utredningen om ägarlägenheter presenteras under nedanstående rubrik.

7.1.1 Politiska dokument för införandet av ägarlägenheter

Nedan presenteras de olika dokument som har tagits fram i samband med införandet av ägarlägenheter. Det som vi har valt att fokusera på i respektive utredning är det som vi har ansett varit relevant för forskningsfrågorna i examensarbetet. Det är främst vilka skäl som fanns för och emot införandet av ägarlägenheter samt hur frågan om fastighetsförvaltning behandlades som har beskrivits nedan.

Ägarlägenheter Kommittédirektiv 2000:27

I kommittédirektivet *Ägarlägenheter 2000:27* presenterades vilka frågor utredningen om ägarlägenheter skulle fokusera på. Utredningen skulle analysera skäl för och emot bildandet av ägarlägenheter och fastighetsrättsliga frågor. De fastighetsrättsliga frågorna syftade till att utreda hur ägarlägenheten skulle bildas och utformas samt hur rättigheter till gemensamma utrymmen skulle tillförsäkras. Utredningen skulle också ge förslag på vilka regler om förvaltningen av de gemensamma utrymmena som borde tillämpas. Reglerna skulle försöka anknytas till den befintliga lagstiftningen i anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter.

Att äga sin lägenhet SOU 2002:21

År 2002 tillsattes en offentlig utredning om möjligheten att äga sin lägenhet. Utredningen behandlade frågor om bland annat argument för och emot ett införande av ägarlägenheter, val av ägarlägenhetsmodell och bildandet av ägarlägenheter.⁶³ Vid tidpunkten för utredningen var inte modellen för hur en ägarlägenhet skulle se ut klar. Det innebar att utredningen utgick ifrån att en ägarlägenhet är en bostadslägenhet i ett flerbostadshus och att innehavet av lägenheter är förenat med ett direkt ägande till en fastighet.

De huvudsakliga argumenten för ett införande av ägarlägenheter som togs upp i utredningen var en ökad valfrihet och ett ökat inflytande över boendet i flerbostadshus. Ett ökat inflytande skulle i sin tur ge den boende större möjlighet att påverka sina boendekostnader. Ett annat argument som togs upp var att nyproduktionen av bostäder skulle öka. Vid tidpunkten för utredningen var uppförandet av hyresrätter lågt på grund av en låg lönsamhet enligt företrädare för byggföretagen. Företrädarna menade att

⁶¹ Kommittédirektiv 2000:27. *Ägarlägenheter*.

⁶² *Ibid.*

⁶³ SOU 2002:21. *Att äga sin lägenhet*.

nyproduktionen av lägenheter skulle öka om det var möjligt att erbjuda lägenheter med äganderätt.

De som var emot införandet av ägarlägenheter framförde att det vid tidpunkten inte behövdes fler boendeformer. Det fanns också en rädsla för att andrahandsuthyrningar med icke-professionella hyresvärdar skulle öka. Det framfördes också invändningar om att införandet av ägarlägenheter skulle kräva ändringar i den grundläggande fastighetsrättsliga regleringen.

En frågeställning som tas upp i utredningen är hur den gemensamma egendomen ska behandlas. Vid tidpunkten för utredningen fanns det ingen lagstiftning om 3D-fastighetsbildning, vilket försvårade frågan. Om lägenheterna inte var fastighetsindelade föreslog utredningen att lägenhetsinnehavarna kunde äga sina lägenheter, men inte ha någon äganderätt i byggnaden i övrigt. Om lägenheterna i stället var fastighetsindelade, föreslog utredningen att lägenhetsfastigheterna skulle tillförsäkras tillgång till byggnaden i övrigt genom en gemensamhetsanläggning.

Frågan om hur den gemensamma egendomen skulle behandlas ställdes då det har en stor inverkan på hur förvaltningen av den gemensamma egendomen skulle fungera. För den enskilde lägenhetsinnehavaren är det av stor vikt att denne ges möjlighet att komma till tals och kan påverka beslut som rör den gemensamma egendomen. Det är även av vikt för tredje man att det finns en fungerande förvaltning vid frågor som rör den gemensamma egendomen. Exempel på detta kan till exempel vara vid utförande av renovering av de gemensamma utrymmena. Hur förvaltningen av den gemensamma egendomen samt beslutanderätten i frågor av gemensamt intresse ska utformas, är inget som utredningen svarar på. Enligt utredningen är det antingen ägarlägenhetsinnehavarna själva som ska sköta förvaltningen och beslutanderätten eller så överläts det till någon annan, förmodligen ett förvaltningsbolag.

Ett av syftena med införandet av ägarlägenheter är att öka inflytandet över sin egen lägenhet. Utredningen ansåg därför att en ägarlägenhetsreglering i största möjliga mån skulle begränsa behovet av gemensamma beslut. Det gäller även den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar för den gemensamma egendomen. För att begränsa det behovet ska omfattningen av gemensamma utrymmen minimeras och även det personliga ansvaret.

Utredningen mynnade ut i ett förslag att en ägarlägenhet skulle utgöra en 3D-fastighet som är bildad för bostadsändamål. Ägarlägenheter skulle endast kunna bildas i samband med nyproduktion och de skulle då utgöra en sammanhållen enhet om minst tre lägenheter.

Ändringar i fastighetsbildningslagen förfaranderegler m.m. prop. 2003/04:115

2003 togs en proposition fram, prop 2003/04:115, som grundar sig i det som presenteras i SOU 2002:21 *Att äga sin lägenhet*. År 2004 trädde regler om 3D-fastighetsindelning i kraft och det är den lagstiftning som bildandet av ägarlägenheter grundar sig i. Införandet av ägarlägenheter hade inneburit att den nyligen antagna

lagstiftningen om 3D-fastighetsbildning hade behövt ändras. I propositionen fastställdes att det inte var lämpligt att ändra lagstiftningen redan, utan inrättandet av ägarlägenheter borde vänta tills en utvärdering av hur lagstiftningen fungerat genomförts, innan reglernas tillämpningsområde utvidgades. Det ansågs inte heller finnas några större fördelar med en ägarlägenhet jämfört med en bostadsrätt för de boende och förslaget gällande ägarlägenheter avslogs.

Ägarlägenheter prop. 2008/09:91

Införandet av ägarlägenheter tas återigen upp i den dåvarande regeringens proposition 2008/09:91. Anledningen till att frågan om införandet lyftes igen var att reglerna om 3D-fastighetsindelning hade tillämpats i mer än fyra år. I propositionen föreslås det att en ägarlägenhet ska utgöra en 3D-fastighet av särskilt slag, en ägarlägenhetsfastighet. Fastigheten får endast inrymma en bostadsfastighet. Till en ägarlägenhet ska nödvändiga rättigheter knytas till huset i övrigt och till den mark som huset står på. Propositionen har sedan behandlats i betänkande 2008/09:CU16 av civilutskottet. Utskottet föreslår i betänkandet att riksdagen ska bifalla de framlagda lagförslagen om ägarlägenheter i propositionen 2008/09:91.

Argument för införandet av ägarlägenheter liknar de argument som framfördes i SOU 2002:21. Den samlade bedömningen är att ägarlägenheter skulle öka mångfalden av boendeformer på bostadsmarknaden. Som nämnt i SOU 2002:21 ökar valfriheten och inflytandet för den boende i form av ett ökat förfogande i ett rättsligt hänseende. Införandet skulle även kunna leda till ett visst tillskott av nyproducerade bostäder. Det framlades även i SOU 2002:21 att införandet av ägarlägenheter skulle medföra lägre boendekostnader, vilket senare presenterades som osannolikt i prop. 2008/09:91. En av nackdelarna som lyftes fram med införandet av ägarlägenheter är att fastighetsindelningen kan bli mer fragmentiserad och komplicerad, vilket kan leda till oklarheter.

En punkt som lyfts i propositionen är samverkansfrågor. Enligt förslaget ska en ägarlägenhet tillförsäkras de rättigheter som behövs för att fastigheter ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. För att fastigheterna ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt är samverkan med andra fastigheter av stor vikt. Enligt förslaget ska samverkan främst ske genom inrättande av en gemensamhetsanläggning.

7.2 Bildande av ägarlägenheter

En ägarlägenhet är en 3D-fastighet som är avsedd att inrymma en bostadslägenhet. Ägarlägenheten bildar en så kallad ägarlägenhetsfastighet.⁶⁴ En ägarlägenhet bildas genom en lantmäteriförrättning och ger innehavaren full äganderätt över sin lägenhet.⁶⁵ Det innebär att lagfart sökes för ägarlägenheten och det är även möjligt att pantsätta lägenheten. Till skillnad mot en bostadsrätt, kan innehavaren av en ägarlägenhet själv bestämma om uthyrning av lägenheten.⁶⁶

⁶⁴ Prop. 2008/09:91. *Ägarlägenheter.*, s. 37

⁶⁵ Lantmäteriet. u.å. *Ägarlägenheter* [Online].

⁶⁶ Ibid.

Vad en ägarlägenhet består av och vad som utgör gemensam egendom kan variera, men beslut om avgränsning mellan gemensam och enskild egendom tas i fastighetsbildningsbeslutet.⁶⁷ Det finns inga riktlinjer i lagstiftningen för vad en ägarlägenhet ska bestå av. Lantmäterimyndigheten har i två olika PM arbetat fram riktlinjer för en standardiserad avgränsning av ägarlägenheten. Enligt Lantmäterimyndighetens riktlinjer⁶⁸ ska följande ingå i:

- *Golv*: ytskikt och underliggande skikt ner till bjälklag.
- *Innertak*: innertak, infästning av innertak samt ovanliggande skikt upp till bjälklag.
- *Ytterväggar, väggar mot andra ägarlägenhetsfastigheter och trapphus samt bärande innerväggar*: ytskikt och underlag för ytskikt fram till stomme/motsvarande.
- *Övriga innerväggar*: ingår.
- *Fönster*: fönster inklusive karmar, smygar och foder.
- *Dörrar*: ytterdörr, balkongdörr och innerdörr, i samtliga fall inklusive karmar, smygar och foder.
- *Balkong*: utrymme inklusive balkongräcke samt ytskikt och underliggande skikt ner till bärande konstruktion.

Avgränsningen av balkonger, fönster och ytterdörrar bör normalt göras så att de tillhör ägarlägenheterna. Det finns dock inget som hindrar att de tillhör en gemensamhetsanläggning, så att exempelvis det yttre underhållet kan skötas gemensamt. Hur avgränsningen ska genomföras blir en bedömning från fall till fall och ska utgå ifrån om det är lämpligt med gemensamt underhåll eller inte. Det viktiga är att samtliga ägarlägenheter inom samma enhet har samma avgränsning.⁶⁹

I ägarlägenheten bör inte garage och förråd ingå. Rätten till kompletterande utrymmen kan tillförsäkras genom exempelvis servitut eller delaktighet i en samfällighet eller gemensamhetsanläggning. Det är krav på att rättigheter som ägarlägenheten behöver, tillförsäkras genom inrättande av en gemensamhetsanläggning eller samfällighet.⁷⁰ På grund av den begränsade lagstiftningen har byggaktörerna stor möjlighet till att själva påverka utformningen av ägarlägenheter.

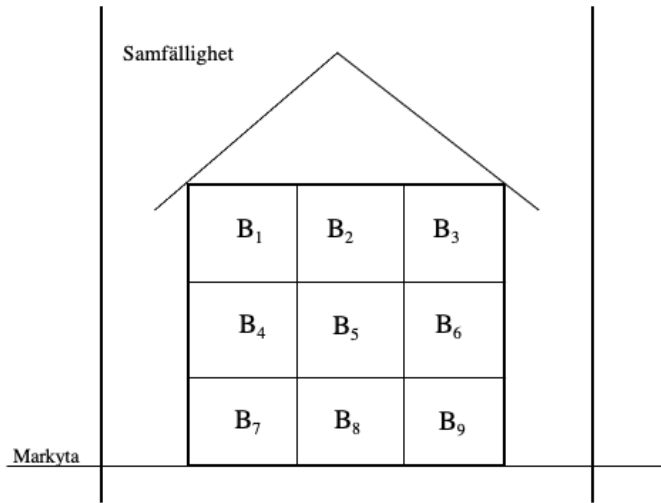
Samfälligheten kan antingen utgöra en traditionell fastighet och avgränsas endast horisontellt eller utgöra en 3D-fastighet och avgränsas horisontalt och vertikalt. Ägarlägenheterna urholkar sedan samfälligheten, se figur 5.

⁶⁷ Ibid.

⁶⁸ Lantmäteriet 2010. *Ägarlägenheter Information till lantmäterimyndigheterna Komplettering av PM 2009-05-04, dnr 401-2009/1238.*

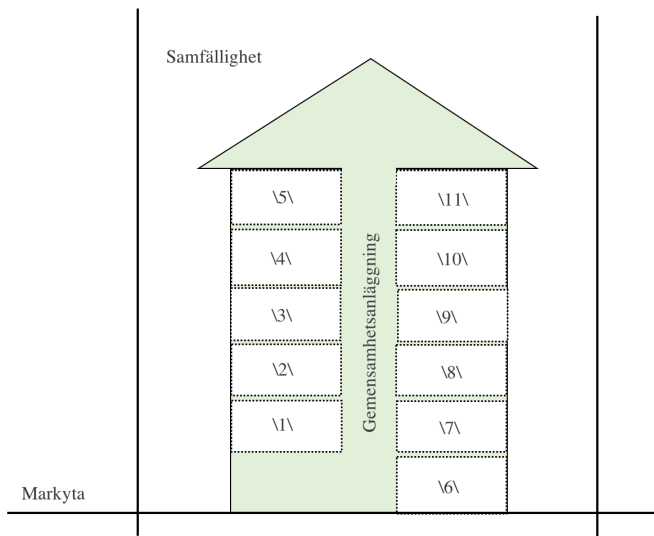
⁶⁹ Ibid.

⁷⁰ Lantmäteriet 2009. *Ägarlägenheter information till lantmäterimyndigheterna.*



Figur 5 Illustration av en byggnad innehållande ägarlägenheter. B₁-B₉ motsvarar ägarlägenheter.

Samfälligheten och gemensamhetsanläggningen innefattar alla gemensamma utrymmen som till exempel trapphus, hissar och vatten- och avloppsanläggning som inte ingår i ägarlägenheten, se figur 6.⁷¹



Figur 6 Illustration av samfällighet och gemensamhetsanläggning i byggnad innehållande ägarlägenheter

För förvaltning av samfälligheten och/eller gemensamhetsanläggningarna måste en samfällighetsförening bildas.⁷² Samfällighetsföreningen ska underhålla och förvalta de gemensamma utrymmena.

⁷¹ Ibid.

⁷² Lantmäteriet. u.å. *Ägarlägenheter* [Online].

7.3 Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter skiljer sig från förvaltningen av bostadsrätter och hyresrätter i det avseende att förvaltningen sköts av en samfällighetsförening. En annan skillnad gentemot bostads- och hyresrätter är att förvaltningen av en viss anläggning inte får avvika från anläggningsbeslutets angivna ändamål.⁷³ Antalet gemensamhetsanläggningar som inrättas påverkar förvaltningens flexibilitet. Om en eller ett fåtal gemensamhetsanläggningar inrättas med ett allmänt hållet ändamål, innebär det en högre grad av flexibilitet i förvaltningen. Konsekvensen av det är att kostnaderna är svårare att förutse. Om förutsebarhet gällande kostnader är angeläget kan en särskild gemensamhetsanläggning för respektive funktion inrättas med ett tydligt definierat ändamål i anläggningsbeslutet. Det finns en komplexitet i förvaltningen av ägarlägenheter, vilket torde leda till att många samfällighetsföreningar använder extern förvaltning.⁷⁴

Styrelsens arbetsuppgifter i en samfällighetsförening skiljer sig från en styrelse i en bostadsrättsförening, genom att samfällighetsföreningen endast har ansvar för de gemensamma utrymmena.⁷⁵

8 Resultat av undersökning

8.1 Studie av förrättningsakter

Nedan presenteras de ägarlägenhetsprojekt vars förrättningsakter har studerats, se tabell 1. De delar i förrättningsakten som har studerats mer ingående är hur rättigheter tryggas, utformningen av gemensamhetsanläggningar, fördelning av andelstal och förbrukningsavgifter. Anledningen till att dessa delar har studerats är för att de har påverkan på fastighetsförvaltningen.

⁷³ Borglund, M., Bröchner, J., Gerremo, J., Prytz, J. & Willborg, H. 2013. *Perspektiv på ägarlägenheter*.

⁷⁴ Ibid.

⁷⁵ Grossman, D. 2019. *Ägarlägenheten skapar mångfald* [Online].

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Tabell 1 Information om studerade ägarlägenhetsprojekt

Projektnamn	Kommun	Projektutvecklare	Aktnummer
Alderholmen	Gävle	Lupinen Fastigheter AB	2180K-11/49
Bolinder strand	Järfälla	JM	0123-2019/32
Bunkhagen Södra	Täby	JM	0160-2022/28
Bärnstenen	Växjö	Vidingehem (f.d. Växjöbostäder)	0780K-2022/18
Centralgatan	Höganäs	Bo Bra i Höganäs	1284-1705
Dalénum	Lidingö	JM	0186-15/7
Facetten	Stockholm	JM	0180K-2020-12348
Fyrklövern	Järfälla	Hållbo	0123-2021/35
Galleriet	Göteborg	Skanska	1480K-2021F249
Hagastaden	Stockholm	Besqab	0180K-2020-09309
Horisont Barkarby Södra och Norra	Järfälla	JM	0123-2021/80
Kv. Saturnus	Växjö	Vidingehem (f.d. Växjöbostäder)	0780K-2019/92
Kv. Vattenkannen	Norrköping	Fastighetsprojekt i Norrköping AB	0581K-17/20
Kvarnparken	Uppsala	JM	0380-2019/1
Liljeholmskajen	Stockholm	JM	0180K-2019-12960
Parkstaden	Kristianstad	Christianstad Fastighets AB	1290K-1941
Pokalen	Solna	PEAB	0184-2020/7
Residens Mälaren	Västerås	Emeritus Trygghetsboende	1980K-2012/39
Silverdal, Promenaden	Sollentuna	JM	0163-2021/14
Spannlandet	Täby	Rimbo Hus	0160-2018/42
Storängen	Söderköping	GG Bygg	0582-10/22, 0582-14/21
Uppfinnaren, Dalénum	Lidingö	JM	0186-2021/14
Ypsilon, Dalénum	Lidingö	JM	0186-2018/15
Älvsjö loft	Stockholm	JM	0180K-2021-04954
Totalt:			23

8.1.1 Utformning av gemensamhetsanläggningar

Den vanligaste utformningen av gemensamhetsanläggningar för de studerade ägarlägenhetsprojekten innefattar två separata gemensamhetsanläggningar. Den ena omfattar vanligtvis bostadsbyggnaden i sin helhet, exklusive ägarlägenheterna, och tekniska anläggningar. Den andra gemensamhetsanläggningen omfattar mark- eller garageparkering. I förrättningsakten finns det formulerat gränssnitt för vad som utgör de gemensamma och enskilda utrymmen i byggnaden för att tydligt förstå fastighetsgränserna. Elva av de studerade projekten har denna utformning. Det ska dock nämnas att nio av dessa projekt har utvecklats av samma projektutvecklare.

I gemensamhetsanläggningen för bostadsbyggnad och tekniska anläggningar brukar vanligtvis följande ingå:

Bostadsbyggnad

- Bärande stommar i horisontal- och vertikalled
- Ytterväggar, yttertak och fasader
- Hissar och trapphus
- Utrymme för förvaring av barnvagnar och rullstolar
- Förgårdsmark och gård

Tekniska anläggningar

- Tappvarmvatten-, tappkallvatten- och spillvattenledningar
- Värmeledningar
- Dagvatten- och dräneringsledningar
- Ventilationssystem
- Elledningar
- Bredband
- Låssystem till gemensamma dörrar
- Belysning
- Brandgasevakuering

Fyrklövern har samma utformning för gemensamhetsanläggningar som normalfallet med undantaget att låssystem till ägarlägenhetsinnehavarnas ytterdörrar även ingår i gemensamhetsanläggningen.

Ett projekt som avviker från normalfallet är Centralgatan i Höganäs. Liksom för normalfallet finns det en gemensam gemensamhetsanläggning för bostadsbyggnad och tekniska anläggningar. Det som skiljer är att det finns en separat gemensamhetsanläggning för varje trapphus. Totalt finns det tre trapphus och endast de ägarlägenheter lokaliserade i respektive trapphus, har del i motsvarande gemensamhetsanläggning. I gemensamhetsanläggningarna för trapphusen ingår trapphus, hiss, el- och teknikrum och tillhörande anordningar.

Vidare avviker även Bunkhagen Norra och Södra samt Horisont Barkarby Norra och Södra, genom att ha en separat gemensamhetsanläggning för förgårdsmark och gård.

De olika ägarlägenhetsprojekten består av varsina två huskroppar som delar innergård. Respektive huskropp har varsin gemensamhetsanläggning för bostadsbyggnad och tekniska anläggningar, men det finns även en gemensam gemensamhetsanläggning för förgårdsmark och gård. Det som avviker från den vanligaste utformningen av gemensamhetsanläggning för parkering är att parkeringsplatser och garage är uppdelat i två separata gemensamhetsanläggningar. Det är endast de ägarlägenheter med parkering som deltar i gemensamhetsanläggningen som omfattar parkeringsplatserna. I gemensamhetsanläggningen för garage är alla ägarlägenheter delägare.

Pokalen har flera gemensamhetsanläggningar som dessutom inrättats i olika förrättningar. I den första förrättningen inrättades en gemensamhetsanläggning för grundläggning. I den andra förrättningen bildades ägarlägenheterna och även fyra gemensamhetsanläggningar. Det som avviker från normalfallet är att flerbostadshuset och de tekniska anläggningarna har delats upp i varsin separat gemensamhetsanläggning. Vidare ingår taket i gemensamhetsanläggningen med ändamålet tekniska anläggningar. Resterande två gemensamhetsanläggningar har gård respektive sopsug som ändamål. I samma byggnad som ägarlägenheterna inryms även en bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen har andelstal i samtliga gemensamhetsanläggningar förutom den med ändamålet flerbostadshus.

Bärnstenen och Saturnus har separata gemensamhetsanläggningar för bostadsbyggnad och tekniska anläggningar. Utformningen av gemensamhetsanläggningen för gård och parkering skiljer sig mellan de två ägarlägenhetsprojekten. För Bärnstenen finns det en gemensamhetsanläggning för parkering, körytor och gård samt en för gård och miljöhus. Saturnus har en gemensamhetsanläggning för väg, miljöhus och gårdsplan, en för dagvattensystem samt en för gemensam tomtmark. De två ägarlägenhetsprojekten delar innergård och parkering med en bostadsrättsförening respektive hyreshusfastighet.

För Parkstaden och Alderholmen finns det endast en gemensamhetsanläggning som innehåller bostadsbyggnad, tekniska anläggningar och gårdsyta respektive garage.

Ägarlägenhetsprojektet Galleriet har 13 gemensamhetsanläggningar. Ändamålet för varje gemensamhetsanläggning är specificerat och framgår i tabell 2 nedan. Det som är specifikt för Galleriet är att det endast är plan 4–7 som inrymmer ägarlägenheter och resterande del av byggnaden är en bostadsrättsförening.

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Tabell 2 Utformning av gemensamhetsanläggningar i ägarlägenhetsprojektet Galleriet

Gemensamhetsanläggning	Ändamål	Deltagande fastigheter
1	Gårdsanläggning	Ägarlägenheter, bostadsrättsförening och närliggande fastigheter
2	Garageanläggning	Ägarlägenheter, bostadsrättsförening och närliggande fastigheter
3	Väg	Ägarlägenheter, bostadsrättsförening och närliggande fastigheter
4	Byggnadsstomme, konstruktion för yttertak, stommar för balkonger/terrasser, lägenhetsskiljande vägar, schakter inom plan 5–7. Trappor från plan 4–8 och trapphus från plan 5–7.	Ägarlägenheter
5	Grundläggning och bärande stomme upp till bjälklag mellan plan 4 och 5. Ytterväggar, täckande yttertak, terrasser på plan 7, hängrännor och stuprör.	Ägarlägenheter, bostadsrättsförening
6	Trappor mellan plan 0–4, ytterdörrar, postboxar, rullstolsförråd, cykelförråd, trapplan på plan 0–4 och hiss plan 0–7.	Ägarlägenheter, bostadsrättsförening
7	Miljörum	Ägarlägenheter, bostadsrättsförening
8	Schakt mellan plan 1–7.	Ägarlägenheter, bostadsrättsförening
9	Kallvattenledningar	Ägarlägenheter, bostadsrättsförening
10	Spillvattenledningar	Ägarlägenheter, bostadsrättsförening. Gemensamhetsanläggningen är indelad i 11 sektioner.
11	Bergvärmeanläggning, varmvattenledningar och solcellsanläggning.	Ägarlägenheter, bostadsrättsförening och 3D-fastighet för lokalyta
12	Ventilation	Ägarlägenheter, bostadsrättsförening
13	Teknikrum/UC och elcentral.	Ägarlägenheter, bostadsrättsförening och 3D-fastighet för lokalyta

8.1.2 Fördelning av andelstal i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Fördelningen av andelstal skiljer sig beroende på vilket ändamål gemensamhetsanläggningen har. I de flesta gemensamhetsanläggningarna med ändamål bostadsbyggnad och tekniska anläggningar fördelas andelstalen efter respektive ägarlägenhets boarea. Inrymmer bostadsbyggnaden lokalverksamhet eller en bostadsrättsförening fördelas deras andelstal efter lokalarea respektive total boarea. Av de studerade ägarlägenhetsprojekten är det sjutton projekt som använder sig av den beskrivna fördelningsgrunden.

I de gemensamhetsanläggningar som inte utgår strikt från boarea eller lokalarea används olika fördelningsgrunder. Det finns även ett projekt där andelstalet är ett för samtliga ägarlägenheter oavsett lägenhetsstorlek. Residens Mälaren har använt sig av viktning för lokalarean, där viktningen utgår från hur stor andel av driftsårskostnaderna verksamheten i lokalen står för. I Liljeholmskajen, Horisont Barkarby och Facetten har lokalarean viktats, då lokalerna antas ha ett lägre nyttjande av gemensamhetsanläggningen. Viktningen är en uppskattning och saknar konkret beräkningsgrund i förrättningsakten.

Gemensamhetsanläggningar med ändamål garage eller markparkering har varierande fördelningsgrunder. I de projekt där endast en del av ägarlägenheterna innefattar en parkeringsplats, är den vanligaste lösningen att inrätta två gemensamhetsanläggningar. Den ena med ändamål garage eller markparkering och den andra med ändamål parkeringsplats. I gemensamhetsanläggning för garage eller markparkering tilldelas samtliga ägarlägenheter ett andelstal, oavsett om ägarlägenheten har en parkering eller inte. Andelstalet skiljer sig sedan beroende på om ägarlägenheten innehar en parkering eller inte, där ägarlägenheterna med parkering ges ett högre andelstal. I gemensamhetsanläggningen för parkeringsplatser ingår endast de ägarlägenheter som innehar en parkering. Andelstalet baseras efter antalet parkeringsplatser varje ägarlägenhet har tillgång till.

I de fall garage eller markparkering och parkeringsplatser inte är uppdelade på två gemensamhetsanläggningar varierar lösningarna. I Bärnstenen ingår samtliga fastigheter i gemensamhetsanläggningen med ändamål parkering. Fördelningsgrunden är en andel per parkeringsplats. Ett annat exempel är Ypsilon och Uppfinnaren där endast en del av ägarlägenheterna har parkering. Det är endast ägarlägenheter med parkeringsplats som är delägare i gemensamhetsanläggningen för garaget och parkeringsplatserna. Fördelningsgrunden är en andel per parkeringsplats. I Storängen deltar samtliga ägarlägenheter i gemensamhetsanläggningen med ändamål parkering. Fördelningsgrunden är baserad på boarea. I Facetten deltar samtliga ägarlägenheter i gemensamhetsanläggningen med ändamål garage och andelstalet baseras på antalet parkeringsplatser som respektive ägarlägenhet har. En ägarlägenhet som saknar parkering tilldelas andelstal 0,1, andelstal 1 om en parkering och andelstaltal 1,5 om två parkeringar innehas. Däremot ingår inte parkeringsrutorna i gemensamhetsanläggningen, utan dessa är upplåtna med servitut. Det finns ingen beskrivning av servitutsområdet, mer än en tvådimensionell ritning över

parkeringsrutan. I beskrivningen av gemensamhetsanläggningen i anläggningsbeslutet framgår det att ytskikten i garaget ingår i gemensamhetsanläggningen. Det torde innebära att asfaltsbeläggningen i parkeringsrutorna ingår i gemensamhetsanläggningen och inte i servitutet. Galleriet har utgått från ett bestämt andelstal 100 och sedan fördelat andelstalet på antalet parkeringsplatser, vilka är 140 stycken. Vidare ger det ett andelstal om 0,7 för respektive ägarlägenhet och andelstalet motsvarar en parkeringsplats.

Andelstalet i samfälligheten är i de flesta ägarlägenhetsprojekt 1. I vissa ägarlägenhetsprojekt används fördelningsgrunden boarea för andelstal i samfälligheten, se tabell 3.

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Tabell 3 Fördelning av andelstal i samfällighet

Projekt	Fördelning av andelstal i samfällighet
Alderholmen	BOA, LOA
Bolinder strand	1
Bunkhagen Södra	1
Bärnstenen	BOA
Centralgatan	1
Dalénum	1
Facetten	1
Fyrklövern	1
Galleriet	BOA/total BOA
Hagastaden	1
Horisont Barkarby Södra och Norra	1
Kv. Saturnus	1
Kv. Vattenkannen	BOA
Kvarnparken	1
Liljeholmskajen	1
Parkstaden	1
Pokalen	1
Residens Mälaren	1
Silverdal, Promenaden	1
Spannlandet	1
Storängen	BOA
Uppfinnaren, Dalénum	1
Ypsilon, Dalénum	1
Älvsjö loft	1

8.1.3 Förekomsten av förbrukningsavgifter

I de flesta fall finns det angivet i anläggningsbeslutet att förbrukningsavgifter för värme och tappvatten får uttagas av samfällighetsföreningen. I tabell 4 presenteras vilka ägarlägenhetsprojekt som har getts möjlighet att fördela kostnader efter delägarens nyttjande av anläggningen.

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Tabell 4 Förekomsten av förbrukningsavgifter i studerade ägarlägenhetsprojekt

Projekt namn	Förbrukningsavgift i beslut		
	Värme	Kallvatten	Varmvatten
Alderholmen	Ja	Ja	Ja
Bolinder strand	Ja	Ja	Ja
Bunkhagen Södra	Ja	Ja	Ja
Bärnstenen	Nej	Ja	Ja
Centralgatan	Nej	Nej	Nej
Dalénum	Ja	Ja	Ja
Facetten	Ja	Ja	Ja
Fyrklövern	Nej	Nej	Nej
Galleriet	Nej	Nej	Nej
Hagastaden	Ja	Nej	Ja
Horisont Barkarby södra och norra	Ja	Ja	Ja
Kv. Saturnus	Nej	Nej	Nej
Kv. Vattenkannen	Nej	Nej	Nej
Kvarnparken	Ja	Ja	Ja
Liljeholmskajen	Nej	Ja	Ja
Parkstaden	Ja	Ja	Ja
Pokalen	Ja, om avtal tecknas för mätinsamlings-system	Ja, om avtal tecknas för mätinsamlings-system	Ja, om avtal tecknas för mätinsamlings-system
Residens Mälaren	Ja	Nej	Nej

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Projektname	Förbrukningsavgift i beslut		
	Värme	Kallvatten	Varmvatten
Silverdal, Promenaden	Ja	Ja	Ja
Spannlandet	Nej	Nej	Ja
Storängen	Nej	Nej	Nej
Uppfinnaren, Dalénum	Ja	Ja	Ja
Ypsilon, Dalénum	Ja	Ja	Ja
Älvsjö loft	Ja	Ja	Ja

För alla ägarlägenhetsprojekt som har möjliggjort för användandet av förbrukningsavgifter förutom Pokalen finns följande skrivelse med i anläggningsbeslutet.

”Förbrukningsavgifter hänförliga till kallvatten, varmvatten och värme fördelas igenom särskild avgift i förhållande till avläst förbrukning för respektive ägarlägenhetsfastighet.

Kostnad för eventuell differens mellan avlästa värden på huvudmätare respektive sammanlagd förbrukning enligt enskilda undermätare för respektive ägarlägenhetsfastighet ska fördelas mellan deltagande ägarlägenhetsfastigheter enligt andelstal.”

Skrivelsen kan variera i formuleringar mellan olika anläggningsbeslut men innebörden är densamma. Vidare kan det också skilja sig mellan vilka förbrukningsavgifter som får uttagas. Till exempel för ägarlägenhetsprojektet Bärnstenen står det att endast förbrukningsavgifter hänförliga till tappkall- och tappvarmvatten får fördelas genom särskild avgift.

I anläggningsbeslutet för ägarlägenhetsprojektet Pokalen finns följande skrivelse:

”Förbrukningsavgifter hänförliga till tappkall- och tappvarmvatten kan fördelas genom särskild avgift i förhållande till avläst förbrukning för respektive ägarlägenhet/Klacken 60 under förutsättningar att avtal tecknas med Infometric (som är leverantör av nuvarande mätinsamlingsystem för byggnaden), vilket krävs för att avläsning av undermätare ska vara möjlig.

Kostnad för eventuell differens mellan avlästa värden på huvudmätare respektive sammanlagd förbrukning enligt enskilda undermätare för

respektive ägarlägenhet/Klacken 60 ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstal.

Om inget avtal tecknas med Infometric (som är leverantör av nuvarande mätinsamlingsystem för byggnaden) för undermätning av tappkallvatten och tappvarmvatten, ska kostnaden för detta ske enligt andelstal.”

Skrivelsen innebär att förbrukningsavgifter endast får uttagas om avtal med en specifik leverantör tecknas. Ägarlägenhetsprojektet Pokalen är unikt i det avseendet.

8.2 Samfällighetsavgifter i undersökta ägarlägenhetsprojekt

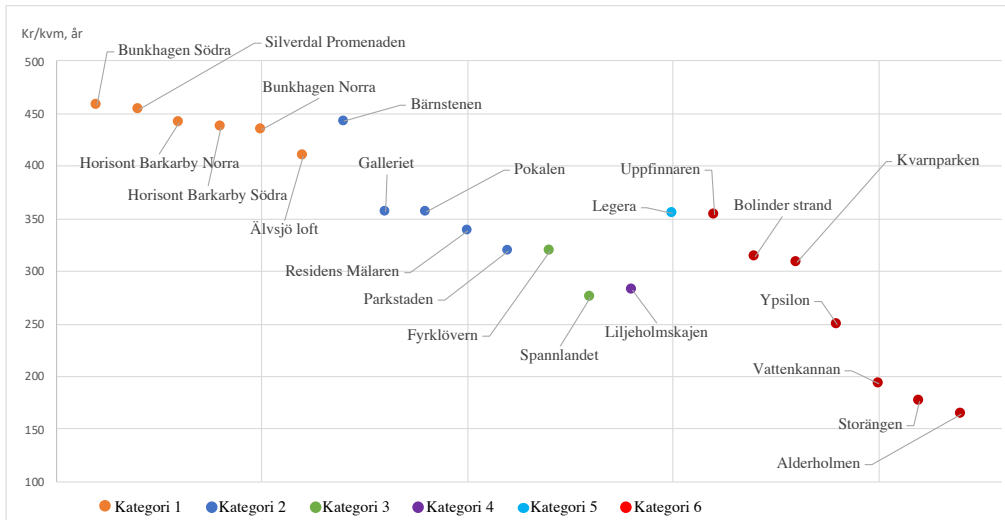
I figur 7 presenteras samfällighetsavgiften per kvadratmeter och år för samtliga undersökta ägarlägenhetsprojekt. Uppgifterna om samfällighetsföreningarnas årsavgifter är en del av datainsamlingen från Hemnet. Samfällighetsavgifterna har kategoriserats utefter samfällighetsföreningens användande av förbrukningsavgifter, se tabell 5.

Tabell 5 Kategorisering av förbrukningsavgifter i samfällighetsavgifter

Kategori	Beskrivning
1*	Objekt som inte har satts i drift än och använder schablonkostnader för värme, tappvarm- och tappkallvatten
2	Använder inte förbrukningsavgifter
3	Använder förbrukningsavgifter för tappvarmvatten
4	Använder förbrukningsavgifter för tappvarm- och tappkallvatten
5	Använder förbrukningsavgifter för värme, tappvarmvatten
6	Använder förbrukningsavgifter för värme, tappvarm- och tappkallvatten

*Omfattar objekt som troligtvis kommer använda sig av förbrukningsavgifter för värme, tappvarm- och tappkallvatten. Objekten har antingen inte satts i drift än, eller endast varit i drift en kort period. Det innebär att kostnaden för värme och tappvatten har baserats på en schablon som inkluderas i samfällighetsavgiften.

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv



Figur 7 Samfällighetsavgift i kr per kvm och år för studerade ägarlägenhetsprojekt

Objekten i kategori 1 har de högsta samfällighetsavgifterna per kvadratmeter. Samfällighetsavgifterna i kategori 3,4 och 5 använder sig av någon form av förbrukningsavgift och avgiftsnivån ligger mellan objekt i kategori 1 och 6. Objekten med lägst samfällighetsavgift är objekt i kategori 6, vilka använder förbrukningsavgifter för värme, tappvarm- och tappkallvatten. Samfällighetsföreningarnas storlek på fondering är en annan faktor som har inverkan på samfällighetsavgiftens storlek. Examensarbetet har inte undersökt samfällighetsföreningarnas fondering. Det innebär att inga konkreta slutsatser kan dras gällande fonderingens påverkan på samfällighetsavgiften.

8.3 Intervjuer

8.3.1 Aktörer i branschen

Nedan presenteras resultatet från intervjuer med aktörer i branschen. De aktörer som har intervjuats redovisas i tabell 6. Intervjuszvaren har sammanställts och presenteras i löpande text uppdelat utefter frågornas ämnesområden.

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Tabell 6 Intervjuade aktörer

Företag	Typ av företag	Respondents roll på företaget	Namn
Besqab	Bostadsutveckling	Projektledare respektive bolagslantmätare	Anders Dahlström Daniela Sundqvist
ByggVesta Development	Fastighetsbolag Bostadsutveckling	Projektledare	Hanna Burns
JM	Bostadsutveckling	Bolagslantmätare	Henrik Trofast
Skanska	Bostadsutveckling	Projektutvecklare	Elin Chytraeus
Structor	Konsult Fastighetsutveckling	Konsult med lantmäteribakgrund	Hanna Broberg
Vidingehem	Allmännyttigt bostadsbolag	Affärs- och projektutvecklingschef	Carina Herbertsson

Resonemang vid utformning av gemensamma och enskilda utrymmen

Hur respondenterna resonerar vid utformningen av gemensamma och enskilda utrymmen är tämligen lika. ByggVesta framför att deras tankesätt är att det som behöver vara gemensamt i ägarlägenhetsprojektet är gemensamt. Ett exempel på något som inte är gemensamt är till exempel förråden, då dessa inte behöver vara gemensamma. Rätten till förråd tillförsäkras därmed genom servitut. Structor försöker få ägarlägenhetshuset självständigt och försöker separera anläggningar mellan ägarlägenhetshuset och bostadsrättsföreningen/hyresrätter om det finns i samma kvarter. Exempel på sådana anläggningar är undercentral och elrum. Besqab resonerar på samma sätt. Samma tankesätt har även Skanska, men på grund av att deras ägarlägenheter återfinns i samma byggnad som en bostadsrättsförening, krävdes det fler gemensamma anläggningar än vad som hade varit nödvändigt om det endast funnits ägarlägenheter i byggnaden. Skanska framför också att de försöker få ägarlägenheten självständig och självförsörjande. Tanken om en självständig lägenhet hade även Vidingehem i deras första ägarlägenhetsprojekt. Ägarlägenheten försökte utformas som en enskild lägenhet i huset och till en början utfördes en alldeles för komplicerad projektering. Det gjorde det svårt för samfällighetsföreningen att själva förvalta huset och det är något som har ändrats i de senare projekten. Vidingehem bygger vanligtvis hyreshusfastigheter och har valt att utforma ägarlägenhetshusen på samma sätt som ett vanligt hyreshus. Det finns några skillnader mot hur de projekterar en hyreshusfastighet och det är till exempel att ventilationsaggregaten är enskilda för ägarlägenhetshusen. En annan skillnad från Vidingehems tidiga projekt är att fönster numera ingår i de gemensamhetsanläggningen och inte i ägarlägenheten.

JM har en grundtanke om att ägarlägenheter är som ett radhus på höjden. De projekterar ägarlägenheterna något annorlunda jämfört med sina bostadsrätter. För ägarlägenheter hålls de gemensamma utrymmena ner något i förhållande till om det vore bostadsrätter i stället. Ett exempel på ett sådant utrymme är gårdar, som blir något mindre för ägarlägenhetsprojektet. Ytterligare en skillnad är att JM projekterar uteplatser för ägarlägenheter i markplan något större och även inkluderar häckar i äganderätten. Det

görs inte för bostadsrätter. I övrigt försöker de att inte ha några gemensamhetslokaler eller lokaler i huset, om det inte är något som detaljplanen kräver. För de projekt där detaljplanen kräver att det ska finnas lokaler, väljer de ofta att i stället uppföra bostadsrätter. Anledningen till det är att det kan vara svårt för samfällighetsföreningen att hyra ut lokalen till en verksamhet eller restaurang. Vissa Lantmäterimyndigheter ställer dessutom krav på att den bildade 3D-fastigheten ska inneha en viss volym för att undvika uppsplittring i fastighetsindelningen.

Samtliga respondenter framför att det har betydelse i vilket skede planeringen för ägarlägenheter påbörjades för utformningen av de gemensamma och enskilda utrymmena. ByggVesta bestämde sent i processen att de skulle bygga ägarlägenheter. När beslutet togs var hela projekteringen av huset färdig och huset var projekterat för hyresrätter. Det medförde att en del ändringar behövde göras sent och det har också medfört att ändringar i lantmäteriförrättningen har behövt göras. En sak som behövde ändras i fastighetsbildningsbeslutet var läsen till ägarlägenhetsdörrarna som behövde bli gemensamma. Orsaken var att låssystemet redan var upphandlat när beslutet om byggande av ägarlägenheter togs. Ändringarna som behövde göras medförde att lantmäteriförrättningen tog längre tid än beräknat. För ägarlägenheter måste lantmäteriförrättningen vara registrerad för att tillträde ska kunna ske. Anledningen till det är att köparnas lån inte kan betalas ut innan banken har sett handlingarna från lantmäteriförrättningen. Därmed har planeringen för ägarlägenheter både betydelse för utformningen av de enskilda och gemensamma utrymmena, men också för tillträdet.

JM framför att det är viktigt att ta beslutet om ägarlägenheter tidigt för att lantmäteriförrättningen ska bli färdig tidigt. Detta för att ägarlägenheterna ska kunna säljas. JM nämner också att det är viktigt att börja planera tidigt för ägarlägenheter för att kunna utforma schakt, värme och tappvatten på ett lämpligt sätt. Structor resonerar att det är viktigt att bestämma sig för att bygga ägarlägenheter tidigt om det ska vara möjligt att separera anläggningar. Tidpunkten är också viktig för att utformningen av de gemensamma anläggningarna inte ska bli för komplicerad. Skanska framhåller att det är bra att redan i detaljplaneskedet ha med sig tanken om att bilda ägarlägenheter i kvarteret för att göra förutsättningarna för ägarlägenheter bättre. I Skanskas projekt Galleriet, ska tre bostadskvarter dela garage och ägarlägenheterna är placerade i samma huskropp som en bostadsrättsförening. Hade tanken om ägarlägenheter funnits från början, hade förutsättningarna i kvarteret kunnat vara annorlunda. Till exempel hade det varit möjligt att undvika att dela garage med bostadsrättsföreningarna. Besqab framför vikten av att redan i detaljplaneskedet och markförvärvet börja planera för möjligheten att bygga ägarlägenheter i kvarteret. Det är viktigt för att kunna planera för den fastighetsbildning som kommer krävas. Vidingehem framför att de bestämmer sig tidigt i processen för att bygga ägarlägenheter i kvarteret och får sedan förhålla sig till det i resten av projekteringen.

JM byggde sitt första ägarlägenhetsprojekt 2014, men nämner att gränsdragningen inte har ändrats särskilt mycket sen dess. Däremot har beskrivningarna av gränsdragningen i textform blivit tydligare.

Både Skanska och Besqab har ägarlägenheter och bostadsrättsförening i samma hus. Skanska framför att det är svårt att säga om fastighetsbildningen har blivit mer komplicerad på grund av två upplåtelseformer i samma hus, då de inte har haft ett renodlat ägarlägenhetsprojekt. Men troligtvis har det medfört en mer komplicerad fastighetsbildning. Det beror på att varje ägarlägenhet är en enskild enhet och bostadsrättsföreningen en. Besqab upplever att blandningen av upplåtelseformer har inneburit att gränsdragningen mellan husen och garaget blivit mer komplicerad, men att det i övrigt inte har medfört några andra svårigheter.

Aktörers hänsyn till den framtida fastighetsförvaltningen vid projektplanering

Vid projektplaneringen av ägarlägenheter tar samtliga byggaktörer hänsyn till att den framtida fastighetsförvaltningen ska fungera så enkelt som möjligt. En del av byggaktörerna tar hänsyn genom att tänka på utformningen av byggnaderna. ByggVesta framför att de bygger energieffektiva och hållbara hus för att uppnå en kostnadseffektiv drift. Kostnadseffektiv drift uppnås exempelvis genom en låg energiförbrukning och bra materialval. Besqab arbetar med ett liknande synsätt och försöker att använda slitstarka material som kräver ett litet underhåll i de fall detaljplanen tillåter. Gemensamt för både Besqab och ByggVesta är att de har samma synsätt på att fastighetsförvaltningen ska fungera enkelt oavsett vilken upplåtelseform de uppför.

Vidingehem tar också hänsyn till den framtida fastighetsförvaltningen genom att inte installera för komplicerade system i byggnaden. Vidingehem, som till största del utvecklar hyresrätter, installerade i ett av sina ägarlägenhetsprojekt ett liknande portlåssystem som i deras hyresrättshus. Portlåssystemet var lämpat till ett stort fastighetsbestånd och inte mindre enskilda hus. Det innebar att samfällighetsföreningen behövde en egen dator med program för portlåssystemet och prenumerationer som ledde till ökade kostnader för föreningen. Det är en lärdom som de har tagit med i senare projekt, att inte installera för avancerade system som kräver en viss kompetens eller utrustning.

Vidingehem, Skanska, JM och Besqab framför även att de försöker vara noggranna med att det finns en tydlig uppdelning kring vad som är gemensamt och enskilt. I det som är gemensamt ska det finnas en tydlighet kring vilka installationer som tillhör vem och försöka undvika att ha gemensamma funktioner med grannfastigheter. JM försöker att sära på gemensamma funktioner med grannfastigheter i den mån det är möjligt och ekonomiskt försvarbart.

Vidingehem framför även att det som ägarlägenhetsinnehavarna har möjlighet att sköta enskilt i huset, måste det finnas förutsättningar för att det ska kunna skötas enskilt. Ett exempel på det är att i ett av deras tidigare ägarlägenhetsprojekt installerades ett gemensamt ventilationsaggregat för samtliga ägarlägenheter. Det krävde en viss kompetens vid fläktbyten som medlemmarna i samfällighetsföreningen saknade. Hade varje ägarlägenhet från början haft ett eget ventilationsaggregat hade det varit enklare att hantera. Vidingehem använder numera endast gemensamma ventilationsaggregat när antalet lägenheter blir tillräckligt många för att det ska bli effektivt. Även Skanska

försöker särskilja på exempelvis passagesystem så att det blir tydligt vad det är som tillhör samfälligheten och respektive ägarlägenhetsinnehavare. Skanska, som i sitt projekt delar innergård med en bostadsrättsförening, har även tänkt på att fysiskt i utformningen tydliggöra vad som tillhör vem. Det har de gjort genom att anlägga en stenrad där förvaltningen för bostadsrättsföreningen tar vid och där samfällighetsföreningens ansvar upphör, så att det finns en tydlig markering i den fysiska miljön var gränserna går. Det är tänkt att det ska underlätta vid exempelvis snöskottning.

Structor och JM försöker även se till att inte skapa onödiga gemensamhetsanläggningar eller andra rättigheter som kan göra förvaltningen mer komplicerad. Structor, i sin roll som extern konsult till många ägarlägenhetsprojekt, menar att i vissa fall där de har kommit in sent i ett projekt, är det inte alltid möjligt att utforma projektet så att förvaltningen blir enkel. I ett sent skede är det svårt att dela upp olika funktioner i byggnaden, vilket har lett till att många gemensamhetsanläggningar har inrättats. Många gemensamhetsanläggningar kan leda till att det är svårt för samfällighetsföreningen i förvaltningsskedet att förstå vad som är vad.

En annan omständighet som kan göra fastighetsförvaltningen mer komplicerad är om ägarlägenhetsprojektet ingår i ett kvarter med bostadsrättsföreningar, lokaler och garage som ägs av olika parter. Structor framhåller att det kan vara svårt att veta i projektplaneringen hur gemensamma anläggningar ska utformas för att det ska förvaltas på ett bra sätt och att den som sedan bor i kvarteret ska förstå. För att komma fram till en bra lösning menar Structor att det är viktigt att ta fram olika förslag på utformningar i ett tidigt skede. Förslagen kan sedan vägas mot varandra med för- och nackdelar för att komma fram till vilket förslag som passar det specifika projektet. Ibland är det bra att många funktioner är gemensamma men det beror på vad som är gemensamt och hur aktören har tänkt att det ska fungera i framtiden. Det finns projekt där aktören har tänkt att ägarlägenheterna ska fungera som ett hyresrättshus. Det innebär att tankesättet skiljer sig jämfört med ett klassiskt ägarlägenhetsprojekt, där lägenheterna ska säljas.

Utformning av gemensamhetsanläggningar

Respondenterna för liknande resonemang om antalet gemensamhetsanläggningar som ska inrättas och vad som ska ingå i respektive gemensamhetsanläggning. ByggVesta, Skanska, JM och Structor framför explicit att de försöker inrätta så få gemensamhetsanläggningar som möjligt för att underlätta förvaltningen för samfällighetsföreningen. Structor framhåller att flera gemensamhetsanläggningar kräver olika kassor och bokföring för respektive gemensamhetsanläggning.

En omständighet som avgör hur många gemensamhetsanläggningar som ska inrättas är hur de fysiska förutsättningarna i kvarteret ser ut. Structor framhåller att om det endast är en fristående byggnad med ägarlägenheter som uppförs räcker det att en gemensamhetsanläggning inrättas. Vidingehem har samma tanke eftersom de endast har byggt enskilda byggnader med enbart ägarlägenheter. Det innebär att de endast inrättar en gemensamhetsanläggning. Det finns fall där ägarlägenheterna deltar i en

gemensamhetsanläggning för gemensamma dagvattenledningar eller lekplats tillsammans med en hyreshusfastighet. Vidingehem har i de fallen valt att ha separata samfällighetsföreningar för förvaltningen av de olika gemensamhetsanläggningarna.

En annan omständighet som påverkar antalet gemensamhetsanläggningar och vad som ska ingå i vilken, är delägarkrets och fördelning av andelstal. JM framför att det vanligaste är att två gemensamhetsanläggningar inrättas. Deras tankesätt är att en gemensamhetsanläggning ska omfatta själva byggnaden med ägarlägenheter och den andra garage/markparkering. I de fall där ägarlägenheterna delar exempelvis gård eller garage med en grannfastighet försöker JM inrätta det antal gemensamhetsanläggningar som blir lämpligast förvaltningsmässigt för samtliga parter. Det innebär att storlekarna på de olika gemensamhetsanläggningarna varierar. JM försöker undvika att det bildas för stora delägarkretsar i gemensamhetsanläggningar för byggnaden. Däremot kan gemensamhetsanläggningar för gård eller garage ha en större delägarkrets.

Besqab och Structor framför att de försöker urskilja vilka fastigheter som har ett behov av att delta i olika gemensamhetsanläggningar. Ett exempel på det är om ett ägarlägenhetshus delar innergård med en bostadsrättsförening har inte bostadsrättsföreningen behov av att delta i en gemensamhetsanläggning avsedd för ägarlägenhetshuset. Structor framhåller att det är viktigt att hitta en balans i antalet gemensamhetsanläggningar och strikt rättvisa om det finns andra fastigheter, såsom bostadsrättsföreningar och hyreshus, som delar funktioner i ett kvarter. Det kan röra sig om exempelvis bärande konstruktioner. Om antalet gemensamhetsanläggningar är många har det lett till en svårare förståelse och förvaltning. Målsättningen är att inrätta så få gemensamhetsanläggningar som möjligt utan att en fastighet som inte har behov av att delta inte behöver göra det. Det innebär att det måste finnas en balans mellan antalet gemensamhetsanläggningar och strikt rättvisa. Det är inte möjligt att inrätta många gemensamhetsanläggningar med syftet att det ska bli helt rättvist i respektive delägarkrets.

Samtliga respondenter förutom Vidingehem framför att det har betydelse för utformningen av gemensamhetsanläggningar beroende på i vilket skede planeringen för ägarlägenheter påbörjades. Vidingehem har i samtliga av deras projekt planerat från projektstart att det ska bli ägarlägenheter, vilket är anledningen till att skedet inte har påverkat utformningen. Respondenterna framför att det är enklare att planera för fastighetsbildning om det redan i ett tidigt skede är bestämt att det ska uppföras ägarlägenheter. JM lyfter dock att antalet gemensamhetsanläggningar kan komma att ändras under tidens gång när områden byggs ut etappvis. Det kan vara svårt att i planeringsskedet veta hur den sista etappen kommer att utformas och även vilka gemensamhetsanläggningar som behöver inrättas. JM försöker i sådana fall att teckna principöverenskommelser, så att fastigheter i den första etappen inte ska känna sig intvingade i olika gemensamhetsanläggningar under senare skede.

Andra omständigheter som kan påverka antalet gemensamhetsanläggningar som inrättas är vilka krav som ställs i detaljplan eller i bygglov. Kommuner kan ställa vissa krav på hur exempelvis parkering ska lösas fastighetsrättsligt, vilket kan påverka

utformningen av gemensamhetsanläggningarna. En annan omständighet som påverkar utformningen är Lantmäterimyndigheten som kan ha vissa åsikter eller krav.

Resonemang kring andelstal

Alla respondenter förutom Vidingehem använder sig av ett andelstal som utgår från boarea för lägenheten. Structor använder sig av boarean för att det ska vara enkelt att förstå och av rättvisaspekt. Åsikter har framförts till Structor om att vissa upplever att det uppstår en orättvisa att använda boarea som fördelningsgrund. Ett sådant fall då vissa upplever en orättvisa är om till exempel endast vissa i huset har balkong. En annan fördelningsgrund än boarean kan behöva användas om gemensamhetsanläggningen rör väldigt stora kvarter eller andra områden som är gemensamma. Om det finns en bostadsrättsförening eller lokal i huset som också måste ha andelstal i gemensamhetsanläggningen, baseras deras andelstal på bostadsrättsföreningens totala boarea eller lokalarean för lokalen. Structor upplever att boarean är en bra fördelningsgrund om förbrukningsavgifter används för värme och tappvatten.

JM använder boarean som fördelningsgrund för gemensamhetsanläggningen som omfattar huskroppen. Om det finns en lokal som behöver ha andelstal i gemensamhetsanläggningen för huskroppen, får lokalen ett andelstal som motsvarar lokalarean, men som sedan räknas ned med en faktor, exempelvis 0,8. För gemensamhetsanläggningen för garage/markparkering utgår andelstalet varje delägare får efter nyttjandet av gemensamhetsanläggningen. Oftast ges ett andelstal i gemensamhetsanläggningen om ägarlägenheten har tillgång till en parkeringsplats. Hur det andelstalet sätts varierar mellan ägarlägenhetsprojekten, men grundtanken är att andelstalet ska bestämmas på ett enkelt sätt. JM framför också att det är sällan som andelstalen i gemensamhetsanläggningar för ägarlägenheter behöver ändras. En väg på landet behöver exempelvis ändra sitt andelstal om fastighetens användningssätt ändras från fritidsboende till permanentboende. För gemensamhetsanläggningar för ägarlägenheter ändras inte en lägenhets användningssätt. Det kommer troligtvis inte heller att tillkomma fler ägarlägenheter i huset som behöver bli delägare i gemensamhetsanläggningen.

Skanska använder sig av boarea som andelstal i de flesta gemensamhetsanläggningarna, då boarean motsvarar en viss nytta. I vissa gemensamhetsanläggningar har däremot andelstalet 1 använts, då nyttan varje ägarlägenhet har av gemensamhetsanläggningen ansetts vara lika stor oavsett lägenhetens storlek. Vidingehem använder sig av andelstal 1 i gemensamhetsanläggningar som endast berör ägarlägenheterna. Om både ägarlägenheter och en hyreshusfastighet är delägare i samma gemensamhetsanläggning, har hyreshusfastighetens andelstal bestämts utifrån antalet lägenheter som finns i hyreshuset och ägarlägenheterna fått andelstal 1.

Utformning och upplåtelse av parkering

Hur parkering utformas varierar i de olika ägarlägenhetsprojekten. ByggVesta framför att det är förutsättningarna i kvarteret som avgör utformningen. För ByggVestas ägarlägenhetsprojektet Fyrklövern, som är ett stort projekt med många lägenheter, har

parkering förlagts i ett garage under huset. Garaget delas med en hyreshusfastighet och det finns en gemensamhetsanläggning för garaget. Själva garaget är uppdelat i två fastigheter på grund av att det delas med hyresrätter. Själva uthyrningen och skötseln av garaget sköts av en extern operatör.

Skanskas projekt Galleriet använder sig också av en gemensamhetsanläggning för parkering i garage. Det beror på att det redan fanns en befintlig gemensamhetsanläggning för parkering i kvarteret. Skanska anser att varje ägarlägenhet oavsett storlek ska ha andel i gemensamhetsanläggningen för parkering. Varje ägarlägenhetsinnehavare måste däremot hyra en parkeringsplats och betala en månadsavgift för parkeringen om de vill få tillgång till en parkeringsplats. Väljer en ägarlägenhetsinnehavare att inte nyttja sin parkeringsplats hyr samfällighetsföreningen ut den platsen till någon annan.

Structor framför att parkering inte alltid måste lösas genom gemensamhetsanläggning eller servitut, utan det är också möjligt att lösa parkering genom parkeringsköp eller att hyra platser i andra fastigheter. Hur parkering ska lösas beror ofta på de önskemål kunden har om parkering eller vilka krav Lantmäterimyndigheten ställer vid förrättningen. Structor framhåller att den vanligaste lösningen för parkering är genom gemensamhetsanläggning eller någon form av parkeringsköp.

Vidingehem använder sig av gemensamhetsanläggning för parkering i de större ägarlägenhetsprojekten. De försöker alltid att tillskapa en parkeringsplats per ägarlägenhet, men beroende på hur mycket plats det finns i kvarteret till parkering är det inte alltid möjligt. I ett av projekten fanns det inte möjlighet att skapa en parkeringsplats till varje ägarlägenhet, vilket kan ha medfört att en av ägarlägenheterna som saknar parkeringsplats inte har blivit såld. Vidingehem bestämmer dock inte hur fördelningen av parkeringsplatser ska ske.

JM har tre olika alternativ för utformning av parkering som de använder sig av. Vilket alternativ som tillämpas beror på hur ägarlägenhetsprojektet ser ut och vad bygglovet kräver. De två första alternativen innebär att en gemensamhetsanläggning inrättas för garaget och endast vissa ägarlägenheter är garanterade en parkeringsplats. Om de ägarlägenheter som inte har rätt till en parkeringsplats inte behöver tillgång till garaget, skapas endast en gemensamhetsanläggning som innefattar garaget och parkeringsrutorna. Behöver alla ägarlägenheter tillgång till garaget, skapas två gemensamhetsanläggningar, en för själva garaget och en för parkeringsrutorna. I gemensamhetsanläggningen för garaget ges de ägarlägenheter som inte har tillgång till parkering ett lågt andelstal och får inget andelstal i gemensamhetsanläggningen för parkeringsrutorna. I vissa fall är det viktigt att tilldela en ägarlägenhet en specifik parkeringsruta. I sådana fall kan servitut för parkeringsrutan användas i stället för gemensamhetsanläggning. Det kan behövas om en ägarlägenhet till exempel har rätt till två parkeringsplatser och JM vill kunna placera de parkeringsplatserna i längdled. I sådana fall är det inte möjligt att dela de parkeringsplatserna med grannen och det krävs då servitut. Om parkering löses genom servitut är det parkeringsrutan som omfattas av servitutet. JM nämner att servitut för parkering försöker undvikas, men beroende på

hur garaget är utformat, kan servitut krävas. Vem som ska sköta asfalten i parkeringsrutan och elbilsaddare är inte lika tydligt vid användandet av servitut. Vid en servitutslösning är det inte möjligt att låta tjänande fastighet ansvara för driften av parkeringsrutan. Det som kan bli problem är att drift av parkeringsrutorna inte sker i samband med drift av den övriga garageanläggningen. Respondenten tror dock inte att detta kommer att bli ett problem i praktiken men om hela garageanläggningen hade varit en gemensamhetsanläggning hade problematiken kring gränsdragning mellan enskilt och gemensamhet undvikits. Servitutslösningen utgör det andra alternativet för hur parkering utformas. Det tredje alternativet JM använder sig av är parkeringsköp eller andra avtal för parkering, till exempel en nyttjanderätt. Dessa andra lösningar innebär dock att det inte finns någon fastighetsrättslig koppling till parkeringsplatsen.

Besqab har valt att inte använda sig av gemensamhetsanläggning för parkering. Det finns inte en parkeringsplats till samtliga ägarlägenheter och därmed har de ansett att det inte är rätt att ge alla ägarlägenheter ett andelstal i en gemensamhetsanläggning för parkering om det sedan inte finns en möjlighet till att parkera. Besqab framför också att det är bygglovet och kommunens parkeringsnorm som styr hur parkering ska lösas. De nämner också att det är viktigt i ett ägarlägenhetsprojekt att ha med sig frågan om parkering redan från start. I Besqabs ägarlägenhetsprojekt Legera löstes parkering genom att garaget lades i samma fastighet som bostadsrättsföreningen. Garaget sköts av en extern aktör som hyr ut parkeringsplatserna och alla boende i kvarteret har möjlighet till att hyra en parkeringsplats.

Användande av förbrukningsavgifter

Synen på användning av förbrukningsavgifter kopplade till värme och tappkall- och tappvarmvatten varierar bland respondenterna. Samtliga respondenter förutom Skanska använder sig av någon typ av förbrukningsavgift men vad som mäts varierar. ByggVesta och Besqab har valt att endast ta ut förbrukningsavgifter för tappvarmvatten, medan Vidingehem har mätning av både tappkall- och tappvarmvatten. JM framför att målsättningen är att allt som är möjligt att mäta ska mätas. Det innebär att de försöker använda värmesystem i sina projekt som möjliggör en mätning av varje ägarlägenhets värmeförbrukning. Även ByggVesta har valt att möjliggöra för mätning av värmeförbrukning i sitt projekt, men det är inget som används i nuläget, utan det är upp till samfällighetsföreningen att besluta om.

Structor framför att om det finns möjlighet att mäta och att det finns mätare installerade används vanligtvis förbrukningsavgifter. Ska förbrukningsavgifter användas ska det stå med i anläggningsbeslutet. Det finns fall där frågan om användandet av förbrukningsavgifter inte varit klar i förrättningskedet, vilket innebär att aktören inte vetat om undermätare kommer att installeras eller inte. Structor har varit med om att en del förrättningslantmätare inte vill skriva med i anläggningsbeslutet att förbrukningsavgifter får användas, om det inte är säkert att mätare kommer att installeras. Trots att det kan finnas en osäkerhet om mätare kommer att installeras, finns det förrättningslantmätare som har valt att använda formuleringar som innebär att om mätare installeras kan kostnaderna fördelas efter uppmätt förbrukning genom förbrukningsavgifter.

Skanska har valt att inte använda sig av förbrukningsavgifter på vare sig värmeförbrukning eller tappkall- och tappvarmvatten. Anledningen till det är att de anser att det kostar mer att mäta tappvattenförbrukningen än vad det gynnar ägarlägenhetsinnehavarna. I sitt ägarlägenhetsprojekt har de bergvärme som uppvärmningskälla, vilket är svårt att mäta. Det beror på att uppvärmningskostnaden behöver räknas om eftersom den motsvarar hur mycket el bergvärmepumpen förbrukar och det är elförbrukningen som sedan ska debiteras ägarlägenhetsinnehavarna. Besqab resonerar liknande kring mätning av värme. Deras värmesystem fungerar som en enhet för hela huskroppen, vilket innebär att det inte går att få rättvisa värmeförbrukningsavgifter.

Anledningen till att förbrukningsavgifter används är ur ett hållbarhetsperspektiv eftersom ägarlägenhetsinnehavaren troligtvis blir mer medveten om sin förbrukning resonerar ByggVesta. JM är inne på samma linje och menar att det är viktigt ur ett energieffektiviseringsperspektiv, men även att det blir mer rättvist. De anser att det känns bättre om respektive fastighetsägare faktiskt betalar för det som förbrukas. En anledning till det är att det kan vara stor skillnad mellan hur ägarlägenheter i samma byggnad nyttjas.

Förbättringar i anläggningsbeslutet

Gällande förbättringar av anläggningsbeslutet framför Structor och JM att det är svårt att veta hur detaljrikt beslutet ska vara. Structor framför att ett väldigt detaljrikt anläggningsbeslut kan orsaka problem om någon detalj missas, då det kan vara svårt att veta vad som faktiskt gäller. Däremot kan ett mer allmänt hållet anläggningsbeslut leda till att det blir svårt att förstå vad samfällighetsföreningen ska förvalta. Det kan innebära att förvaltningsåtgärder som inte är nödvändiga vidtas, vilket innebär en kostnad för ägarlägenhetsinnehavarna. JM framför att det också är viktigt att möjliggöra för samfällighetsföreningen att kunna genomföra någon förändring och att anläggningsbeslutet inte förhindrar det. Det kan räcka att skriva gård med lekfunktion, i stället för att beskriva att det ska finnas en rutschkana på gården. Ett annat exempel är att inte skriva hur många elbilsladdare som ska finnas. Vidingehem upplever också att det är bättre med ett mindre detaljrikt anläggningsbeslut och att det inte finns ett behov av att reglera mer än vad som är nödvändigt. Exempelvis styr bygglov hur fönster ska se ut och det behöver därmed inte regleras i ett anläggningsbeslut. Vidingehem framför att anläggningsbeslutet ska vara lagom detaljrikt och innehålla rätt saker, men att det är svårt att hitta den nivån. Besqab har upplevt att frågor kring förrådsservituten uppkommit, då det finns ledningar i vissa förråd som gör att volymen i förrådet inte kan utnyttjas till fullo. För att undvika sådana problem kanske det hade varit bra att rita förråden i 3D och inte bara i 2D. Skanskas ägarlägenhetsprojekt är inte i drift än, då tillträde inte har skett än. Det har gjorts konsekvenser av beslut som togs i lantmäteriförrättningen inte kunnat ses än.

JM framför också att förrättningsakten är skriven för att vara ett underlag till fastighetsregistret. Det medför att det är svårt för sakägare att förstå vad som gäller,

både i beskrivningar och protokoll. Problemet är inte specifikt för ägarlägenheter, utan gäller all fastighetsbildning.

Andra omständigheter som kan påverka fastighetsförvaltningen

Andra reflektioner som respondenterna har lyft fram under intervjuer som berör fastighetsförvaltning av ägarlägenheter, är exempelvis att fastighetsförvaltningen kan påverkas av att det är en enskild fastighetsägare som äger sin lägenhet. ByggVesta menar att det finns både för- och nackdelar med att den enskilda fastighetsägaren får göra vad den vill med sin lägenhet. Samfällighetsföreningen har inte någon insyn i vad respektive ägarlägenhetsinnehavare gör med sin lägenhet, exempelvis uthyrning. Det innebär att det inte finns någon kontroll på vilka det är som faktiskt bor och vistas i lägenheten, till skillnad från i en hyres- eller bostadsrätt. Både ByggVesta och Besqab nämner frågan om ordningsregler. ByggVesta tror att många föreningar har försökt sätta upp ordningsregler som innebär att ägarlägenhetsinnehavaren ska meddela samfällighetsföreningen vem som faktiskt bor i lägenheten. Ägarlägenhetsinnehavarna har dock ingen skyldighet att göra det. Besqab framför att de har fått en del frågor kring ordningsregler men vet själva inte hur det ska hanteras. De är även inne på att ägarlägenheter attraherar en annan sorts kundkrets där många väljer att hyra ut, vilket i sin tur kan skapa en annan dynamik i huset jämfört med en bostadsrättsförening.

JM framför att förvaltning av ägarlägenheter egentligen inte skiljer sig från förvaltningen av ett radhusområde som har gemensamma vägar och ledningar. Den största skillnaden är att anläggningarna som finns i ägarlägenhetshusen är mer tekniskt svåra att ta hand om.

Skanska framhåller att det är viktigt att förstå att de beslut som tas i ett anläggningsbeslut kommer att påverka en kunds privatekonomi. De har därför försökt att konkretisera hur olika beslut i anläggningsbeslutet påverkar slutkunden. Ett sätt att konkretisera har varit att göra olika beräkningar med schabloner för att se hur olika val påverkar avgiftens storlek. Till exempel har de i sitt ägarlägenhetsprojekt diskuterat om de skulle bilda en eller två samfällighetsföreningar. Slutsatsen var att administrationskostnaden blir lägre om det endast bildas en samfällighetsförening.

I Vidingehems projekt har de valt att använda sig av kommunens förrättningslantmätare för att utbilda de kunder som har köpt en ägarlägenhet. Vidingehem anser att det är viktigt att köparna ska kunna förstå vad som skrivs i anläggningsbesluten eftersom de vanligtvis är komplexa. Det har varit väldigt uppskattat bland kunderna. Det finns fortfarande en stor okunskap, dels kring att köpa en ägarlägenhet, dels hur förvaltningen ska gå till över tid. Vidingehem som bostadsbolag lägger därför mycket vikt i att försöka förklara för köpare hur förvaltningen fungerar för att det ska bli rätt och riktigt.

Structor sitter med i styrelsen för en samfällighetsförening och har upplevt att det är många av ägarlägenhetsinnehavarna som har svårt att förstå vad som är ägarlägenhetsinnehavarens ansvar och vad som är samfällighetsföreningens ansvar. Det är också svårt för ägarlägenhetsinnehavarna att förstå vad som innefattas av garantin på bygget och det är många delar som den enskilda ägarlägenhetsinnehavaren

behöver ha koll på för att kunna förstå. För utländska köpare är det många begrepp som är svårförståeliga.

Övriga synpunkter

Besqab och Skanska har båda ägarlägenhetsprojekt som innefattar en bostadsrättsförening i samma huskropp. Besqab framför att bostadsrättsföreningen har del i samfälligheten och i vissa gemensamhetsanläggningar och att de därmed bör ha representation i samfällighetsföreningens styrelse. Deras del i de gemensamma utrymmena är relativt liten och intresset av att delta i alla frågor som rör gemensamhetsanläggningarna för ägarlägenheterna är inte så stort. Besqab framför däremot att det i sig inte är ett problem. Skanska har också gemensamhetsanläggningar där en bostadsrättsförening deltar. Eftersom det endast är en fastighetsägare till fastigheten för bostadsrättsföreningen, innebär det att de endast har en röst, trots att bostadsrättsföreningen egentligen är en mycket större part sett till yta.

Gällande samfällighetsavgiften har vissa av Vidingehems ägarlägenhetsprojekt haft en för hög avgift till en början. Respondenten från Vidingehem anser dock att det varit positivt med en för hög samfällighetsavgift till en början, då det är svårt att veta vilka kostnader som kan uppstå för samfällighetsföreningen. Efter två år har en av samfällighetsföreningarna valt att sänka samfällighetsavgiften, då de har fått bra koll på kostnaderna som kan uppstå. Respondenten upplever att det kan vara bra att vara försiktig gällande avgiftsnivån till en början och hellre sätta en något för hög samfällighetsavgift.

JM belyser att det finns en tröghet i anläggningslagen. För delägaren är det en fördel, då ägarlägenhetsinnehavaren vet vad den äger och att det är svårt att förändra det. Än har inte nackdelarna med trögheten påvisats i samfällighetsföreningar för ägarlägenheter, men representanten från JM nämner att det går att se i andra äldre samfällighetsföreningar med andra ändamål. I dessa föreningar förekommer det att de boende och styrelsen struntar i anläggningsbeslutet och genomför de förändringar de vill göra, utan att gemensamhetsanläggningen omprövas eller att ersättningar betalas ut om andelstalen ändras. Representanten belyser att det är viktigt att i framtiden försöka hitta en flexibilitet i anläggningslagen, men utan att rättssäkerheten påverkas. Idag gäller det att försöka hitta en bra nivå på detaljrikiheten i anläggningsbesluten, samtidigt som formuleringarna inte får vara för svävande. Balansen måste hittas för att de boende ska kunna förstå vad det är de ska ta hand om. För att de boende ska få förståelse erbjuder JM kurser för representanter i samfällighetsföreningens styrelse.

8.3.2 Samfällighetsföreningar

Nedan presenteras resultatet från intervjuer med samfällighetsföreningar. De samfällighetsföreningar som har intervjuats presenteras i tabell 7. Intervjувaren har sammanställts och presenteras i löpande text uppdelat utefter frågornas ämnesområden.

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Tabell 7 Intervjuade samfällighetsföreningar

Samfällighetsförening	Respondents roll i styrelsen	Respondents tidigare erfarenhet av fastighetsbildning
Dalénum samfällighetsförening	Ordförande	Liten erfarenhet av gemensamhetsanläggningar. Ordförande i en samfällighetsförening på landet som förvaltar vägar.
Fyrklöverns samfällighetsförening	Ordförande	Stor erfarenhet. Civilingenjör i lantmäteri och arbetat som förrättningslantmätare. Arbetar på Structor och är representant från byggaktören.
Kvarnparkens samfällighetsförening	Ordförande	Har erfarenhet i form av att ha arbetat i fastighetsbranschen i 40 år som bl.a. fastighetsförvaltare, projektledare, driftingenjör, teknisk chef och fastighetsstrateg.
Sjömärket och Residens Mälaren samfällighetsförening	Ordförande	Väldigt liten erfarenhet. Delaktig i en samfällighetsförening på landet.
Stafvreparkens Samfällighetsförening	Ordförande	Ingen erfarenhet.
Storängens samfällighetsförening	Ordförande	Ingen erfarenhet.
Ypsilon Dalénum	Ordförande	Liten erfarenhet. Tidigare erfarenhet från styrelse i bostadsrättsförening som har varit delaktig i gemensamhetsanläggningar.
Önologgatans samfällighetsförening, K7 Liljeholmskajen, Facettens samfällighetsförening, Bolinder entré samfällighetsförening, Uppfinnaren Dalénum samfällighetsförening och Promenaden i Silverdal samfällighetsförening	Ordförande*	Stor erfarenhet med bakgrund i bostadsbyggnadsbranschen som entreprenör och konstruktör. Suttit och sitter med i ett flertal styrelser i bostadsrätts- och samfällighetsföreningar.

* Hans-Olov Möller representerar ett flertal nystartade samfällighetsföreningar genom sitt arbete som konsult inom bostadsfrågor.

I tabell 8 presenteras om samfällighetsföreningen har anlitat en extern aktör för att sköta den tekniska respektive den ekonomiska förvaltningen. Samtliga samfällighetsföreningar har anlitat en extern aktör som sköter den ekonomiska

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

förvaltningen. Två samfällighetsföreningar har valt att inte anlita en extern aktör för den tekniska förvaltningen.

Tabell 8 Förekomsten av extern förvaltning

Samfällighetsförening	Teknisk förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Dalénum samfällighetsförening	Ja	Ja
Fyrklöverns samfällighetsförening	Ja	Ja
Kvarnparkens samfällighetsförening	Nej	Ja
Sjömärket och Residens Mälaren samfällighetsförening	Ja	Ja
Stafvreparkens Samfällighetsförening	Ja	Ja
Storängens samfällighetsförening	Nej	Ja
Ypsilon Dalénum	Ja	Ja
Önologgatans samfällighetsförening, K7 Liljeholmskajen, Facettens samfällighetsförening, Bolinder entré samfällighetsförening, Uppfinnaren Dalénum samfällighetsförening och Promenaden i Silverdal samfällighetsförening	Ja	Ja

Gränsdragning, anläggningsbeslut och uppdelning av gemensamma och enskilda utrymmen

Överlag så upplever samfällighetsföreningarna att gränsdragningen fungerar väl. Samfällighetsföreningarna framför däremot att gränsdragningen inte har prövats än, då inga större underhållsåtgärder eller renoveringar har behövts genomföras ännu. Samfällighetsföreningen Fyrklövern nämner att gränsdragningen är enkel för styrelsemedlemmarna att förstå. Anledningen är att de har en styrelse som endast består av representanter från konsultbolaget som arbetat med ägarlägenhetsprojektet. Fyrklövern framför också att den tekniska förvaltaren har haft svårt att förstå skillnaden mellan ägarlägenhet och bostadsrätt. Konsekvensen av det är att fakturor som egentligen ska betalas av den enskilda ägarlägenhetsinnehavaren har fakturerats till samfällighetsföreningen i stället. Det har medfört en del merarbete för styrelsen. Kvarnparken har inte heller upplevt några problem med gränsdragningen, men tror att det kan bero på att JM som byggt huset har delat ut handlingar som beskrivit gränsdragningen på ett annat sätt än vad som görs i anläggningsbeslutet. I de handlingar som delats ut har det funnits bland annat ritningar med tydliga gränsdragningslinjer och gränserna har även uttryckts verbalt.

De flesta samfällighetsföreningarna upplever att anläggningsbeslutet är lättförståeligt för de med en bakgrund inom fastighets- eller byggbranschen. De tror dock att det inte är lika lättförståeligt för de utan erfarenhet. Det är en av samfällighetsföreningarna som aldrig har läst anläggningsbeslutet. Storängens samfällighetsförening upplever att längden på beslutet gör att det blir krångligt att förstå, men att det ändå är lätt att navigera i beslutet. Ypsilon Dalénum framhåller att anläggningsbeslutet är klart och tydligt, men att det är ett större problem att alla medlemmar inte läser igenom beslutet. Hans-Olov Möller belyser problemet kring att olika Lantmäterimyndigheter har olika sätt att utforma skrivelser i anläggningsbeslut, trots att syftet med dem är det samma. Det leder till att han upplever att besluten skiljer sig åt. Det kan bli ett problem att det saknas en enhetlighet hos de olika Lantmäterimyndighetskontoren. Att det inte finns någon enhetlighet beror på att kunskaper och preferenser ser olika ut i landet tror Hans-Olov Möller.

Samtliga samfällighetsföreningar upplever att det är rätt uppdelning av vad som tillhör den enskilda ägarlägenheten och gemensamhetsanläggningen. Kvarnparkens samfällighetsförening belyser att det kan bli diskussioner i framtiden kring vad som är enskilt och gemensamt. Flera av föreningens medlemmar har glasat in sina balkonger på egen bekostnad. Skulle föreningen behöva genomföra ett underhåll av de yttre delarna innebär det att inglasningen behöver nedmonteras på egen bekostnad. Dalénum samfällighetsförening anser att det är rätt uppdelning, förutom att fönsterna möjligtvis torde ha ingått i gemensamhetsanläggningen. Anledningen till det är att fönsterna vid ett byte fortfarande ska vara enhetliga. Hans-Olov Möller tar även upp frågan kring bredbands- och elabonnemang. Elabonnemang är ett abonnemang som vanligtvis tecknas av den enskilda ägarlägenhetsinnehavaren. Sådana abonnemang är säkerligen mer ekonomiskt lönsamma att teckna gemensamt, vilket ofta är fallet i bostadsrättsföreningar. Målsättningen med ägarlägenheter är att ha så få kollektiva eller gemensamma delar som möjligt. Sådana frågor är något som han tycker kan tas upp i framtiden.

Användandet av förbrukningsavgifter och fördelning av kostnader

Fem av de intervjuade samfällighetsföreningarna använder sig av förbrukningsavgifter för både värme och tappvatten. Fyrklövern mäter endast tappvarmvatten. Två av de intervjuade samfällighetsföreningarna använder sig av varken eller. Hur kostnaderna kopplade till värme och tappvatten fördelas för de som använder förbrukningsavgifter skiljer sig mellan samfällighetsföreningarna. Storängen använder ett schablonvärde baserat på förra årets förbrukning, där mellanskillnaden mellan den uppmätta förbrukningen och schablonen får betalas av fastighetsägaren. Kvarnparken använder sig av ett system där fastighetsägarna debiteras en preliminär avgift för förbrukningen som baseras på boarean i varje lägenhet. Den preliminära avgiften justeras sedan med den uppmätta förbrukningen kvartalsvis. Det innebär att fastighetsägaren kan få betala en mellanskillnad om förbrukningen är högre än den uppskattade och får tillbaka pengar om förbrukningen är lägre. Styrelsen har bedömt att de har mandat att ändra förbrukningsavgifterna om behov finns. Ypsilon Dalénum använder sig av ett fast pris per förbrukad enhet för både värme och tappvatten. Fastighetsägaren debiteras sedan efter den uppmätta förbrukningen. Den fasta avgiften kan endast ändras genom beslut

på föreningsstämma, vilket innebär att en föreningsstämma måste hållas när avgifterna inte täcker kostnaderna för förbrukningen. Dalénum använder också sig av ett fast pris, men samfällighetsföreningen har gett styrelsen mandat att ändra priserna vid behov utan att en föreningsstämma hålls. Hans-Olov Möller berättar att för de samfällighetsföreningar han har en styrelsepost i, utgår de från kommunens taxa för tappkallvatten och lägger sig lite över den för att säkerställa att inget underskott uppstår. Om avgiften skulle vara för hög i förhållande till den faktiska kostnaden, fördelas den kostnaden efter delägarnas andelstal, vilket gör att det blir en rättvis fördelning. Han berättar också att värmeförbrukningen baseras på en siffra som är framräknad teoretiskt.

Fyrklövern använder sig inte av förbrukningsavgifter för tappkallvatten och värme, utan det ingår i samfällighetsavgiften. Kostnaderna för tappkallvatten och värme baseras på förra årets förbrukning och kostnader som sedan fördelas efter andelstal.

Ingen av samfällighetsföreningarna upplever svårigheter med att fördela kostnaderna, utan det är något som sköts av den ekonomiska förvaltaren. För de samfällighetsföreningar som har kvartalsvis debitering, uppstår det ibland lite förvirring kring fakturorna, då det blir en eftersläpning på 3–6 månader. Det innebär också att vid en försäljning av ägarlägenheten blir köparen debiterad för säljarens förbrukningsavgifter. Ypsilon Dalénum framför att problem med faktureringen och uppmätning av förbrukningen kan uppstå om mätarna går sönder, men så länge de fungerar är det inga problem.

Utformning av gemensamhetsanläggningar och fördelning av andelstal

Samfällighetsföreningarna upplever generellt att antalet gemensamhetsanläggningar som finns inrättade leder till en enkel förvaltning. Residens Målarens samfällighetsförening har dock två olika samfällighetsföreningar som förvaltar varsin gemensamhetsanläggning. Föreningen upplever att det är ett problem eftersom det leder till merarbete i form av att dubbla styrelsemöten och årsstämmor måste hållas. Hans-Olov Möller anser att flera gemensamhetsanläggningar kan leda till svårigheter för den ekonomiska förvaltaren. Anledningen till det är att de måste hålla ordning på vilka kostnader som ska hänföras till vilken gemensamhetsanläggning alternativt verksamhetsgren. Det är viktigt att hålla isär kostnaderna eftersom delägarna har olika andelstal i de olika gemensamhetsanläggningarna. Hans-Olov Möller tror att den ekonomiska förvaltaren hade föredragit en klumpsumma, men eftersom andelstalen kan skilja sig åt blir det felaktigt. Det är en slags ordningsfråga som inte är svår i sig, men som ändå kräver en del arbete vid bokslut.

Majoriteten av de tillfrågade samfällighetsföreningarna anser att det är enkelt att förstå vilka åtgärder som får vidtas inom ramen för det angivna ändamålet i anläggningsbeslutet. Storängen samfällighetsförening upplever att det är svårt att veta vilka åtgärder som samfällighetsföreningen respektive den enskilda fastighetsägaren ansvarar för. Kvarnparken samfällighetsförening upplever att en samfällighet är väldigt strikt styrd och att ändamålet är väldigt strikt. Föreningen håller på att upphandla installation av solpaneler och de resonerar att det faller inom ändamålet så länge elen

levereras enbart till samfällighetsföreningens medlemmar. Beslut för installationen av solpaneler ska tas på en årsstämma senare i år. Ypsilon Dalénum samfällighetsförening framhåller snarare att det är svårare att veta vilka åtgärder de inte får vidta, än vilka de får. Föreningen läser anläggningsbeslutet bokstavligen och genomför därför inga åtgärder som ligger utanför ändamålet. Ett exempel på det är att det i deras anläggningsbeslut för gemensamhetsanläggningen med ändamål garage stod att det skulle finnas åtta laddboxar till 81 parkeringsplatser. Flera medlemmar har efterfrågat att utöka antalet laddboxar, vilket har lett till att föreningen behöver ompröva sitt anläggningsbeslut. Omprövningen innebär en kostnad på cirka 100 000 kr för samfällighetsföreningen.

Sex samfällighetsföreningar anser att andelstalen som respektive ägarlägenhet har i föreningens gemensamhetsanläggningar motsvarar den nytta som ägarlägenheten har av gemensamhetsanläggningen. Fyrklöverns samfällighetsförening, vars andelstal är fördelade efter ägarlägenheternas boarea, anser att fördelningen av andelstal fungerar bra i deras fall eftersom ägarlägenheternas storlek har en stor variation. De tror inte att det hade fungerat lika bra om det hade varit flera byggnader i en och samma samfällighetsförening/gemensamhetsanläggning. Om ett av ägarlägenhetshusen har väldigt stora ägarlägenheter och det andra har väldigt små är det olämpligt att fördela andelstalen efter boarea.

Samfällighetsföreningen Ypsilon Dalénum har olika fördelningsgrunder av andelstal beroende på vilket ändamål gemensamhetsanläggningen har. Föreningen anser att andelstalen är representativa i gemensamhetsanläggningen för garage där andelstalet fördelas efter antalet parkeringsplatser. De anser dock att det inte är lika representativt i gemensamhetsanläggningen för ägarlägenhetshuset, där andelstalen fördelas efter boarea. Det ska dock framföras att det är ingen som än så länge har klagat på fördelningsgrunden.

Kvarnparken samfällighetsförening är inne på samma linje som Ypsilon Dalénum och menar att ägarlägenheter med en mindre boarea kan slita mer på de gemensamma utrymmena än de med en större boarea. Ett exempel på det är att flera av deras mindre ägarlägenheter hyrs ut i andra hand och att det ibland kan bo fler personer i de mindre ägarlägenheterna än i de större. Föreningen nämner att nytttotal möjligtvis skulle kunna användas i stället, eftersom exempelvis antalet boende i respektive ägarlägenhet speglar nyttjandet bättre. Det är dock en integritetsfråga, då det kan upplevas som inträngande att inhämta information om hur många som bor i ägarlägenheten. Hans-Olov Möller nämner en liknande fördelning, där en lägenhet med liten boarea tilldelas ett högre andelstal. Det beror på att toalett, kök etcetera nyttjas i en högre andel jämfört med en större lägenhet. Han menar dock att en sådan diskussion aldrig kommer att bli rätt och det är bättre att hålla sig till fördelningen efter boarea.

Underhållsåtgärd av samfällighet

Inga samfällighetsföreningar har genomfört några större underhållsåtgärder då samtliga hus är uppförda efter år 2010. Däremot har Storängen målat om carports, men upplevde inga problem gällande det. Dalénum har behövt genomföra en hissreparation, men det

har inte varit några oklarheter gällande gränsdragning eller vem av samfällighetsföreningen och ägarlägenhetsinnehavarna som ska stå för kostnaderna av reparationen.

Funktionalitet i utformningen av parkering och förråd

I de flesta samfällighetsföreningarna ingår parkering i en gemensamhetsanläggning. Samtliga upplever att själva upplåtelseformen fungerar bra. Det som skiljer sig är hur platserna fördelas, men i de flesta fall är det styrelsen som fördelar platserna. Styrelsen har möjlighet att fördela platserna, då det inte finns en särskild plats knuten till ägarlägenheten, utan endast en rätt till parkering. Det ger styrelsen möjlighet till att stuva om bilarna om en bil inte skulle få plats på sin av styrelsen tilldelade parkeringsplats. Kvarnparken upplever inte att det är några problem med att fastighetsägaren kan hyra ut sin parkeringsplats. Ypsilon Dalénum har en annan uppfattning och tycker inte att uthyrningen fungerar bra, utan att det leder till merarbete för styrelsen. Det på grund av att det är svårt för styrelsen att få kontakt med bilägaren. Dalénum har en separat samfällighetsförening för garaget där en bostadsrättsförening ingår. Samfällighetsföreningen upplever att det på så sätt är lättare att fördela kostnaderna. Anledningen till det är att det inte krävs någon uppdelning av kostnaderna mellan de olika gemensamhetsanläggningarna, utan alla kostnader hänförs till samfälligheten för garaget. I den samfällighetsföreningen är endast de som har rätt till parkeringsplats delägare i. Ingen av samfällighetsföreningarna upplever något problem med drift och underhåll av parkeringarna. De framför också att driften endast innefattar städning av garaget.

Samtliga samfällighetsföreningar upplever att drift och underhåll av förråd fungerar smidigt och inga problem har uppstått. Städningen sköts av en extern förvaltare. Fyrklövern har fått frågor av fastighetsägare om byte av förråd. Det har inte varit möjligt eftersom förråden är upplåtna genom servitut.

Förbättringar i anläggningsbeslutet

De flesta samfällighetsföreningarna har inte angivit något speciellt som behöver förbättras i anläggningsbeslutet för att förenkla förvaltningen. Som nämnt ovan är det dock några föreningar som anser att anläggningsbesluten är för snävt formulerade. Det har i sin tur lett till ett behov av omprövning av gemensamhetsanläggningen. Ypsilon Dalénums ena gemensamhetsanläggning, som nämns ovan i texten, genomgår en omprövning för att utöka antalet parkeringsplatser med laddboxar. Omprövningen av anläggningsbeslutet kommer innebära att det står att det ska finnas 81 parkeringsplatser med laddboxar, vilket innebär att de måste bygga ut exakt 81 laddboxar. De får dock fyra år på sig att bygga ut anläggningen, men de upplever sig bundna av beslutet.

En del menar att de skrivningar som finns i anläggningsbeslutet bör vara mer öppna. Det ger styrelsen i samfällighetsföreningen en större möjlighet att anpassa förvaltningen eller andra åtgärder efter vad som efterfrågas i föreningen. Ett sätt att göra det är att ge årsstämman större möjlighet att fatta beslut kring vilka åtgärder som ska genomföras i föreningen. Ett exempel på det är att föreningen själva får besluta om

de vill teckna ett gemensamt elavtal för föreningens medlemmar eller installera solpaneler.

Andra omständigheter som kan påverka fastighetsförvaltningen

Flera samfällighetsföreningar i Stockholmsregionen upplever att det är en hög andel av ägarlägenheterna som hyrs ut. Ypsilon Dalénum uppskattar att ca 60% av deras lägenheter är uthyrda. De berättar också att de finns två sorters ägare till ägarlägenheter, de som köper ägarlägenheten för att bo där permanent och de som köper lägenheten som ett investeringsobjekt och hyr ut den. Överlag har de uppfattningen att de som hyr en ägarlägenhet tar sämre hand om huset, än de som bor där permanent. Uthyrningen skapar också en del merarbete för styrelsen, då det till exempel inte är möjligt att lägga lappar i brevlådan om föreningsstämma, utan kontakt behöver tas på annat sätt. Kvarnparkens samfällighetsförening undersöker möjligheten om att uttaga en avgift om lägenheten uthyres på grund av merarbetet som skapas för styrelsen. Antalet andrahandsuthyrningar förorsakar en väsentlig skillnad på slitage på fastigheten, men även belastning på servicefunktioner och styrelsen i form av exempelvis borttappade nycklar.

Många samfällighetsföreningar har också fått uppfattningen om att många inte förstår att en ägarlägenhet inte är samma produkt som en bostadsrätt. En del fastighetsägare tror att styrelsen i en samfällighetsförening har samma uppgifter som en styrelse i en bostadsrättsförening. En styrelse i en samfällighetsförening ska endast förvalta de gemensamma utrymmena och har ingen rätt att bestämma över vad den enskilda fastighetsägaren gör med sin lägenhet. Styrelsen har inte heller någon möjlighet att stoppa fastighetsägare från att hyra ut sin lägenhet, eller ställa krav på de boende att berätta vem de hyr ut sin lägenhet till. Tekniska förvaltare saknar också ofta kunskap om ägarlägenheter och hur det skiljer sig från en bostadsrättsförening.

Fyrklövern har till en början enbart låtit representanter från byggaktören sitta med i styrelsen. Det har gjort att de boende i husen inte fått möjlighet till att lära sig från representanterna om hur samfälligheten enklast ska förvaltas. I Kvarnparken samfällighetsförening var hälften av representanterna i styrelsen från JM och resterande upptogs av de boende. Det upplevdes som positivt, då de fick möjlighet att lära sig mycket av JM om ägarlägenheten som produkt.

Kvarnparken framför att det för bostadsrättsföreningar i många fall finns en centralorganisation, såsom HSB eller Riksbyggen, som kan hjälpa styrelsen med större frågor, som till exempel den tekniska förvaltningen. Någon sådan finns inte för en samfällighetsförening, vilket gör att den kunskapen måste inhyras om kompetensen saknas i styrelsen.

Residens Mälaren har tagit lån, men upplever att det är svårt att få lån till rimliga villkor. Räntesatsen är ca 2–3% högre än för en bostadsrättsförening. Dalénum framför att upplägget med en samfällighetsförening inte är att skapa en buffert, utan att minsta möjliga samfällighetsavgift ska uttagas av delägarna. Däremot nämner respondenten att de själva uttog en något för hög avgift under de första åren, vilket gjorde att de fick

pengar över. Dessa pengar sattes in på banken för att skapa en buffert. Med tanke på att en hissreparation behövde genomföras var det bra, då det fanns pengar att ta ifrån, utan att behöva uttaxera delägarna i samfällighetsföreningen. Dalénum framför också att det är svårt för byggtreprenörer att förstå att en samfällighetsförening inte har samma finansiella möjligheter som en bostadsrättsförening. Därmed är det extra viktigt för en samfällighetsförening att få det bästa priset på en upphandling, då kapitalet i föreningen är begränsat.

Hans-Olov Möller framför att det egentligen inte är någon skillnad i att förvalta ett ägarlägenhetshus gentemot en bostadsrättsförening. Han säger också att det i grund och botten till och med är enklare, då ägarlägenhetsinnehavaren har ett större ansvar än en bostadsrättsinnehavare. Dock nämner han att den ekonomiska förvaltningen kan bli svårare om det finns flera gemensamhetsanläggningar med olika delägarkretsar, men som förvaltas av samma samfällighetsförening. I sådana fall är det viktigt att särskilja kostnaderna mellan de olika delägarna, så att rätt delägare debiteras rätt kostnader.

9 Diskussion

Examensarbetet undersöker hur fastighetsförvaltningen av ägarlägenheter fungerar i praktiken. Genom studier av förrättningsakter för ägarlägenhetsprojekt samt intervjuer med aktörer i branschen och samfällighetsföreningar, har kunskap om ämnet insamlats. Generellt upplever de intervjuade samfällighetsföreningarna att fastighetsförvaltningen fungerar bra. Det ska dock nämnas att inga förvaltningsobjekt har genomgått någon större underhållsåtgärd ännu. Såväl samfällighetsföreningar som aktörer i branschen framför att det troligtvis är vid en större underhållsåtgärd som problem kan visa sig.

JM är en stor aktör på ägarlägenhetsmarknaden och många av de undersökta förrättningsakterna och respondenterna från samfällighetsföreningarna är ägarlägenhetsprojekt utformade av JM. Läsaren bör därför ha i åtanke att många av projekten har liknande utformning och bör i praktiken ha en liknande fastighetsförvaltning. Diskussionens disposition är uppdelad efter intervjufrågornas ämnesområden.

9.1 Gränsdragning mellan enskilda och gemensamma utrymmen

Gränsdragningen mellan de enskilda och gemensamma utrymmena fungerar bra och inga problem har uppstått än. Samfällighetsföreningarna framför att det troligtvis inte uppstått några problem än eftersom inga större underhållsåtgärder har behövt genomföras än. Det är av vikt att gränsdragningen mellan enskilda och gemensamma utrymmen blir ändamålsenlig från början. Gränsdragningen är svår att ändra i efterhand eftersom det kräver en förrättningsåtgärd. Till exempel behöver en gemensamhetsanläggning genomgå en omprövning, se rubrik 9.6.

Gränsdragningen kan bli ett problem när större underhållsåtgärder behöver genomföras. Exempelvis kan problem uppstå vid byte av fönster om fönsterna ingår i ägarlägenheten. Rekommendationen från Lantmäterimyndigheten är att fönsterna ska ingå i ägarlägenheten. Om fönsterna ingår i det enskilda har inte

samfällighetsföreningen någon möjlighet att hantera ett gemensamt byte, utan det är upp till varje ägarlägenhetsinnehavare att själv genomföra ett sådant byte. Det kan innebära att fönsterna får varierande utseende om fönsterbytet inte är en bygglovspliktig åtgärd. Innebär fönsterbytet att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas, krävs bygglov. Bygglovet kan styra fönsternas utseende och säkerställa att alla fönster i byggnaden får liknande utseende och utformning.

Fönsterbyten är en omfattande åtgärd som oftast genomförs som entreprenad. Det är därmed inte optimalt att varje enskild ägarlägenhetsinnehavare själv ska ansvara för genomförandet. Ytterligare en aspekt är att kostnaden torde bli högre om bytet genomförs av den enskilda ägarlägenhetsinnehavaren och inte samordnas med fönsterbyte av övriga ägarlägenheter i byggnaden. Det är därför mer kostnadseffektivt att låta fönsterna ingå i gemensamhetsanläggningen vid en underhållsåtgärd.

För att undvika gränsdragningsproblem avseende fönster är en lösning att fönsterna ingår i det gemensamma. I de fall som fönsterna inte ingår i det gemensamma skulle en omprövning av gemensamhetsanläggningen kunna göras. Däremot krävs det att förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på frågan eller det har uppkommit ett klart behov av omprövning för att en ompröva ska få genomföras enligt AL 35 §. Det är osannolikt att en omprövning av en gemensamhetsanläggning för att utöka ändamålet till att även omfatta fönster skulle uppfylla något av rekvisiten. Ett annat alternativ är att överföra fönstren till en gemensamhetsanläggning enligt AL 12a §. För att kunna göra det krävs att en ny gemensamhetsanläggning inrättas som endast innefattar fönsterna. Det skulle däremot kunna leda till en fråga kring andelstal och hur dessa ska bestämmas. Andelstalen skulle kunna baseras på antalet fönster som finns i varje ägarlägenhet eller efter vilken våning ägarlägenheten är belägen på. Ett fönsterbyte i en ägarlägenhet belägen på en högre våning torde vara mer kostsamt än ett byte på en lägre våning.

Vid servitutsupplåtelse saknas bestämmelser gällande ansvarsfördelning av underhållet för servitutet. För att undvika oklarheter gällande ansvarsfördelning är det viktigt att ett servituts omfattning är tydligt beskriven i ord. En tredimensionell ritning av servitutsområdet förenklar också förståelsen.

För att klargöra eventuella oklarheter gällande fastighetsindelningen och rättigheters omfattning, kan en fastighetsbestämning utföras. På så sätt fastställs vad som är samfällighetsföreningens respektive ägarlägenhetsinnehavarens ansvar.

9.2 Utformning av gemensamhetsanläggningar

Utformningen av gemensamhetsanläggningar beror på förutsättningarna i kvarteret och när planeringen för ägarlägenheter påbörjas. I ett kvarter som även omfattar andra byggnader eller upplåtelseformer, krävs ofta att gemensamma anläggningar delas med andra samfällighets- eller bostadsrättsföreningar. Det gäller då att hitta en balans mellan strikt rättvisa och antalet gemensamhetsanläggningar. En sådan balans är enklare att åstadkomma om planeringen för ägarlägenheter påbörjas i ett tidigt skede. Det beror på att det är möjligt att separera anläggningarna och göra byggnaderna mer självständiga.

Ur ett förvaltningsperspektiv är det ofta en fördel att ha färre gemensamhetsanläggningar att förvalta. För varje gemensamhetsanläggning krävs att en debiteringslängd upprättas vid varje uttaxering. Kostnader som uppkommer vid förvaltningen av respektive gemensamhetsanläggning ska hänföras till rätt debiteringslängd. Förvaltar samfällighetsföreningen flera gemensamhetsanläggningar kan det leda till ökad administration, då kostnaderna mellan de olika gemensamhetsanläggningarna måste särskiljas. Det kan bli mer komplicerat för samfällighetsföreningar att i förvaltningsskedet förstå vad som ingår i vilken gemensamhetsanläggning. Samma resonemang gäller även för antalet gemensamhetsanläggningar som inrättas för byggnaden innefattande ägarlägenheterna.

Orsaken till att många gemensamhetsanläggningar inrättas kan bero på att nyttjandet av gemensamhetsanläggningen skiljer sig mellan delägarna. Det finns då anledning till att inrätta flera separata gemensamhetsanläggningar med olika ändamål för att möjliggöra olika andelstal som speglar nyttjandet. Flera gemensamhetsanläggningar gör det också möjligt för olika delägarkretsar i de olika gemensamhetsanläggningarna. På så sätt kan en större rättvisa uppnås.

För att undvika behovet av att flera byggnader delar gemensamma anläggningar är det fördelaktigt att redan i detaljplaneskedet möjliggöra för att separera anläggningarna. En sådan separering förbättrar förutsättningarna för bildande av ägarlägenheter och en förenklad fastighetsförvaltning. Separering av anläggningar innebär inte att ägarlägenheter måste bildas, utan det är fortfarande möjligt att bygga väl fungerande bostadsrätter. Det är dock viktigt att ha i åtanke att möjligheten till att separera sådana anläggningar skiljer sig beroende på om bildande av ägarlägenheter sker inom tät- eller glesbebyggda områden.

Förvaltningen kan också påverkas av detaljrikedomen i anläggningsbeslutet. Ett mer detaljrikt beslut kan innebära att det blir lättare att initialt förstå vad samfällighetsföreningen ska förvalta. Ett anläggningsbeslut ska vara utformat så att det är beständigt över lång tid. Ofta räcker det att beslutet anger vilken funktion som ska uppnås med anläggningen utan att gå in på detaljnivå. På så sätt ges samfällighetsföreningen en större makt över utformningen. Däremot kan ett mer allmänt hållet ändamål leda till att det blir svårare för deltagande ägarlägenhet att förutse vilka kostnader som kan uppstå. Det beror på att samfällighetsföreningen ges en större frihet i vilka förvaltningsåtgärder som får vidtas. Ett detaljrikt anläggningsbeslut är däremot fördelaktigt för ägarlägenhetsinnehavaren, eftersom denne har vetskap om vad den äger och att det inte går att ändra så enkelt. Nivån på detaljrikedomen i ett anläggningsbeslut har konsekvenser på förvaltningen. Det gäller att hitta en balans i detaljrikedomen så detaljrikedomen varken hämmar eller ger för stor frihet till samfällighetsföreningen.

Flertalet samfällighetsföreningar upplever att anläggningsbeslutet är för detaljrikt. Konsekvensen av det är att förvaltningsåtgärder som inte ligger inom ramen för ändamålet i vissa fall vidtas ändå för att omprövning av gemensamhetsanläggningar är en kostsam och tidskrävande åtgärd. Hur ändamålet för gemensamhetsanläggningen

tolkas beror på vilka som sitter i styrelsen för samfällighetsföreningen och vilka befogenheter de anser sig ha. Upplåtelseformen ägarlägenhet innebär att ägarlägenhetsinnehavaren ska ges möjlighet att styra över sitt eget boende och inte tvingas in i anläggningar eller åtgärder som inte är väsentliga för alla ägarlägenhetsinnehavare. Det är därför av vikt att anläggningsbeslutet följs för att ägarlägenhetsinnehavaren inte ska bli intvingad i sådana anläggningar. Ett mer allmänt hållet anläggningsbeslut är fördelaktigt för att undvika behovet av omprövningar. Omprövningar diskuteras vidare under rubrik 9.6.

Lantmäterimyndigheten har en stor påverkan på detaljrikladomen i ett anläggningsbeslut. Lagstiftningen lämnar ett stort tolkningsutrymme och varje förrättningslantmätare tolkar lagen på olika sätt. Det är i slutändan förrättningslantmätaren som bestämmer vad anläggningsbeslutet ska innehålla och det kan innebära att byggaktörens önsknings om utformningen och detaljrikladomen inte alltid uppfylls. För att undvika sådana problem är det en grundförutsättning att det finns en god kommunikation mellan förrättningslantmätaren och byggaktören. Det är också viktigt att det finns en likformighet i besluten för att byggaktören ska veta hur slutprodukten blir. Det är också en fråga om rättvisa att varje lantmäteriförrättning behandlas lika oavsett var i landet förrättningen prövas. Bristen på likformighet kan i slutändan även påverka ägarlägenhetsinnehavare genom att utformningen av anläggningsbeslutet varierar. Konsekvensen kan bli att vissa anläggningsbeslut kan behöva omprövas i framtiden och andra inte. Det i sin tur påverkar fastighetsförvaltningen, dels genom vilka åtgärder som får vidtas, dels genom kostnader vid en eventuell omprövning.

9.3 Funktionalitet i utformningen av parkering och förråd

Resultatet visar att det inte finns några problem med funktionaliteten i utformningen av parkering. Problem gällande underhåll har inte kunnat påvisas än eftersom inga sådana åtgärder har behövt genomföras. De flesta av de studerade ägarlägenhetsprojekten använder sig av gemensamhetsanläggning för parkering, men utformningen kan skilja sig åt. Fördelen med att använda sig av gemensamhetsanläggning där endast ägarlägenhetsinnehavare med tillgång till parkering är delägare i, är att kostnaderna för drift och underhåll fördelas rättvist. Det löper ingen risk för ägarlägenhetsinnehavare som saknar fastighetsrättslig tillgång till parkering att behöva betala för andras nyttjande av gemensamhetsanläggningen. Det finns fall där ägarlägenhetsinnehavare utan tillgång till parkeringsplats ändå behöver tillgång till garaget för att få nå andra gemensamma utrymmen. I de fall blir de delägare i gemensamhetsanläggningen för garaget, men inte i den gemensamhetsanläggning som omfattar själva parkeringsrutorna. I det fallet finns det en risk att ägarlägenhetsinnehavarna utan tilldelad parkeringsplats får betala för en oskälig del av kostnaderna för drift och underhåll. Det är därför viktigt att andelstalen verkligen speglar nyttjandet av gemensamhetsanläggningen.

I stället för att låta ägarlägenhetsinnehavarna med parkeringsplats ha del i en gemensamhetsanläggning för parkeringsrutor, kan parkeringsrutorna i stället upplåtas med servitut. Nackdelen med att upplåta parkeringsrutor med servitut är att tjänande

fastighet inte får ges skyldighet att ansvara för underhåll av parkeringsrutan som servitutet omfattar. Risken med servitut är att underhållsåtgärder av parkeringsrutorna inte sker samtidigt som övrigt underhåll av garaget. Ett exempel på när problem kan uppstå är vid omasfaltering av garaget som ingår i gemensamhetsanläggningen. I teorin innebär det att parkeringsrutorna upplåtna med servitut kan välja att avstå från åtgärden, eftersom parkeringsrutorna inte ingår i gemensamhetsanläggningen. Att upplåta parkeringsrutor med servitut är något som bör undvikas eftersom det blir en svår gränsdragning mellan vad som är enskilt och gemensamt.

När parkering löses genom gemensamhetsanläggning ges ingen rätt till en specifik parkeringsplats, vilket är fallet vid servitutsupplåtelse. Det ger samfällighetsföreningen möjlighet att fördela parkeringsplatser och omfördela platserna mellan delägarna vid behov. Möjligheten till att göra det upplevs som positivt av samfällighetsföreningar.

Gemensamhetsanläggning och servitut innebär att det finns en fastighetsrättslig koppling mellan ägarlägenheten och rätten till parkering. En fastighetsrättslig koppling är en trygghet för fastighetsägaren genom att rätten till parkering inte kan gå förlorad. Det är sällan det finns lika många parkeringsplatser som ägarlägenheter, vilket innebär att endast vissa får rätt till parkeringsplats genom deltagande i gemensamhetsanläggning eller genom servitutsupplåtelse. Den fastighetsrättsliga kopplingen innebär däremot att de ägarlägenheter utan rätt till parkering inte kan få en sådan rätt, såvida inte en omprövning av gemensamhetsanläggningens delägarkrets sker.

I Skanskas projekt Galleriet, är samtliga ägarlägenheter delägare i gemensamhetsanläggningen för parkering. Varje delägare har till en början möjlighet att få en parkeringsplats. Väljer delägaren att inte nyttja sin parkeringsplats har samfällighetsföreningen möjlighet att hyra ut parkeringsplatsen till någon annan. På så sätt förlorar delägaren sin möjlighet till parkering trots den fastighetsrättsliga kopplingen. Eftersom det dessutom är en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening torde ägarlägenheten omfattas av uttaxering. Delägare kan därmed behöva betala för något som denne inte nyttjar vid en uttaxering. För att undvika en sådan problematik kan förbrukningsavgifter som baseras på nyttjandet av parkeringsplats användas. Det innebär att ägarlägenhetsinnehavaren endast betalar vid ett nyttjande.

Det finns inget krav på att det ska finnas en fastighetsrättslig koppling till parkering, utan i vissa fall är parkeringsköp en lösning. Fördelen med parkeringsköp är att det är en flexibel lösning och rätten till parkering inte är styrd av en lantmäteriförrättning.

Det är inte bara projektutvecklaren som styr utformningen av parkering, utan det finns även andra omständigheter som påverkar. Dels påverkar kommunens detaljplaner, bygglovskrav och parkeringsnorm, dels kan Lantmäterimyndigheten ha vissa krav på parkering för att kunna uppnå en lämplig fastighetsbildning. Om ägarlägenhetshuset delar parkering med grannfastigheter är det också en omständighet som kan inverka på utformningen.

Funktionaliteten i förrådsutformningen upplevs överlag som positiv. Servitut är en bra upplåtelseform eftersom det ger rätt till ett specifikt förråd. Nackdelen är dock att det inte är möjligt att byta förråd sinsemellan ägarlägenheterna utan att en ny lantmäteriförrättning genomförs. Driften av förråden fungerar smidigt och några större underhållsåtgärder har inte behövts vidtas ännu.

9.4 Andelstal i gemensamhetsanläggningar

För beräkning av andelstal för ägarlägenheter finns ingen generell metod att använda. Det finns inte heller något angivet om fördelning av andelstal i Lantmäterimyndighetens PM om ägarlägenheter. Projektutvecklarna har därför givits stora möjligheter att själva ta fram förslag på hur andelstalen ska fördelas.

Resultatet visar att fördelning av andelstal efter boarea är den vanligaste fördelningsgrunden. Generellt fungerar fördelningsgrunden bra tillsammans med användande av förbrukningsavgifter. Det framförs dock att andrahandsuthyrningar kan leda till ett ökat nyttjande av de gemensamma utrymmena. Det innebär att andelstal efter boarea inte alltid är representativt. Hur en annan fördelning skulle kunna se ut är svårt att ge förslag på, men ett alternativ är att fördela andelstalet efter antalet boende i ägarlägenheten. Det är dock inte möjligt då samfällighetsföreningen inte har rätt att inhämta en sådan uppgift. Fördelningsgrunden hade också inneburit att en omprövning av andelstalen hade krävts vid varje fastighetsöverlåtelse eller andra förändringar såsom andrahandsuthyrning. Det finns möjlighet för föreningsstämman att besluta om ändring av andelstal för utförande och drift enligt AL 43a §. Vid tillämpningen av AL 43a § minskar tidsåtgången för ändring av andelstal gentemot om en omprövning hade gjorts.

Hur andelstalen för parkering fördelas varierar. Att fördela andelstal efter antalet parkeringar är en vanlig fördelning. I vissa fall tilldelas även ägarlägenhetsinnehavare utan tillgång till parkering ett andelstal för att få tillgång till nödvändiga gemensamma utrymmen. Andelstalet är visserligen lägre för dem än för de ägarlägenhetsinnehavarna med tillgång till parkering. I de flesta fall ges en ägarlägenhetsinnehavare utan parkering 10–20% av det andelstal som de med parkering tilldelas. Frågan är om det är en rättvis fördelning. Uppskattningsvis torde inte en gående person generera ett så stort slitage. Konsekvenserna blir att en ägarlägenhet utan parkering får stå för en för stor del av kostnaderna för drift och underhåll av parkeringen.

9.5 Samfällighetsavgift och förbrukningsavgifter

Det finns ett samband mellan samfällighetsavgiftens storlek och användandet av förbrukningsavgifter. De samfällighetsföreningar som använder sig av förbrukningsavgifter för tappvarm- och tappkallvatten samt värme har en lägre samfällighetsavgift än de som inte använder sig av förbrukningsavgifter. Förbrukningsavgifter används i de flesta fall av rättviseskäl, för att en ägarlägenhetsinnehavare endast ska betala för sin egen förbrukning och inte grannens.

Samfällighetsföreningarna upplever att faktureringen av förbrukningsavgifter fungerar bra. Alla använder sig av en extern ekonomisk förvaltare som sköter faktureringen. Enligt anläggningslagen ska grunderna för beräkning av förbrukningsavgiften bestämmas vid lantmäteriförrättningen. Av de studerade projekten finns ingen sådan grund fastställd, utan det är föreningsstämman som beslutar om storlek och beräkningsgrund av förbrukningsavgiften. Den vanligaste beräkningsgrunden är att fastställa ett fast pris per förbrukad enhet. Det krävs ett stämmobeslut för fastställande av förbrukningsavgiften och det är omständligt att ändra avgiften. Det kan leda till att en för hög förbrukningsavgift fastställs för att undvika behovet av extra föreningsstämmor, om kostnaderna för förbrukningen inte täcks. Med tanke på rådande världsläge och ökande energikostnader är det av vikt att samfällighetsföreningen på ett enkelt sätt kan ändra förbrukningsavgiften. En lösning hade varit att ge styrelsen i samfällighetsföreningen mandat att ändra förbrukningsavgiften. Några problem gällande fastställande av beräkningsgrund för förbrukningsavgifterna har inte framkommit. Däremot torde det önskvärt att en sådan grund finns fastställd i anläggningsbeslutet för att underlätta för samfällighetsföreningarna.

En del samfällighetsföreningar har upplevt att det blivit en diskussion kring vem som ska betala för eftersläpande fakturering av förbrukningsavgifter vid överlåtelse av ägarlägenheter. Det är däremot något som hanteras köprättsligt enligt JB 4 kap. 10 §. Paragrafen anger att det är säljaren som ska stå för avgifter som uppkommit innan tillträdesdagen. Därmed är eftersläpande debitering inte ett problem.

De ägarlägenhetsprojekt som använder sig av schablonvärden för kostnader kopplade till värme, tappkall- och tappvarmvatten har de högsta samfällighetsavgifterna. Ett schablonvärde är endast en uppskattning av förbrukningen och troligtvis sätts ett för högt schablonvärde för att skapa marginal. Sätts ett för lågt schablonvärde finns det risk för att samfällighetsföreningens kostnader inte täcks. Syftet med en samfällighetsförening är att förvalta och ansvara för drift av de gemensamma utrymmena, samt fondera till framtida underhåll av dessa. Därmed borde inte ett för högt schablonvärde sättas, då det inte finns någon anledning till att samfällighetsföreningen går med vinst.

Det har framförts att vissa samfällighetsföreningar i början av förvaltningskedet sätter en för hög samfällighetsavgift, för att skapa en buffert för oförutsedda händelser. Det har upplevts som en trygghet, då det i början kan vara svårt att veta vilka kostnader som kan uppstå. Däremot borde det vara möjligt att skapa en buffert genom att i stället öka fonderingen som antas vara en separat kostnadspost i samfällighetsavgiften. Indirekt har inte det någon påverkan eftersom kostnaderna blir lika stora i slutändan men kostnaderna hänförs till rätt kostnadspost.

I stadgarna för en samfällighetsförening ska det minsta beloppet som ska fonderas bestämmas. Det är möjligt för samfällighetsföreningen att avsätta ett högre belopp än det beslutade. För de studerade ägarlägenhetsprojekten har samfällighetsföreningarnas stadgar inte undersökts och därmed saknas uppgifter om det minsta belopp som ska fonderas. Om samfällighetsföreningen fonderar en för låg summa i förhållande till

kostnaderna för framtida underhåll, kan det orsaka ekonomiska problem i framtiden. Vid bristande likviditet är tecknande av banklån ett alternativ. Det har däremot framförts att det finns svårigheter för en samfällighetsförening att teckna förmånliga fastighetslån. Samfällighetsföreningen har möjlighet att teckna privatlån som vanligen innebär en högre ränta än fastighetslån. Det kan göra att samfällighetsföreningen hellre uttaxerar delägarna än att teckna ett banklån. En ägarlägenhetsinnehavare är direkt ansvarig för föreningens ekonomi och uppstår likviditetsbrist kan det leda till en oförutsedd kostnad för ägarlägenhetsinnehavaren.

Från och med 1 juni 2022 är det krav på att mäta tappvarmvattenförbrukningen i nybyggda flerbostadshus. Det kommer innebära att ägarlägenhetshus där ansökan om bygglov skickats in efter 1 juni 2022 måste använda sig av förbrukningsavgifter för tappvarmvatten. Däremot påverkar inte det något av de undersökta ägarlägenhetsprojekten eftersom bygglovsansökan har skickats in före 1 juni 2022.

9.6 Behov av omprövning

Detaljrikedomen i ett anläggningsbeslut kan påverka sannolikheten för omprövning av en gemensamhetsanläggning. Behov av omprövning kan föreligga om samfällighetsföreningen vill vidta åtgärder som inte ingår i ändamålet. Problemet med omprövning av gemensamhetsanläggningar är inte unikt för ägarlägenheter, utan föreligger för alla sorters gemensamhetsanläggningar. Däremot skiljer sig gemensamhetsanläggningarna åt och ägarlägenheterna har överlag mer omfattande gemensamhetsanläggningar och ett större behov av en välfungerande fastighetsförvaltning. En omprövning är en kostsam och tidskrävande åtgärd som kräver en lantmäteriförrättning. Generellt har en samfällighetsförening begränsad likviditet och en omprövning kan leda till stora kostnader för den enskilda ägarlägenhetsinnehavaren. Resultatet visar att vissa samfällighetsföreningar har vidtagit åtgärder som inte ligger inom ramen för ändamålet. Liknande fenomen har även setts i äldre samfällighetsföreningar som inte har någon koppling till ägarlägenheter. Orsaken till det kan vara för att undvika att en omprövning av gemensamhetsanläggningen genomförs. Genom att vidta åtgärder som inte ligger inom ramen för ändamålet, kan rättssäkerheten minska. Ett sätt att undvika behovet av omprövning är att tillåta mer öppna skrivningar i anläggningsbeslutet och sedan ge föreningsstämman större möjligheter att fatta beslut som rör fastighetsförvaltningen.

Det är vid inrättandet av gemensamhetsanläggningen svårt att veta vad som lämpligen bör ingå i gemensamhetsanläggningen och som nämnt kan behov av omprövning uppstå. En gemensamhetsanläggning kan omprövas om något av villkoren i AL 35 § är uppfyllda. Lantmäterimyndigheten ska vara restriktiv gällande omprövningar och det är svårt att få en gemensamhetsanläggning omprövad. Det finns dock en möjlighet att i anläggningsbeslutet besluta om att en omprövning av gemensamhetsanläggningen får ske inom ett visst antal år. På så sätt uppfylls AL 35 § och omprövning kan genomföras om det finns behov av det. Vid användandet av en sådan skrivelse krävs ingen prövning av AL 35 §. Det torde leda till en mindre tidskrävande lantmäteriförrättning och att fler gemensamhetsanläggningar omprövas när oklarheter uppstår. Vid en omprövning gäller det som beslutats i förrättningen som ett nytt beslut. I teorin är det möjligt att i

anläggningsbeslutet som tas vid omprövningen, besluta om att gemensamhetsanläggningen får omprövas igen efter ytterligare ett visst antal år. Frågan är dock om det i praktiken är en lämplig lösning.

9.7 Varierande kunskapsnivå

Ägarlägenheter är fortfarande en relativt ovanlig upplåtelseform och en stor okunskap om den finns fortfarande. Många är vana vid bostadsrättsföreningar och hur bostadsrätter förvaltas och tror att en ägarlägenhet sköts på samma sätt. Vid köp av en ägarlägenhet krävs ett större ansvar av ägarlägenhetsinnehavaren då denne har strikt ansvar över sin egen lägenhet. Samfällighetsföreningen har endast ansvar över fastighetsförvaltning av samfälligheterna.

Anläggningsbeslut är generellt sett svårt för någon som inte har tidigare erfarenhet av fastighetsbildning att förstå. Det är svårt att förstå vilka åtgärder som får vidtas av samfällighetsföreningen inom ramen för anläggningsbeslutet. 3D-fastighetsbildning gör generellt att gränsdragningen blir mer svårförståelig. Förrättningsakten är inte heller skriven för att läsas, utan är endast ett underlag till fastighetsregistret. Det ställer till med problem när anläggningsbeslutet är ett viktigt underlag för samfällighetsföreningen. Det är därför uppskattat av ägarlägenhetsinnehavarna att byggaktörer upprättar förenklade ritningar över gränsdragningen i köpeavtalet. Att någon extern aktör med kunskap om förvaltning av ägarlägenheter sitter med i samfällighetsföreningens styrelse inledningsvis, upplevs också som positivt. Styrelsen får på så sätt kunskap om hur förvaltningen ska fungera i form av stämmor, styrelsesammanträden och inkomst- och utgiftsstater bland annat. Det är önskvärt att styrelsen består av både externa aktörer och de boende, för att kunskapen ska föras vidare.

Okunskap om ägarlägenheter innebär att en extern aktör ofta anlitas för att sköta den ekonomiska och tekniska förvaltningen av samfälligheten och gemensamhetsanläggningar. En viss okunskap finns även hos de externa aktörerna som har svårt att förstå skillnaden mellan ägarlägenheter och bostadsrätter. Konsekvensen är att ansvarsfördelningen mellan ägarlägenhetsinnehavaren och samfällighetsföreningen blir felaktig. Avsaknaden av en centralorganisation liknande Villaägarna och HSB gör att det blir svårt att få kunskap om upplåtelseformen och stöttning vid oklarheter.

10 Slutsats och förslag på vidare forskning

10.1 Slutsats

Syftet med examensarbetet är att utreda de fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska konsekvenserna av fastighetsbildningsbeslutet för bildandet av ägarlägenheter. Två perspektiv har studerats, dels hur projektutvecklare tar hänsyn till fastighetsförvaltning i projektplanering, dels hur samfällighetsföreningar upplever att fastighetsförvaltningen fungerar i praktiken. Projektutvecklarna tar hänsyn till förvaltningsfrågor i projektplaneringen genom att försöka separera anläggningar från varandra och ha en tydlig gränsdragning mellan de gemensamma och enskilda

utrymmena. Samfällighetsföreningarna upplever att fastighetsförvaltningen fungerar bra än så länge men framför att problem kan uppstå i framtiden vid större underhållsåtgärder.

Undersökningen har inte visat något tydligt samband mellan faktiska driftkostnader och hur fastighetsbildningsbeslutet utformas. Användandet av förbrukningsavgifter har en påverkan på hur driftkostnader fördelas i samfällighetsavgiften. Används inte förbrukningsavgifter finns det risk att en för hög samfällighetsavgift tas ut, speciellt om kostnader kopplade till förbrukning baseras på schablonvärden. En kostnad som kan uppstå på grund av hur anläggningsbeslutet utformas är kostnader för omprövning av en gemensamhetsanläggning. Ett detaljrikt beslut kan öka behovet av en omprövning i framtiden.

Fastighetsförvaltningen påverkas av utformningen i fastighetsbildningsbeslutet. Det i fastighetsbildningsbeslutet som har störst påverkan är gränsdragningen mellan de enskilda och gemensamma utrymmena samt formulering av ändamål i anläggningsbeslutet. Eventuella problem kopplade till gränsdragningen har ännu inte uppstått eftersom inga större underhållsåtgärder har genomförts. Det är vid en sådan åtgärd som gränsdragningen prövas skarpt och en fastighetsbestämning av gemensamhetsanläggningens omfång kan bli aktuell.

Andra omständigheter som påverkar fastighetsförvaltningen är tidpunkten för planering av ägarlägenheter. Tas beslutet om bildande av ägarlägenheter tidigt är det möjligt att tillskapa bättre förutsättningar för en slutprodukt som är enkel att förvalta. Till exempel är det enklare att göra ägarlägenhetshuset mer självständigt genom att inte delta i flertalet gemensamhetsanläggningar som eventuellt delas med andra byggnader i kvarteret. En annan omständighet som påverkar fastighetsförvaltningen är utformningen av gällande detaljplan. Det är möjligt att styra förekomsten av att flera byggnader behöver dela på gemensamma anläggningar i detaljplanen. Det är därför fördelaktigt att planera för ägarlägenheter redan i detaljplaneskedet.

Ägarlägenheter är fortfarande en relativt ovanlig upplåtelseform, vilket har inverkan på kunskapsnivån hos både Lantmäterimyndigheten och ägarlägenhetsinnehavare. Både samfällighetsföreningar och aktörer i branschen upplever att kunskapsnivån varierar hos Lantmäterimyndigheten. Det innebär att ägarlägenhetsförrättningar handläggs på olika sätt i landet och därmed saknar likformighet. Ägarlägenhetsinnehavares bristande kunskap påverkar fastighetsförvaltningen genom att anläggningsbeslutet tolkas olika. Ändamålet i anläggningsbeslutet kan tolkas restriktivt eller extensivt, vilket påverkar vilka åtgärder samfällighetsföreningen anser sig kunna vidta.

För att underlätta fastighetsförvaltningen är det fördelaktigt att tillskapa så få gemensamhetsanläggningar som möjligt. Anledningen är att det för samfällighetsföreningen är enklare administrativt att förvalta ett färre antal. Det gäller däremot att hitta en balans mellan antalet gemensamhetsanläggningar som inrättas och strikt rättvisa mellan deltagande fastigheter. Ett mindre detaljrikt anläggningsbeslut minskar behovet av omprövning av gemensamhetsanläggningen. Däremot är det av

vikt att ändamålet inte är för svävande, så att endast åtgärder som är nödvändiga för fastighetsförvaltningen får vidtas. Gränsdragningen mellan det enskilda och det gemensamma är viktig att beskriva på ett tydligt sätt för att undvika eventuella oklarheter. För förståelsen av gränserna hos ägarlägenhetsinnehavarna, har det framförts som positivt med förenklade beskrivningar och ritningar utöver de som presenteras i förrättningsakten.

Sammanfattningsvis är nyckeln till en välfungerande fastighetsförvaltning att inte se ägarlägenheter som en komplicerad boendeform. I praktiken fungerar fastighetsförvaltning på ungefär samma sätt som i ett radhusområde med gemensamma anläggningar i form av parkering och vägar. Skillnaden är att de anläggningar som ska förvaltas är mer tekniskt komplicerade i ett ägarlägenhetshus.

Avslutningsvis anser vi att följande är viktigt att ha i åtanke vid bildande av ägarlägenheter:

- Börja planeringen av ägarlägenhetsprojekt i god tid, lämpligen redan i detaljplaneskedet.
- Fönster ska ingå i en gemensamhetsanläggning.
- Inrätta så få gemensamhetsanläggningar som möjligt, utan att en för stor orättvisa uppkommer mellan delägare.
- Separera anläggningar som delas mellan olika fastigheter.
- Utforma ett flexibelt ändamål i anläggningsbeslut.

10.2 Förslag till vidare forskning

En fråga som har uppkommit under arbetets gång är frågan om grannerättsliga regler och uthyrningar avseende ägarlägenheter. Det finns lagar som behandlar förhållandet mellan grannar och de återfinns i JB 3 kap. 1 § och SFL 19a §. Än så länge har dessa inte prövats för ägarlägenheter och det vore därför av vikt att undersöka dessa vidare.

För att studera ämnet vidare är det av intresse att undersöka hur de som faktiskt bor i ägarlägenheter upplever boendeformen. Examensarbetet har endast undersökt hur samfällighetsföreningarnas styrelse upplever att fastighetsförvaltningen fungerar. För att få ett bredare perspektiv är det av intresse att även få ägarlägenhetsinnehavarnas åsikter om fastighetsförvaltningen.

I undersökningen har samfällighetsföreningar framfört önskemål om att ge föreningsstämman i samfälligheten större möjlighet att besluta om frågor som rör samfälligheten. Det vore givande att studera hur en sådan lagstiftning skulle kunna utformas.

Undersökningen som genomfördes i examensarbetet ägde rum fjorton år efter ägarlägenhetens införande. Därmed har det inte varit relevant för samfällighetsföreningarna att genomföra några större underhållsåtgärder än. När sådana åtgärder har vidtagits vore det intressant att undersöka och utvärdera hur gränsdragningen har fungerat mellan de gemensamma och enskilda utrymmena. En

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

annan aspekt som också behöver undersökas är hur underhållsåtgärderna finansieras, eftersom samfällighetsföreningarnas möjligheter till förmånliga lån är begränsade.

Referenslista

Rättsfall

NJA 2015 s 939.

RH 47:80.

MÖD F 5327-21.

Offentligt tryck

Kommittédirektiv 2000:27. *Ägarlägenheter*.

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

Prop. 1988/89:77. *om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m. m.*

Prop. 2008/09:91. *Ägarlägenheter*.

SOU 2002:21. *Att äga sin lägenhet*.

SOU 2014:33. *Från hyresrätt till äganderätt*.

Litteratur

Alvehus, J. 2013. *Skriva uppsats med kvalitativ metod: En handbok*, Stockholm, Liber AB.

Andersson, S. *Fastighetsbildningslagen (1970:988) 1 kap. 3 §, Karnov (JUNO)*.

Andersson, S. *Fastighetsbildningslagen (1970:988) 3 kap. 1a § p. 2, Karnov JUNO*.

Benjaminsson, J. & Nilsson, S. 2009. *Extern förvaltning av ägarlägenheter*. Masteruppsats, Lunds Tekniska Högskola.

Bergsten, L. & Hellsten, S. 2015. *Ägarlägenhetsförrättningar ur ett kostnadsperspektiv*. Kandidatuppsats, Högskolan i Gävle.

Borglund, M., Bröchner, J., Gerremo, J., Prytz, J. & Willborg, H. 2013. *Perspektiv på ägarlägenheter*.

Bostadsrättsägarna. u.å. *Förvaltaren och dennes roll* [Online]. Tillgänglig: <https://www.bostadsrattsagarna.se/förvaltaren-och-dennes-roll-16249841> [Hämtad 21/2 2023].

Boverket. 2022. *Individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten, IMD* [Online]. Tillgänglig: <https://www.boverket.se/sv/byggande/bygg-och-renovera-energieffektivt/IMD/> [Hämtad 2023-04-03].

- Boverket. u.å. *Mall Ekonomisk Plan* [Online]. Tillgänglig: <https://www.boverket.se/globalassets/vagledningar/ekonomiska-planer/exempel-pa-ekonomisk-plan-vid-nyproduktion-samt-intyg.pdf> [Hämtad 2023-03-30].
- Dahlsjö, A. *Anläggningslagen (1973:149) 35 §, Karnov (JUNO)*.
- Ekbäck, P. 2016. *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*, Stockholm, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungliga Tekniska Högskolan.
- Fastighetsägarna. u.å. *Ekonomisk förvaltning i Stockholm* [Online]. Tillgänglig: <https://www.fastighetsagarna.se/tjanster/ekonomisk-forvaltning/?region=Stockholm> [Hämtad 2023-02-21].
- Fastum. u.å. *IMD* [Online]. Tillgänglig: <https://www.fastum.se/ekonomisk-f%C3%B6rvaltning/imd-m%C3%A4tdata> [Hämtad 2023-02-21].
- Grossman, D. 2019. *Ägarlägenheten skapar mångfald* [Online]. Tillgänglig: <https://fastighetstidningen.se/agarhyrlagenheten-skapar-mangfald/> [Hämtad 2023-03-30].
- Hansson, B., Aulin, R., Landin, A., Olander, S. & Persson, U. 2021. *Byggledning: förvaltning*, Lund, Studentlitteratur AB.
- Isberg, K. 2010. *Analys av drift- och underhållskostnader - påverkande faktorer*. Masteruppsats, Lunds Tekniska Högskola.
- Källström, M. & Rüter, K. 2009. *Att bilda ägarlägenheter*. Masteruppsats, Lunds Tekniska Högskola.
- Lantmäteriet 2009. *Ägarlägenheter information till lantmäterimyndigheterna*.
- Lantmäteriet 2010. *Ägarlägenheter Information till lantmäterimyndigheterna Komplettering av PM 2009-05-04, dnr 401-2009/1238*.
- Lantmäteriet 2016. *Handbok SFL Lagen om förvaltning av samfälligheter*.
- Lantmäteriet 2023a. *Fastighetsregistret statistik, kvartal 1 2023*.
- Lantmäteriet 2023b. *Handbok AL Anläggningslagen*.
- Lantmäteriet 2023c. *Handbok FBL fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP)*.

- Lantmäteriet. u.å. *Ägarlägenheter* [Online]. Tillgänglig: <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/andra-lagg-ihop-och-dela-en-fastighet/Tredimensionell-fastighetsindelning/Agarlagenheter/> [Hämtad 23/01 2023].
- Nationalencyklopedin. u.å. *Kvalitativ metod* [Online]. Tillgänglig: <https://www.ne.se/upplagsverk/encyklopedi/lang/kvalitativ-metod> [Hämtad 20/2 2023].
- Skatteverket. 2022. *Förmånsrätt* [Online]. Tillgänglig: <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2022.14/353627.html> [Hämtad 2023-01-26].
- Tibblin, K. 2009. *Ägarlägenheter - En studie om relationen mellan fasta och löpande kostnader i förhållande till bostadsrätten*. Kandidatuppsats, Högskolan i Gävle
- Tibblin, K. 2017. *Ägarlägenheter: En studie om relationen mellan fasta och löpande kostnader i förhållande till bostadsrätten* [Online]. Tillgänglig: <https://samhallsbyggaren.online/wp/featured/agarlagenheten-dyrare-men-friare-an-bostadsratten/> [Hämtad 2023-02-23].
- UFOS 2009. *Rätt begrepp, Version 2, Nomenklatur, definitioner och mätregler för nyckeltal i offentlig fastighetsförvaltning*.
- Vesterlins. u.å. *Formalavtal* [Online]. Tillgänglig: <https://vesterlins.se/ordlistan/formalavtal> [Hämtad 2023-02-27].
- Wallinder, T. 2016. *Kvalitetsskillnader i teknisk förvaltning: Baserat på om förvaltningen utförs externt eller inte med resultat från egenkontroller*. Kandidatuppsats, Kungliga tekniska högskolan.

Bilaga 1

Projektnamn	Byggherre	Inflytt/byggår	Adress	Fasighetsbeteckning	Objekts nr. (fasighetsbeteckning)	Utgångspris (kr)	Antal r.o.k.	Boarea (BOA)	Samfällighetsavgift kr/mån	Samfällighetsavgift kr/kvm, år
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1104	1 815 000	2	55,7	2 250	485 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1004	1 770 000	2	55,7	2 250	485 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1504	1 995 000	2	55,7	2 250	485 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1204	1 860 000	2	55,7	2 250	485 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1404	1 950 000	2	55,7	2 250	485 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1304	1 905 000	2	55,7	2 250	485 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1001	1 725 000	2	56,2	2 220	474 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1101	2 430 000	3	70,6	2 650	450 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1401	2 590 000	3	70,6	2 650	450 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1501	2 590 000	3	70,6	2 650	450 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1201	2 470 000	3	70,6	2 650	450 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1301	2 510 000	3	70,6	2 650	450 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1102	2 435 000	3	71,7	2 670	447 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1502	2 595 000	3	71,7	2 670	447 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1202	2 475 000	3	71,7	2 670	447 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1002	2 395 000	3	71,7	2 670	447 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1402	2 555 000	3	71,7	2 670	447 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1302	2 515 000	3	71,7	2 670	447 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1303	3 305 000	4	92,4	2 980	387 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1103	3 215 000	4	92,4	2 980	387 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1503	3 395 000	4	92,4	2 980	387 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1003	3 170 000	4	92,4	2 980	387 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1203	3 260 000	4	92,4	2 980	387 kr
Araby Växjö	Vidingehem	Sommår 2023	Nydalavägen 68	Växjö Bänsteden	1403	3 350 000	4	92,5	2 980	387 kr

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Projektname	Byggherre	Inflyttbyggår	Adress	Fastighetsbeteckning	Objektsnr. (fastighetsbeteckning)	Utgångspris (kr)	Antal r.o.k.	Boarea (BOA)	Samfällighetsavgift kr/mån	Samfällighetsavgift kr/kvm, år
Bolinder strand	JM	2022	Fabriksvägen 8	Järfälla Kallhall		2 625 000	2	47	1 213	310 kr
Bolinder strand	JM	2022	Fabriksvägen 8	Järfälla Kallhall 1:162		4 975 000	3	73	1 972	324 kr
Bolinder strand	JM	2022	Fabriksvägen 8	Järfälla Kallhall 1:104		3 975 000	3	72	1 794	299 kr
Bolinder strand	JM	2022	Fabriksvägen 8	Järfälla Kallhall		4 750 000	3	73	1 974	324 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 21A	Täby Opalen	31005	2 490 000	1	29	1 070	443 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 27C	Täby Opalen	11001	2 790 000	1	28	1 040	446 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 21	Täby Opalen	31105	3 090 000	1	31	1 130	437 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 27	Täby Opalen	11602	3 790 000	1	33	1 180	429 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 21	Täby Opalen	31107	3 390 000	2	35	1 250	429 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 27	Täby Opalen	11104	3 990 000	2	46	1 560	407 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 21	Täby Opalen	31104	3 990 000	2	44	1 510	412 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 21	Täby Opalen	31605	4 390 000	2	47	1 590	406 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 21	Täby Opalen	31002	4 490 000	2	51	1 700	400 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 21	Täby Opalen	31102	4 590 000	3	55	2 290	500 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 21	Täby Opalen	31103	5 190 000	3	75	2 860	458 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 21	Täby Opalen	31001	7 990 000	3	86	3 170	442 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 27	Täby Opalen	11103	6 590 000	4	90	3 390	452 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 21	Täby Opalen	31106	7 590 000	4	114	4 070	428 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 21	Täby Opalen	31604	8 490 000	4	120	4 240	424 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 27	Täby Opalen	11105	7 590 000	5	102	3 730	439 kr
Bunkhagen Noma	JM	pred maj-dec 2024	Boulevarnden 27	Täby Opalen	11601	7 990 000	5	100	3 680	442 kr
Bunkhagen Södra	JM	pred. jan-april 2024	Vintergalspgatan 22	Täby Opalen	61002	2 590 000	1	29	1 136	470 kr
Bunkhagen Södra	JM	pred. jan-april 2024	Trängatan 2	Täby Opalen	71401	3 290 000	1	35	1 321	453 kr
Bunkhagen Södra	JM	pred. jan-april 2024	Trängatan 2	Täby Opalen	71304	3 390 000	2	35	1 329	456 kr

Projektnamn	Byggherre	Intyft/byggår	Adress	Fastighetsbeteckning	Objektsnr. fastighetsbeteckning	Utgångspris (kr)	Antal r.o.k.	Boarea (BOA)	Samfällighetsavgift kr/mån	Samfällighetsavgift kr/krvm, år
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Tränskatan 2	Täby Opalen	71405	3 490 000	2	41	1 514	443 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Tränskatan 2	Täby Opalen	71101	3 790 000	2	46	1 669	435 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Östra Parkpromenaden	Täby Opalen	41204	3 790 000	2	36	1 361	454 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Vinbergaloppskatan 22	Täby Opalen	61006	3 890 000	2	48	1 731	433 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Tränskatan 2	Täby Opalen	71102	4 290 000	2	55	1 947	425 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Tränskatan 2	Täby Opalen	71105	4 090 000	3	54	2 066	459 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Vinbergaloppskatan 22	Täby Opalen	61405	6 390 000	3	88	3 449	470 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Vinbergaloppskatan 22	Täby Opalen	61104	6 090 000	4	95	3 769	476 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Vinbergaloppskatan 22	Täby Opalen	61005	6 190 000	4	88	3 553	485 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Vinbergaloppskatan 22	Täby Opalen	61004	6 190 000	4	94	3 739	477 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Östra Parkpromenaden	Täby Opalen	41202	6 490 000	4	80	3 202	480 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Vinbergaloppskatan 22	Täby Opalen	61404	6 790 000	4	101	3 956	470 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Tränskatan 2	Täby Opalen	71001	7 490 000	5	111	4 266	461 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Vinbergaloppskatan 22	Täby Opalen	61003	7 690 000	5	95	3 771	476 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Östra Parkpromenaden	Täby Opalen	51002	7 990 000	5	106	4 111	465 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Östra Parkpromenaden	Täby Opalen	51204	8 990 000	5	134	4 977	446 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Östra Parkpromenaden	Täby Opalen	51202	9 490 000	5	138	5 101	444 kr
Bunkhagen Södra	JM	prel. jan-april 2024	Vinbergaloppskatan 22	Täby Opalen	61001	2 490 000	1	32	1 228	461 kr
Centralgatan	Bo Bra i Högåsis	2015	Centralgatan 3	Högåsis Oden 37	1001	4 700 000	4	94	12 168	1 553 kr
Facketen	JM	sept 2022-jun 2023	Igelddammsgatan 5	Stockholm Dolken		4 500 000	1	32	1 030	386 kr
Fycklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-30	Järfälla Barkarby	12-1504	2 675 000	2	33	880	320 kr
Fycklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-31	Järfälla Barkarby	12-1503	2 745 000	2	34	907	320 kr
Fycklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-32	Järfälla Barkarby	12-1405	2 895 000	2	37	987	320 kr
Fycklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-33	Järfälla Barkarby	60-1001	2 695 000	2	38	1 013	320 kr

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Projektnamn	Byggherre	Inflytt/byggår	Adress	Fastighetsbeteckning	Objektsnr. (fastighetsbeteckning)	Utgångspris (kr)	Antal r.o.k.	Boarea (BOA)	Samfällighetsavgift kr/mån	Samfällighetsavgift kr/kvm, år
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-34	Järfälla Barkarby	12-1003	2 755 000	2	39	1 040	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-35	Järfälla Barkarby	12-1201	3 025 000	2	40	1 067	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-36	Järfälla Barkarby	60-1406	3 085 000	2	41	1 093	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-37	Järfälla Barkarby	11-1003	2 895 000	2	42	1 120	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-38	Järfälla Barkarby	11-1501	3 855 000	3	54	1 440	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-39	Järfälla Barkarby	12-1105	4 045 000	3	68	1 813	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-40	Järfälla Barkarby	50-1403	4 345 000	3	72	1 893	316 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-41	Järfälla Barkarby	12-1202	4 395 000	3	72	1 920	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-42	Järfälla Barkarby	60-1201	Saknas	1	25	667	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-43	Järfälla Barkarby	50-1002	Saknas	1	27	720	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-44	Järfälla Barkarby	60-1204	Saknas	1	28	747	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-45	Järfälla Barkarby	11-1206	Saknas	1	30	800	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-46	Järfälla Barkarby	50-1104	Saknas	1	33	880	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-47	Järfälla Barkarby	60-1003	Saknas	1	35	933	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-48	Järfälla Barkarby	11-1001	Saknas	2	45	1 200	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-49	Järfälla Barkarby	60-1202	Saknas	3	50	1 333	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-50	Järfälla Barkarby	60-1101	Saknas	3	60	1 600	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-51	Järfälla Barkarby	50-1105	Saknas	3	64	1 707	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-52	Järfälla Barkarby	50-1102	Saknas	3	71	1 893	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-53	Järfälla Barkarby	11-1105	Saknas	4	80	2 133	320 kr
Fyrklövern	Hällbo	oktober 2022	Gripengatan 28-54	Järfälla Barkarby	11-1205	Saknas	4	81	2 160	320 kr

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Projektnamn	Byggherre	Inflyttbyggår	Adress	Fastighetsbeteckning (fastighetsbeteckning)	Objektsnr.	Utgångspris (kr)	Antal r.o.k.	Boarea (BOA)	Samfällighetsavgift kr/mån	Samfällighetsavgift kr/kvm, år
Galleriet	Skanska	juli 2023	Hedtlångsvägen	Göteborg Skintebo	151	6 250 000	3	82	2 394	350 kr
Galleriet	Skanska	juli 2023	Hedtlångsvägen	Göteborg Skintebo	161	6 450 000	3	82	2 394	350 kr
Galleriet	Skanska	juli 2023	Hedtlångsvägen	Göteborg Skintebo	171	11 995 000	4	112	2 885	309 kr
Galleriet	Skanska	juli 2023	Hedtlångsvägen	Göteborg Skintebo	152	4 300 000	2	55	1 952	426 kr
Galleriet	Skanska	juli 2023	Hedtlångsvägen	Göteborg Skintebo	166	6 550 000	3	82,5	2 402	349 kr
Hägstaden	Bescap	2022	Valfrid Palmgrens gata 1	Stockholm Omgamellen		9 350 000	4	90	2 659	355 kr
Hägstaden	Bescap	2022	Valfrid Palmgrens gata 7	Stockholm Omgamellen		4 995 000	2	47	1 396	356 kr
Hägstaden	Bescap	2022	Valfrid Palmgrens gata 1	Stockholm Omgamellen		2 495 000	1	25	733	352 kr
Hägstaden	Bescap	2022	Valfrid Palmgrens gata 1	Stockholm Omgamellen	11-1501	13 900 000	4	105	3 118	356 kr
Horisont Barkaby Norra	JM	prel. jan-april 2023	Majorsvägen 36	Järfälla Barkaby	61001	2 040 000	1	29	1 074	444 kr
Horisont Barkaby Norra	JM	prel. jan-april 2023	Ålsta Allé 8	Järfälla Barkaby	41402	3 490 000	2	45	1 547	413 kr
Horisont Barkaby Norra	JM	prel. jan-april 2023		Järfälla Barkaby		5 290 000	3	75	2 951	472 kr
Horisont Barkaby Norra	JM	prel. jan-april 2023	Generalsgatan 38	Järfälla Barkaby	81002	2 190 000	1	32	1 161	435 kr
Horisont Barkaby Norra	JM	prel. jan-april 2023	Generalsgatan 36	Järfälla Barkaby	71401	2 940 000	2	33	1 204	438 kr
Horisont Barkaby Norra	JM	prel. jan-april 2023	Majorsvägen 36	Järfälla Barkaby	61103	2 990 000	2	37	1 318	427 kr
Horisont Barkaby Norra	JM	prel. jan-april 2023	Ålsta Allé 12	Järfälla Barkaby	51102	2 990 000	2	46	1 576	411 kr
Horisont Barkaby Norra	JM	prel. jan-april 2023	Generalsgatan 38	Järfälla Barkaby	81501	3 090 000	2	35	1 262	433 kr
Horisont Barkaby Norra	JM	prel. jan-april 2023	Majorsvägen 36	Järfälla Barkaby	61104	3 190 000	2	44	1 519	414 kr
Horisont Barkaby Norra	JM	prel. jan-april 2023	Ålsta Allé 12	Järfälla Barkaby	51702	3 540 000	2	47	1 605	410 kr
Horisont Barkaby Norra	JM	prel. jan-april 2023	Generalsgatan 36	Järfälla Barkaby	71303	3 490 000	3	54	1 816	404 kr
Horisont Barkaby Norra	JM	prel. jan-april 2023	Generalsgatan 36	Järfälla Barkaby	71204	3 690 000	3	53	1 788	405 kr
Horisont Barkaby Norra	JM	prel. jan-april 2023	Ålsta Allé 12	Järfälla Barkaby	51304	4 990 000	3	75	2 951	472 kr
Horisont Barkaby Norra	JM	prel. jan-april 2023	Ålsta Allé 12	Järfälla Barkaby	51704	5 440 000	3	76	2 980	471 kr
Horisont Barkaby Norra	JM	prel. jan-april 2023	Generalsgatan 38	Järfälla Barkaby	81204	4 690 000	4	89	3 437	463 kr

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Projektnamn	Byggherre	Inflytt/byggår	Adress	Fastighetsbeteckning	Objektsnr. (fastighetsbeteckning)	Utgångspris (kr)	Antal r.o.k.	Boarea (BOA)	Samfällighetsavgift kr/mån	Samfällighetsavgift kr/kvm, år
Horisont Bankarby Norma	JM	prel. jan-april 2023	Generalsgatan 38	Järfälla Bankarby	81202	5 090 000	4	96	3 636	455 kr
Horisont Bankarby Norma	JM	prel. jan-april 2023	Ålsta Allé 8	Järfälla Bankarby	41201	5 240 000	4	90	3 465	462 kr
Horisont Bankarby Norma	JM	prel. jan-april 2023	Ålsta Allé 8	Järfälla Bankarby	41203	5 540 000	4	92	3 522	459 kr
Horisont Bankarby Norma	JM	prel. jan-april 2023	Majorsvägen 36	Järfälla Bankarby	61303	5 990 000	5	112	4 142	444 kr
Horisont Bankarby Norma	JM	prel. jan-april 2023	Ålsta Allé 8	Järfälla Bankarby	41102	6 790 000	5	110	4 085	446 kr
Horisont Bankarby Norma	JM	prel. jan-april 2023	Majorsvägen 36	Järfälla Bankarby	61202	2 390 000	1	31	1 132	438 kr
Horisont Bankarby Norma	JM	prel. jan-april 2023	Generalsgatan 38	Järfälla Bankarby	81102	4 340 000	3	82	3 151	461 kr
Horisont Bankarby Norma	JM	prel. jan-april 2023	Generalsgatan 36	Järfälla Bankarby	71502	3 890 000	2	55	2 261	493 kr
Horisont Bankarby Södra	JM	prel sep-okt 2024	Ålsta Allé 2	Järfälla Bankarby	21202	2 290 000	1	30	1 102	441 kr
Horisont Bankarby Södra	JM	prel sep-okt 2024	Bankarbyvägen 91	Järfälla Bankarby	11104	2 390 000	1	32	1 160	435 kr
Horisont Bankarby Södra	JM	prel sep-okt 2024	Generalsgatan 40	Järfälla Bankarby	91301	2 940 000	2	35	1 270	435 kr
Horisont Bankarby Södra	JM	prel sep-okt 2024	Generalsgatan 40	Järfälla Bankarby	91002	2 990 000	2	44	1 518	414 kr
Horisont Bankarby Södra	JM	prel sep-okt 2024	Generalsgatan 40	Järfälla Bankarby	91108	3 190 000	2	41	1 432	419 kr
Horisont Bankarby Södra	JM	prel sep-okt 2024	Bankarbyvägen 91	Järfälla Bankarby	11205	3 240 000	2	46	1 574	411 kr
Horisont Bankarby Södra	JM	prel sep-okt 2024	Generalsgatan 40	Järfälla Bankarby	91101	3 390 000	2	51	1 717	404 kr
Horisont Bankarby Södra	JM	prel sep-okt 2024	Bankarbyvägen 91	Järfälla Bankarby	11101	3 590 000	3	52	1 758	406 kr
Horisont Bankarby Södra	JM	prel sep-okt 2024	Generalsgatan 40	Järfälla Bankarby	91308	3 690 000	3	55	1 843	402 kr
Horisont Bankarby Södra	JM	prel sep-okt 2024	Ålsta Allé 2	Järfälla Bankarby	21103	4 290 000	3	72	2 863	477 kr
Horisont Bankarby Södra	JM	prel sep-okt 2024	Bankarbyvägen 91	Järfälla Bankarby	11506	4 340 000	3	73	2 892	475 kr
Horisont Bankarby Södra	JM	prel sep-okt 2024	Generalsgatan 40	Järfälla Bankarby	91203	4 840 000	3	82	3 149	461 kr
Horisont Bankarby Södra	JM	prel sep-okt 2024	Ålsta Allé 2	Järfälla Bankarby	21201	4 990 000	4	88	3 405	464 kr
Horisont Bankarby Södra	JM	prel sep-okt 2024	Ålsta Allé 2	Järfälla Bankarby	21203	5 240 000	4	94	3 576	457 kr
Horisont Bankarby Södra	JM	prel sep-okt 2025	Ålsta Allé 2	Järfälla Bankarby	21101	6 240 000	5	100	3 796	456 kr
Horisont Bankarby Södra	JM	prel sep-okt 2026	Ålsta Allé 3	Järfälla Bankarby	21102	6 240 000	5	107	3 996	448 kr

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Projektnamn	Byggherre	Inflytt/byggår	Adress	Fastighetsbeteckning	Objektsnr. (fastighetsbeteckning)	Utgångspris (kr)	Antal r.o.k.	Boarea (BOA)	Samfällighetsavgift kr/mån	Samfällighetsavgift kr/kvm, år
Hägemeholm, Täby	Rimbo hus	2019	Kubiksvägen 1	Täby Spannlandet		3 295 000	2	43	938	262 kr
Hägemeholm, Täby	Rimbo hus	2019	Kubiksvägen 3, 4	Täby Spannlandet		3 310 000	2	44	960	262 kr
Hägemeholm, Täby	Rimbo hus	2019	Kubiksvägen 1	Täby Spannlandet	1503	3 285 000	2	44	1 129	308 kr
Hägemeholm, Täby	Rimbo hus	2019	Kubiksvägen 3	Täby Spannlandet		2 980 000	2	44	1 129	308 kr
Hägemeholm, Täby	Rimbo hus	2019	Kubiksvägen 3	Täby Spannlandet	1410	3 210 000	2	44	960	262 kr
Hägemeholm, Täby	Rimbo hus	2019	Kubiksvägen 3	Täby Spannlandet		3 310 000	2	44	960	262 kr
Hägemeholm, Täby	Rimbo hus	2019	Kubiksvägen 4	Täby Spannlandet		2 980 000	2	44	960	262 kr
Kv. Vattenkaman	Fastighetsprojekt i Nonköping AB	2017	Albrectsvägen 21	Nonköping Vattenkaman	Vattenkaman 24	5 495 000	3	101	1 658	197 kr
Kv. Vattenkaman	Fastighetsprojekt i Nonköping AB	2019	Albrectsvägen 21	Nonköping Vattenkaman	Vattenkaman 19	3 750 000	3	71	1 166	197 kr
Kv. Vattenkaman	Fastighetsprojekt i Nonköping AB	2018	Albrectsvägen 19	Nonköping Vattenkaman		2 995 000	3	66	1 084	197 kr
Kv. Vattenkaman	Fastighetsprojekt i Nonköping AB	2019	Albrectsvägen 17	Nonköping Vattenkaman	Vattenkaman 30	3 295 000	3	72	1 148	191 kr
Kv. Vattenkaman	Fastighetsprojekt i Nonköping AB	2019	Albrectsvägen 17	Nonköping Vattenkaman	Vattenkaman 30	2 895 000	2	60	956	191 kr
Kvamparken	JM	2020	Grimogatan 7A	Uppsala Ljroback		3 500 000	2	54	1 054	234 kr
Kvamparken	JM	2020	Grimogatan 7A	Uppsala Ljroback		4 495 000	3	71	2 269	383 kr
Kv. Saturnus	Växjöbosträder	2020/2021	Wieselgrensgatan 5D	Växjö Saturnus 29		2 800 000	2	52,7	2 667	607 kr
Liljeholmskajen	JM	2021	Sjöviksvägen 87	Stockholm Lagringen		4 995 000	2	53	1 167	264 kr
Liljeholmskajen	JM	2021	Önologgatan 1	Stockholm Lagringen 6		9 295 000	4	97	1 811	224 kr
Mölnlycke	JM	prel. feb 2025	Idrottsgatan	Härjedalen Huleback	11202	2 795 000	1	31	1 400	542 kr
Mölnlycke	JM	prel. mars 2025	Idrottsgatan	Härjedalen Huleback	21003	3 195 000	2	50	2 100	504 kr
Mölnlycke	JM	prel. mars 2025	Idrottsgatan	Härjedalen Huleback	21101	5 495 000	3	86	3 600	502 kr
Mölnlycke	JM	prel. mars 2025	Idrottsgatan	Härjedalen Huleback	31103	7 495 000	4	94	3 900	498 kr
Mölnlycke	JM	prel. feb 2025	Idrottsgatan	Härjedalen Huleback	11401	8 495 000	5	117	4 800	492 kr
Mölnlycke	JM	prel. mars 2025	Idrottsgatan	Härjedalen Huleback	21203	5 595 000	3	85	3 600	508 kr
Mölnlycke	JM	prel. feb 2025	Idrottsgatan	Härjedalen Huleback	11101	6 195 000	3	87	3 600	497 kr
Parkstaden	Christianstad Fastighets AB	2011	Lasarettbollevarden 18	Kristianstad Stavfve	Stavfve 85	3 685 000	3	87	2 320	320 kr

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Projektnamn	Byggherre	Inflytt/byggår	Adress	Fastighetsbeteckning	Objektsnr. (fastighetsbeteckning)	Utgångspris (kr)	Antal r.o.k.	Boarea (BOA) kr/mån	Samfällighetsavgift kr/kvm, år
Pokalen	PEAB	2020	Garvis Carlssons gata 4	Solna Klacken	M1102	5 850 000	3	81	2 464
Pokalen	PEAB	2020	Garvis Carlssons gata 8	Solna Klacken	Klacken 9	5 195 000	2	63	1 915
Pokalen	PEAB	2020	Garvis Carlssons gata 4	Solna Klacken	M1203	6 400 000	3	81	2 228
Pokalen	PEAB	2020	Garvis Carlssons gatan 4	Solna Klacken	M1501	På gång	2	70	2 128
Residens Mällanen	Ementus Trygghetsboende	2012	Fyrstorgsgatan 9a	Västergårds Sjömarken 15		4 295 000	3	84	2 375
Silverdal Promenaden	JM	sep 2022	Silverdalstråket 4	Sollentuna Middagen	11302	4 240 000	2	55	2 166
Silverdal Promenaden	JM	okt 2022	Krögers Promenad 31	Sollentuna Middagen	31002	3 640 000	2	39	1 454
Silverdal Promenaden	JM	sep 2022	Silverdalstråket 4	Sollentuna Middagen	11305	8 240 000	5	107	4 049
Silverdal Promenaden	JM	sep 2022	Silverdalstråket 4	Sollentuna Middagen		2 890 000	1	27	1 072
Silverdal Promenaden	JM	sep 2022	Silverdalstråket 4	Sollentuna Middagen		3 890 000	2	50	1 805
Silverdal Promenaden	JM	2022	Silverdalstråket 4	Sollentuna Middagen	Middagen 50	6 990 000	5	107	4 224
Silverdal Promenaden	JM	2022	Krögers Promenad 31	Sollentuna Middagen	Middagen 74	6 150 000	4	90	3 140
Silverdal Promenaden	JM	2022	Krögers Promenad 31	Sollentuna Middagen	Middagen 72	3 490 000	2	50	1 913
Själlagatan	Lupinen Fastigheter AB	2013	Själlagatan 58B	Gävle Alderholmen	Alderholmen 4:28	4 495 000	3	75	994
Själlagatan	Lupinen Fastigheter AB	2013	Själlagatan 58B	Gävle Alderholmen	Alderholmen 4:11	6 695 000	3	124	1 738
Storången	Bygg GG	2015	Storången 1	Stierklöpping Storången		2 175 000	2	61	900
Uppfinnaren Dälennum	JM	sept 2022	Brostugavägen 6A	Lidings Uppfinnaren	1320-12067	11 500 000	5	118	3 250
Uppfinnaren Dälennum	JM	sept 2022	Brostugavägen 6B	Lidings Uppfinnaren	Uppfinnaren 40	3 995 000	2	35	1 040
Uppfinnaren Dälennum	JM	sept 2022	Brostugavägen 6A	Lidings Uppfinnaren	Uppfinnaren 16	3 995 000	2	35	1 040
Uppfinnaren Dälennum	JM	sept 2022	Brostugavägen 6C	Lidings Uppfinnaren	Uppfinnaren 44	3 590 000	2	35	1 040
Uppfinnaren Dälennum	JM	sept 2022	Brostugavägen 6C	Lidings Uppfinnaren	Uppfinnaren 61	4 375 000	2	35	1 040
Uppfinnaren Dälennum	JM	sept 2022	Brostugavägen 6C	Lidings Uppfinnaren	Uppfinnaren 46	10 890 000	4	108	3 330
Ypsilön Dälennum	JM	2020	Agavägen 25	Lidings Agaspisen		6 700 000	2	55	1 150
Ypsilön Dälennum	JM	2020	Agavägen 25	Lidings Agaspisen	1320-11503	På gång	5	110	2 290
Ypsilön Dälennum	JM	2020	Agavägen 25	Lidings Agaspisen		10 995 000	5	110	2 290

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Projektman	Byggherre	Inflytt/byggår	Adress	Fastighetsbeteckning	Objekts nr. (fastighetsbeteckning)	Utgångspris (kr)	Antal r.o.k.	Boarea (BOA)	Samfällighetsavgift kr/mån	Samfällighetsavgift kr/krvm, år
Ävsjö Lof	JM	prel. aug-sep 2023	Kabelverksgatan	Stockholm Kabelverket	21001	3 040 000	1	30	1 070	428 kr
Ävsjö Lof	JM	prel. aug-sep 2023	Kabelverksgatan	Stockholm Kabelverket	21004	3 490 000	1	42	1 429	408 kr
Ävsjö Lof	JM	prel. aug-sep 2023	Kabelverksgatan	Stockholm Kabelverket	21210	3 640 000	1	38	1 310	414 kr
Ävsjö Lof	JM	prel. aug-sep 2023	Kabelverksgatan	Stockholm Kabelverket	21109	4 890 000	2	66	2 197	399 kr
Ävsjö Lof	JM	prel. aug-sep 2023	Ävsjövägen 24	Stockholm Kabelverket	21309	5 190 000	2	66	2 197	399 kr
Önologatan Liljeholmskajen	JM	2021	Önologatan 1	Stockholm Lagringen 29		3 995 000	2	35	1 048	359 kr
Önologatan Liljeholmskajen	JM	2021	Önologatan 1	Stockholm Lagringen 73	12402	5 995 000	2	53	1 237	280 kr

Bilaga 2

Projektnamn	Samfällighetsavgift kr/kvm, år	Förbrukningsavgift				Kostnader för värme samt kall- och varmvatten ingår som schablon i avgift
		Värme	Kallvatten	Varmvatten		
Bunkhagen Södra	458	Ja	Ja	Ja	Ja	
Silverdal Promenaden	454	Ja	Ja	Ja	Ja	
Bärmenen	443	Nej	Nej	Nej	Nej	
Horisont Barkarby Norra	442	Ja	Ja	Ja	Ja	
Horisont Barkarby Södra	438	Ja	Ja	Ja	Ja	
Bunkhagen Norra	435	Ja	Ja	Ja	Ja	
Älvsjö loft	410	Ja	Ja	Ja	Ja	
Facetten	386	Ja	Ja	Ja	Ja	
Galleriet	357	Nej	Nej	Nej	Nej	
Pokalen	356	Nej	Nej	Nej	Nej	
Hagastaden	355	Nej	Nej	Ja	Nej	
Uppfinnaren	354	Ja	Ja	Ja	Nej	
Residens Mälaren	339	Nej	Nej	Nej	Nej	
Parkstaden	320	Nej	Nej	Nej	Nej	
Fyrklövern	320	Nej	Nej	Ja	Nej	
Bolinder Strand	314	Ja	Ja	Ja	Nej	
Kvamparken	309	Ja	Ja	Ja	Nej	
Liljeholmskajen	282	Nej	Ja	Ja	Nej	
Hägerneholm	275	Nej	Nej	Ja	Nej	
Ypsilon	250	Ja	Ja	Ja	Nej	
Vattenkannen	193	Ja	Ja	Ja	Nej	
Storängen	177	Ja	Ja	Ja	Nej	
Alderholmen	164	Ja	Ja	Ja	Nej	
<i>Medelvärde</i>	<i>340</i>					

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

Bilaga 3

Dalénium	Gemensamhetsanläggning	Ändamål	Andelstal	Övrigt
	ga:1	Bostadsbyggnad Tekniska anläggningar	BOA	
	ga:2	Garage	Antal parkeringsplatser	
Kvarnparken				
	ga:1	Bostadsbyggnad Tekniska anläggningar	BOA	
	ga:2	Garage	Antalet parkeringsplatser	
	ga:3	Innergård	Antal lägenheter per fastighet	
	ga:4	Kommunikationsytor	Antalet parkeringsplatser	
	ga:5	Körväg	Antalet parkeringsplatser respektive ägarlägenhet när	
Kv. Saturnus				
	ga:1	Väg, miljöhus, gårdsplan	1	
	ga:2	Dagvattensystem	1	
	ga:3	Gemensam tomtmark	1	
	ga:4	Bostadsbyggnad	1	
	ga:5	Tekniska anordningar	1	
Kv. Vattenkannen				
	ga:1	Flerbostadshus Förråd Tekniska anläggningar	BOA	
	ga:2	Övernattninglägenhet	1	
Spannlandet				
	ga:1	Bostadsbyggnad Tekniska anläggningar Markanläggningar	BOA (BOA/total BOA*1000)	
Horisont Barkarby				
	ga:1	Flerbostads- och lokalbyggnad, tekniska anläggningar	BOA, LOA*0,8	
	ga:2	Flerbostads- och lokalbyggnad, tekniska anläggningar	BOA, LOA*0,8	
	ga:3	Innergård, markbeläggning	BOA, BOA+BIA	
	ga:4	Garage	0,1 om inte parkering, 1 om en parkering	
	ga:5	Parkeringsplatser och tillhörande tekniska anläggningar	1	Alla fastigheter deltar inte
	ga:6	Miljörum	BOA/LOA	
	ga:7	Samlingskanal och uteluftshuv	Bedömning efter bedömda uteutflöden, Barkarby 2:537 andelstal 0,5 Barkarby 2:538 andelstal 2	
Liljeholmskajen				
	ga:1	Parkering m. körytor Trottoarer	1	
	ga:2	Bostads- och lokalbyggnad Tekniska anläggningar	BOA, LOA*0,8	
	ga:3	Sprinkleranläggning RAKEL	BOA, LOA	
Hagastaden				
	ga:1	Bostadsbyggnad	BOA	
	ga:2	Ventilationskanaler	BOA	
	ga:3	Grundläggning, innergård	BOA, LOA	
	ga:4	Fasad, bärande konstruktion, miljörum, ledningar	BOA, LOA	

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

	Gemensamhetsanläggning	Ändamål	Andelstal	Övrigt
Parkstaden				
	ga:1	Bostadsbyggnad Gårdsyta Tekniska anläggningar	1	
Galleriet				
	ga:1	Gårdsanläggning	BOA/total BOA*40	Befintlig ga
	ga:2	Garageanläggning	0,7	Befintlig ga
	ga:3	Väg	BOA/total BOA*6,4	Befintlig ga
	ga:4	Byggnadsstomme mm	BOA	
	ga:5	Grundläggning mm	BOA	
	ga:6	Yterdörrar, cykelförråd, trappor, hiss mm	1 för ägarlägenhet, 23 för BRF	
	ga:7	Miljörum	1	
	ga:8	Schakt mellan plan 1 till och med plan 7	1	
	ga:9	Kallvattenledning	BOA, total BOA för BRF	
	ga:10	Spillvatten	1	
	ga:11	Värmeanläggningar och ledning	BOA eller LOA respektive fastighet	
	ga:12	Ventilation	BOA	
	ga:13	Teknikrum	1	
Araby, Växjö				
	ga:1	Parkerings, gård	En andel per p-plats	
	ga:2	Gård, miljöhus	BOA	
	ga:3	Bostadsbyggnad	BOA	
	ga:4	Tekniska installationer	BOA	
Älvsjö loft				
	ga:1	Bostads- och lokalbyggnad Tekniska anläggningar	BOA	
Ypsilon, Dalénum				
	ga:1	Bostadsbyggnad Tekniska anläggningar	BOA	
	ga:2	Garage	En andel per p-plats	
Bolinder strand				
	ga:1	Bostadsbyggnad Tekniska anläggningar	BOA	
	ga:2	Markparkering	En andel per p-plats	Enbart vissa lägenheter som har p-plats
	ga:3	Körtyr	10 om p-plats 1 om ej p-plats	
Uppfinnaren, Dalénum				
	ga:1	Bostadsbyggnad Tekniska anläggningar	BOA	
	ga:2	Garage	En andel per p-plats	Enbart vissa lägenheter som har p-plats
Bunkhagen Södra				
	ga:1	Bostadsbyggnad Tekniska anläggningar	BOA	
	ga:2	Gård Förgårdsmark	BOA	
	ga:3	Garage	1 om p-plats 0,1 om ej p-plats	
	ga:4	Parkeringsplatser	En andel per p-plats	Enbart vissa lägenheter som deltar i ga

Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv

	Gemensamhetsanläggning	Ändamål	Andelstal	Övrigt
Storängen, Söderköping				
	ga:1	Bostadsbyggnad hus 1 Tekniska installationer	BOA	
	ga:2	Parkering/Infartsväg	BOA	
	ga:3	Bostadsbyggnad hus 2 Tekniska installationer	BOA	
	ga:4	Bostadsbyggnad hus 3 Tekniska installationer	BOA	
Centralgatan				
	ga:1	Gårdsplan Markbeläggningar Parkering	En andel per p-plats	
	ga:2	Bostadsbyggnad Tekniska anläggningar	BOA	
	ga:3	Trapphus A	1	
	ga:4	Trapphus B	1	
	ga:5	Trapphus C	1	
Facetten				
	ga:1	Bostads- och lokalbyggnad Tekniska anläggningar	BOA LOA*0,8	
	ga:2	Garage	0,1 om inte parkering 1,0 om en parkering, 1,5 om två parkeringar	
Alderholmen				
	ga:1	Bostadsbyggnad Tekniska anläggningar Garage	BOA LOA	
Fyrklövern				
	ga:1	Innergård Garage Sopsug	BOA LOA	
	ga:2	Bostadsbyggnad Tekniska anläggningar	BOA	
Residens Mälaren				
	ga:1	Bostadsbyggnad Innergård	BOA LOA*0,24	
	ga:2	Möteslokal	1	
Silverdal, promenaden				
	ga:1	Bostadsbyggnad Innergård Tekniska anläggningar	BOA	
	ga:2	Markparkering	En andel per p-plats	Alla fastigheter deltar inte
	ga:3	Kvartersgata Gångbanor Grönområde	1 om p-plats 0,2 om ej p-plats	
Pokalen				
	ga:1	Grundläggning	BTA per fastighet/total BTA i kvarteret	
	ga:2	Gårdsyta Trappförbindelser	BTA per fastighet/total BTA i kvarteret	
	ga:3	Sopsugsanläggning	BTA per fastighet/total BTA i kvarteret	
	ga:4	Bostadsbyggnad Hiss Förråd	BOA BOA+LOA för BRF	
	ga:5	Tekniska anläggningar	BOA BOA+LOA för BRF	

Bilaga 4

Intervjufrågor - Samfällighetsförening

Bakgrund:

- Vilken roll har du i styrelsen?
- Hur stor erfarenhet har du sen tidigare av fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar?
- Hur ser organisationen för förvaltningen ut?

Frågor om förvaltningen:

- Hur upplever ni i samfällighetsföreningen att gränsdragningen fungerar?
 - Är anläggningsbeslutet lättförståeligt?
 - Är det rätt uppdelning av vad som är gemensamt och enskilt?
- Använder ni er av förbrukningsavgifter för värme och tappvatten?
 - Hur ser prissättningen ut för förbrukningsavgifterna?
 - Är det enkelt att fördela kostnaderna?
- Anser ni att det antalet gemensamhetsanläggningar ni har leder till en optimal och enkel förvaltning?
- Är det lätt att förstå vilka åtgärder ni får vidta inom ramen för anläggningsbeslutet?
- Har ni behövt göra någon större underhållsåtgärd av det som ingår i gemensamhetsanläggningen?
 - Hur fungerade det?
 - Uppstod det några oklarheter som hade kunnat undvikas om anläggningsbeslutet var utformat på ett annat sätt?
- Hur fungerar er parkeringslösning?
 - Fungerar underhållet och den löpande driften smidigt?
- Hur fungerar er förrådslösning?
 - Fungerar underhållet och den löpande driften smidigt?
- Speglar andelstalen för gemensamhetsanläggningarna nyttan?
 - Är andelstalen rätt fördelade?

Frågor om förbättringar i anläggningsbeslutet:

- Har ni något som ni anser behöver förbättras i anläggningsbeslutet för att göra förvaltningen lättare?
 - Ex fler gemensamhetsanläggningar, färre gemensamhetsanläggningar, annan parkeringslösning?
- Är det något annat du vill lyfta fram som du anser är viktigt för att vi ska förstå hur förvaltningen och den löpande driften fungerar?

Bilaga 5

Intervjufrågor - Besqab

Bakgrundsfrågor

- Vad har ni för arbetsuppgifter, tidigare erfarenhet och utbildning?
- Hur länge har ni arbetat med bildande av ägarlägenheter?

Projektplanering och utformning

- Hur resonerar ni vid utformningen av gemensamma och enskilda utrymmen?
 - Har det betydelse i vilket skede planeringen för ägarlägenheter påbörjas?
- Vid projektplaneringen, tar ni hänsyn till hur den framtida förvaltningen ska fungera enkelt?
 - Hur gör ni det i så fall?
- Hur bestämmer ni antalet gemensamhetsanläggningar som ska inrättas och vad som ska ingå i vilken?
 - Har det betydelse i vilket skede planeringen för ägarlägenheter påbörjades för utformningen av gemensamhetsanläggningar?
 - Finns det andra omständigheter som påverkar?
 - Hur resonerar ni kring andelstal?
- Hur resonerar ni kring hur parkering ska lösas? Till exempel genom gemensamhetsanläggning
 - Finns det något upplägg som ni upplever har fungerat bättre?
- Upplever ni att det har blivit en mer komplicerad fastighetsbildning vid blandning av två upplåtelseformer i samma projekt?
- Varför väljer ni att möjliggöra för användandet av förbrukningsavgifter för exempelvis uppvärmning och tappvattenförbrukning?
- Har ni märkt något med tiden som behöver förbättras i anläggningsbesluten?
 - Vad fungerar bra och mindre bra?
- Är det något annat som ni tänker på som kan vara viktigt för att få en förståelse kring anläggningsbeslut och förvaltning av ägarlägenheter?

Intervjufrågor - ByggVesta

Bakgrundsfrågor

- Vad har du för arbetsuppgifter, tidigare erfarenhet och utbildning?
- Hur länge har du arbetat med bildande av ägarlägenheter?

Projektplanering och utformning

- Hur resonerar ni vid utformningen av gemensamma och enskilda utrymmen?
 - Har det betydelse i vilket skede planeringen för ägarlägenheter påbörjas?
- Vid projektplaneringen, tar ni hänsyn till hur den framtida förvaltningen ska fungera enkelt?
 - Hur gör ni det i så fall?
- Hur bestämmer ni antalet gemensamhetsanläggningar som ska inrättas och vad som ska ingå i vilken?
 - Har det betydelse i vilket skede planeringen för ägarlägenheter påbörjades för utformningen av gemensamhetsanläggningar?
 - Finns det andra omständigheter som påverkar?
 - Hur resonerar ni kring andelstal?
- Hur resonerar ni kring hur parkering ska lösas? Till exempel genom gemensamhetsanläggning
 - Finns det något upplägg som ni upplever har fungerat bättre?
- Har ni valt att använda förbrukningsavgifter för exempelvis uppvärmning och tappvattenförbrukning?
 - Varför/varför inte?
- Har ni märkt något med tiden som behöver förbättras i anläggningsbesluten?
 - Vad fungerar bra och mindre bra?
- Är det något annat som du tänker på som kan vara viktigt för att få en förståelse kring anläggningsbeslut och förvaltning av ägarlägenheter?

Intervjufrågor - JM

Bakgrundsfrågor

- Vad har du för arbetsuppgifter, tidigare erfarenhet och utbildning?
- Hur länge har du arbetat med bildande av ägarlägenheter?

Projektplanering och utformning

- Hur resonerar ni vid utformningen av gemensamma och enskilda utrymmen?
 - Har det betydelse i vilket skede planeringen för ägarlägenheter påbörjas?
- Hur har utformningen av ägarlägenheter ändrats sedan ni började år 2014?
 - Hur utvärderar ni era projekt kring vad som kan förbättras eller ändras?
- Vid projektplaneringen, tar ni hänsyn till hur den framtida förvaltningen ska fungera enkelt?
 - Hur gör ni det i så fall?
- Hur bestämmer ni antalet gemensamhetsanläggningar som ska inrättas och vad som ska ingå i vilken?
 - Har det betydelse i vilket skede planeringen för ägarlägenheter påbörjades för utformningen av gemensamhetsanläggningar?
 - Finns det andra omständigheter som påverkar?
 - Hur resonerar ni kring andelstal?
- Hur resonerar ni kring hur parkering ska lösas? Till exempel genom gemensamhetsanläggning
 - Finns det något upplägg som ni upplever har fungerat bättre?
- Varför väljer ni att möjliggöra för användandet av förbrukningsavgifter för exempelvis uppvärmning och tappvattenförbrukning?
- Har ni märkt något med tiden som behöver förbättras i anläggningsbesluten?
 - Vad fungerar bra och mindre bra?
- Är det något annat som du tänker på som kan vara viktigt för att få en förståelse kring anläggningsbeslut och förvaltning av ägarlägenheter?

Intervjufrågor - Skanska

Bakgrundsfrågor

- Vad har du för arbetsuppgifter, tidigare erfarenhet och utbildning?
- Hur länge har du arbetat med bildande av ägarlägenheter?

Projektplanering och utformning

- Hur resonerar ni vid utformningen av gemensamma och enskilda utrymmen?
 - Har det betydelse i vilket skede planeringen för ägarlägenheter påbörjas?
- Vid projektplaneringen, tar ni hänsyn till hur den framtida förvaltningen ska fungera enkelt?
 - Hur gör ni det i så fall?
- Hur bestämmer ni antalet gemensamhetsanläggningar som ska inrättas och vad som ska ingå i vilken?
 - Har det betydelse i vilket skede planeringen för ägarlägenheter påbörjades för utformningen av gemensamhetsanläggningar?
 - Finns det andra omständigheter som påverkar?
 - Hur resonerar ni kring andelstal?
- Hur resonerar ni kring hur parkering ska lösas? Till exempel genom gemensamhetsanläggning
 - Finns det något upplägg som ni upplever har fungerat bättre?
- Upplever ni att det har blivit en mer komplicerad fastighetsbildning vid blandning av två upplåtelseformer i samma hus?
- Varför har ni valt att inte använda förbrukningsavgifter för exempelvis uppvärmning och tappvattenförbrukning?
- Har ni märkt något med tiden som behöver förbättras i anläggningsbesluten?
 - Vad fungerar bra och mindre bra?
- Är det något annat som du tänker på som kan vara viktigt för att få en förståelse kring anläggningsbeslut och förvaltning av ägarlägenheter?

Intervjufrågor - Structor

Bakgrundsfrågor

- Vad har du för arbetsuppgifter, tidigare erfarenhet och utbildning?
- Hur länge har du arbetat med bildande av ägarlägenheter?

Projektplanering och utformning

- Hur resonerar du vid utformningen av gemensamma och enskilda utrymmen?
 - Har det betydelse i vilket skede planeringen för ägarlägenheter påbörjas?
- Vid projektplaneringen, tar du hänsyn till hur den framtida förvaltningen ska fungera enkelt?
 - Hur gör du det i så fall?
- Hur bestämmer du antalet gemensamhetsanläggningar som ska inrättas och vad som ska ingå i vilken?
 - Har det betydelse i vilket skede planeringen för ägarlägenheter påbörjades för utformningen av gemensamhetsanläggningar?
 - Finns det andra omständigheter som påverkar?
 - Hur resonerar du kring andelstal?
- Hur resonerar du kring hur parkering ska lösas? Till exempel genom gemensamhetsanläggning
 - Finns det något upplägg som du upplever har fungerat bättre?
- Finns det något som avgör om förbrukningsavgifter för värme och tappvatten används som kostnadsfördelning?
- Har du märkt något med tiden som behöver förbättras i anläggningsbesluten?
 - Vad fungerar bra och mindre bra?
- Är det något annat som du tänker på som kan vara viktigt för att få en förståelse kring anläggningsbeslut och förvaltning av ägarlägenheter?

Intervjufrågor - Vidingehem

Bakgrundsfrågor

- Vad har du för arbetsuppgifter, tidigare erfarenhet och utbildning?
- Hur länge har du arbetat med bildande av ägarlägenheter?

Projektplanering och utformning

- Hur resonerar ni vid utformningen av gemensamma och enskilda utrymmen?
 - Har det betydelse i vilket skede planeringen för ägarlägenheter påbörjas?
- Vid projektplaneringen, tar ni hänsyn till hur den framtida förvaltningen ska fungera enkelt?
 - Hur gör ni det i så fall?
- Hur bestämmer ni antalet gemensamhetsanläggningar som ska inrättas och vad som ska ingå i vilken?
 - Har det betydelse i vilket skede planeringen för ägarlägenheter påbörjades för utformningen av gemensamhetsanläggningar?
 - Finns det andra omständigheter som påverkar?
 - Hur resonerar ni kring andelstal?
- Hur resonerar ni kring hur parkering ska lösas? Till exempel genom gemensamhetsanläggning
 - Finns det något upplägg som ni upplever har fungerat bättre?
- Hur ser ni på användandet av förbrukningsavgifter för exempelvis uppvärmning och tappvattenförbrukning?
- Har ni märkt något med tiden som behöver förbättras i anläggningsbesluten?
 - Vad fungerar bra och mindre bra?
- Är det något annat som du tänker på som kan vara viktigt för att få en förståelse kring anläggningsbeslut och förvaltning av ägarlägenheter?