

# **Att bilda ägarlägenheter**

Magnus Källström

Karl Rüter

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik  
och samhälle, Lunds Tekniska Högskola,  
Lunds universitet

ISRN/LUTVDG/TVLM 09/5189 SE

Copyright © Magnus Källström och Karl Rüter

Fastighetsvetenskap

Lunds Tekniska Högskola

Lunds universitet

Box 118

221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 09/5189 SE

## **Att bilda ägarlägenheter**

### **To create condominiums**

---

#### **Examensarbete utfört av/Master of science Thesis by:**

Magnus Källström, civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

Karl Rüter, civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

#### **Opponent/Opponent:**

Andréas Björnsson, civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

Jacob Karlsson, civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

#### **Handledare/Supervisor:**

Ulf Jensen, Professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

Fredrik Warnquist, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

#### **Examinator/Examiner:**

Ingemar Bengtsson, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

---

#### **Nyckelord**

Ägarlägenhet, ägarlägenhetsfastighet, fastighetsbildning, fastighet, 3D-fastighet, tredimensionell fastighet, gemensamhetsanläggning, andelstal

## Att bilda ägarlägenheter

---

## **Abstract**

The first of May 2009 it became possible in Sweden to create apartments as real property, so called condominiums (ägarlägenhetsfastigheter). A condominium is a type of 3D-real property and can only be created through reallocation. Even though it has been suggested before it is first at present that condominiums have become reality in Sweden.

The purpose of this master's thesis is to clarify the different parts of reallocation and the use of common facilities which is crucial for creating long-term sustainable condominiums. The purpose is also to develop overall solutions for future projects.

Relevant literature and sources of law has been studied. The master's thesis role has been problem solving to its nature and two fictitious cadastral procedures have been undertaken. Before this, three common types of buildings have been studied. These three are thought of as a mirroring of the market for condominiums.

The results show that a large number of common facilities are often needed, especially when commercial 3D-real property is included in the building. It is also shown that it can be problematic for common facilities to be included in condominiums. Present praxis and methods along the Swedish law, anläggningslagen, are not constructed for some of the needs which arise for condominiums. In some cases it can be hard assessing owner figures for the common facilities. Rather few common benefits can be satisfactory solved with easements.

Derived from these results, the conclusion is drawn that in order to offer a form of housing that is unique; one needs to keep the common facilities to a minimum, preferably none at all. This functions best in buildings with only two floors of condominiums. If the building instead includes more than two floors of condominiums it becomes more alike the traditional co-operative apartments. These conclusions have resulted in a quick reference guide that can be used as support in the reallocation of future condominium projects.

## Att bilda ägarlägenheter

---

## Sammanfattning

Den första maj 2009 blev det möjligt att bilda bostadslägenheter som egna fastigheter, ägarlägenhetsfastigheter. Ägarlägenheter är en typ av 3D-fastigheter och kan endast bildas genom lantmäteriförrättning. Trots att förslag om ägarlägenheter har varit uppe flera gånger tidigare är det först nu som ägarlägenhetsfastigheter blivit verklighet.

Examensarbetet syftar till att visa de moment inom fastighetsindelning och fastighetssamverkan som är avgörande för att få långsiktigt lämpliga ägarlägenhetsfastigheter. Examensarbetet syftar även till att utarbeta generella lösningar för fastighetsbildning, till stöd för framtida projekt.

För att komma fram till detta har relevant litteratur och rättskällor studerats. Examensarbetet är av en problemlösande karaktär och två fiktiva förrättningar har utförts. Till förrättningarna har tre vanligt förekommande byggnadstyper tagits fram, dessa anses spegla variationen på marknaden för ägarlägenhetsfastigheter.

Resultatet visar att det ofta behövs ett flertal gemensamhetsanläggningar, särskilt när andra 3D-fastigheter ingår i byggnaden som urholkas av ägarlägenhetsfastigheterna. Det visar sig också problematiskt med gemensamhetsanläggningar som inrättas för ägarlägenhetsfastigheter. Nuvarande praxis och metoder jämte anläggningslagen är inte konstruerade för de behov som uppstår för ägarlägenheter. Dessutom är det i en del fall svårt att ansätta lämpliga andelstal för gemensamhetsanläggningarna. Förhållandevis få nyttigheter går att lösa på ett tillfredsställande vis med servitut.

Utifrån dessa resultat dras bland annat slutsatsen att om man ska kunna erbjuda en unik boendeform bör man försöka hålla antalet gemensamma nyttor till så få som möjligt, helst inga alls. Detta fungerar bäst i byggnader med ägarlägenheter i endast två plan. Är antalet våningsplan fler än två blir boendeformen mer lik den traditionella bostadsrätten. Ovan nämnda slutsats har tillsammans med övriga slutsatser utmynnat i en lathund som kan användas som stöd vid framtida fastighetsbildningar av ägarlägenhetsfastigheter.

## Att bilda ägarlägenheter

---



## Förord

Vi vill först och främst tacka Martin Böök på Veidekke Bostad i Lund för all hjälp och tid han har bistått med, samt för kontoret vi fick använda. Utan allt detta hade vi troligen inte nått alls lika långt med vårt examensarbete. Vi vill också tacka våra två handledare, professor Ulf Jensen och universitetsadjunkt Fredrik Warnquist på institutionen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, för det stöd vi har haft i processen och för de gånger de petat in oss på rätt spår igen.

Därefter ska de som på ett eller annat sätt bidragit med material till uppsatsen ha ett stort tack! Dessa är Nore Eriksson (Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun), Björn Hedlund (JM Bostad), Gösta Jönsson (Lantmäterimyndigheten Malmö Stad), Stefan Olander (avd. för byggproduktion, LTH, Lund) och Mårten Olsson (Lantmäteriet Ystad).

Magnus Källström

Karl Rüter

Lund, 1 juli 2009

## Att bilda ägarlägenheter

---

## Innehållsförteckning

<b>Förkortningar och förklaringar .....</b>	<b>16</b>
<b>Tabell- och figurförteckning .....</b>	<b>16</b>
<b>1 Inledning .....</b>	<b>17</b>
1.1 Bakgrund .....	17
1.2 Problemformulering .....	17
1.3 Syfte .....	18
1.4 Metod .....	18
1.5 Avgränsningar .....	19
1.6 Källkritik .....	19
<b>2 Lagstiftningen kring ägarlägenheter .....</b>	<b>21</b>
2.1 Jordabalken .....	21
2.2 Fastighetsbildningslagen .....	22
2.3 Lagen om förvaltning av samfälligheter .....	22
<b>3 Tidigare propositioner om ägarlägenhetsfastigheter .....</b>	<b>23</b>
3.1 Allmänt .....	23
3.2 Val av fastighetsgränser .....	24
3.3 Uppdelning av gemensamma ytor .....	24
3.4 Uttaxering och begränsningar för samfällighetsföreningen .....	25
<b>4 Bostadsrätt .....</b>	<b>27</b>
4.1 Bildande .....	27
4.2 Föreningens organisation och förvaltning .....	27
4.3 Medlemmets rättigheter och skyldigheter .....	28
4.4 Förverkande och avsägelse av bostadsrätten .....	30
<b>5 Fastighetsbildning .....</b>	<b>31</b>

## Att bilda ägarlägenheter

---

5.1 Allmänt vid fastighetsbildning .....	31
5.2 Avstyckning.....	31
5.3 Fastighetsreglering .....	32
5.4 Inteckningars och nyttjanderätters ställning vid fastighetsbildning .....	33
<b>6 Säkrande av enskilda rättigheter och gemensamma nyttor .....</b>	<b>35</b>
6.1 Servitut .....	35
6.1.1 Villkor .....	35
6.1.2 Ställning vid fastighetsöverlåtelse och ändringar i fastighetsindelningen .....	37
6.1.3 Ändring och upphävande .....	37
6.2 Gemensamhetsanläggningar .....	38
6.2.1 Allmänt.....	38
6.2.2 Villkor .....	38
6.2.3 Ändamål .....	38
6.2.4 Sektionsindelning.....	39
6.3 Marksamfälligheter .....	39
<b>7 Förvaltning av enskilda rättigheter och gemensamma nyttor.....</b>	<b>41</b>
7.1 Förvaltning av servitut .....	41
7.2 Förvaltning av marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar.....	41
7.2.1 Delägarförvaltning .....	42
7.2.2 Föreningsförvaltning .....	42
7.2.3 Röstning .....	43
7.2.4 Beskattning och redovisning.....	44
7.2.5 Fondering .....	45
7.2.6 Uttaxering.....	45
<b>8 Fördelning av kostnader .....</b>	<b>47</b>
8.1 Servitut.....	47
8.2 Gemensamhetsanläggningar .....	47
8.2.2 Kostnader för utförandet .....	48
8.2.3 Kostnader för drift .....	48
8.3 Samfälligheter .....	49
<b>9 Byggnadstyper.....</b>	<b>51</b>

## Att bilda ägarlägenheter

---

9.1 Havstornet.....	51
9.2 Domarringen.....	52
9.3 Kontorsfastigheten.....	52
<b>10 Fastighetsbildning Havstornet .....</b>	<b>53</b>
10.1 Marksamfällighet.....	53
10.2 Fastighetsgränser.....	54
10.3 Gemensamhetsanläggningar.....	55
10.3.1 Generellt om andelstal.....	55
10.3.2 Bärande konstruktioner, fasader, balkonger, fönster samt vissa ledningar .....	57
10.3.3 Kommunikationsytor och hiss .....	58
10.3.4 Sophantering .....	61
10.3.5 Förrådsutrymme i källare .....	62
10.3.6 VVS.....	63
10.3.7 Uppdelning av gemensamhetsanläggningar.....	63
10.3.8 Butiksfastigheternas andelstal.....	64
10.4 Fastighetsrättslig beskrivning.....	64
10.5 Protokoll .....	77
<b>11 Fastighetsbildning Domarringen.....</b>	<b>81</b>
11.1 Fastighetsgränser.....	81
11.2 Marksamfälligheter.....	83
11.3 Gemensamhetsanläggningar.....	83
11.3.1 Grönytor .....	84
11.3.2 Vägar .....	84
11.3.3 Tekniska installationer som el, kommunikation och VVS .....	84
11.3.4 Föreningslokal.....	86
11.3.5 Sophus.....	87
11.3.6 Uppdelning av gemensamhetsanläggningar.....	87
11.4 Servitut .....	87
11.4.1 Förråd.....	88
11.4.2 Trappor.....	88
11.5 Fastighetsrättslig beskrivning.....	89
11.6 Protokoll .....	96

<b>12 Fastighetsbildning kontorsfastighet.....</b>	<b>101</b>
12.1 Generellt om fastigheten.....	101
12.2 Marksamfälligheter.....	101
12.3 Fastighetsgränser/omfattning.....	101
12.4 Gemensamhetsanläggningar.....	102
12.4.1 Bärande konstruktioner, fönster, fasader och EL/TELE.....	102
12.4.2 Kommunikationsytor och hiss .....	102
12.4.3 Sophantering .....	103
12.4.4 Källarutrymmen med förråd.....	103
12.4.5 VVS.....	103
12.4.6 Uppdelning av gemensamhetsanläggningar.....	103
<b>13 Slutsatser.....</b>	<b>105</b>
13.1 Generella slutsatser.....	105
13.2 Gemensamma nyttor .....	105
13.3 Andelstal i gemensamhetsanläggningar .....	106
13.4 Standardlösningar.....	107
13.4.1 Ägarlägenhetsfastighetens omfattning och gränser .....	107
13.4.2 Hiss och trapphus.....	107
13.4.3 Marksamfällighet .....	107
13.4.4 Uteanläggningar.....	107
13.4.5 Förråd och parkeringar.....	108
13.4.6 Fasader, tak, balkonger, bärande väggar och liknande .....	108
13.4.7 VVS.....	108
13.4.8 Ledningar för el- och kommunikationsändamål .....	108
13.4.9 Fönster och dörrar .....	109
13.4.10 3D-fastigheter/lokaler .....	109
13.5 Lathund .....	110
<b>14. Källförteckning .....</b>	<b>113</b>
Offentligt tryck .....	113
Litteratur.....	113
Rättsfall.....	114
Handböcker.....	114

## Att bilda ägarlägenheter

---

<i>Rapporter och PM</i> .....	114
<i>Elektroniska</i> .....	114
<i>Muntliga</i> .....	114
<b>Bilaga 1 – Planritningar Havstornet</b> .....	<b>115</b>

## **Förkortningar och förklaringar**

Anläggningslagen (1973:1149) - AL

Bostadsrättslagen (1991:614) - BRL

Fastighetsbildningslagen (1970:988) - FBL

Jordabalken (1970:994) - JB

Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150) - SFL

Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt - Ombildningslagen

Plan- och Bygglagen (1987:10) - PBL

En tredimensionell fastighet som inte är en ägarlägenhetsfastighet - 3D-fastighet

## **Tabell- och figurförteckning**

Bild 1, Havstornet	s. 51
Bild 2, Domarringen	s. 52
Bild 3. Fastighetsgränser Domarringen	s. 82
Figur 1, Trapphus Havstornet	s. 59
Tabell 1, Ansättning av driftsandelstal för hiss och trapphus i Havstornet	s. 60
Tabell 2, Fördelning av andelstal i Havstornet Ga:1	s.68
Tabell 3, Fördelning av andelstal i Havstornet Ga:2	s.70
Tabell 4, Fördelning av andelstal i Havstornet Ga:3	s.72
Tabell 5, Fördelning av andelstal i Havstornet Ga:4	s.74
Tabell 6, Fördelning av andelstal i Havstornet Ga:5	s.76
Tabell 7, Fördelning av andelstal i Domarringen Ga:1	s.95
Tabell 8, Fördelning av andelstal i Domarringen Ga:2	s.96



## 1 Inledning

### 1.1 Bakgrund

I och med att proposition 2008/09:91 antogs blev det möjligt att från den första maj 2009 bilda bostadslägenheter som är egna fastigheter, ägarlägenhetsfastigheter. Frågan har från och till varit uppe för behandling under de senaste tjugo åren men det är först nuvarande regering som har låtit förslaget bli verklighet. Några av skälen för att införa en ny boendeform är att skapa fler valmöjligheter vid val av boende och större självbestämmanderätt i boendet. Dessutom anses ägarlägenheter kunna innebära att bostadsproduktionen ökar.<sup>1</sup>

Ägarlägenhetsfastigheter är en typ av 3D-fastigheter och ska fastighetsbildas enligt samma lagrum som vid övrig fastighetsbildning. Proposition 2008/09:91 och befintlig lagstiftning lämnar tolkningsutrymme för hur ägarlägenhetsfastigheterna och deras gemensamma nyttor ska utformas. I huvudsak förespråkas att ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta boytan samt innerväggarnas ytskikt, de gemensamma nyttorna som trapphus och fasader ska ingå i gemensamhetsanläggningar. Detta är dock endast rekommendationer och det är den enskilda förrättningslantmätaren som ska avgöra lämplig utformning av gränser och gemensamma nyttor i varje enskilt fall.

De juridiska konstruktionerna kan i vissa fall vara avgörande för om konceptet ägarlägenheter blir en lyckad boendeform i Sverige eller ifall den kommer förpassas till periferin. Risken finns också att likheterna med bostadsrätten blir så stora att allmänheten inte anser att det finns någon reell skillnad mellan de båda formerna.

### 1.2 Problemformulering

De allmänt hållna riktlinjerna för den rättsliga utformningen av ägarlägenhetsfastigheter innebär att den enskilde byggherren och förrättningslantmätaren står inför flertalet aktiva val. Då produktion av ägarlägenheter kommer att utföras av ett flertal aktörer kommer dessa val medföra rättsliga skillnader mellan olika ägarlägenhetsprojekt. En viss likformighet mellan olika ägarlägenhetsfastigheter och därmed en större säkerhet och transparens för den enskilde fastighetsköparen är önskvärt.

Det finns således behov av att ta ett samlat grepp över antalet möjliga lösningar och dess olika konsekvenser. Om inte ägarlägenhetsfastigheternas rättsliga konstruktion

---

<sup>1</sup> Prop. 2008/09:91 s. 40

ses i ett helhetsperspektiv kan valet av olika lösningar göra att boendeformen inte är attraktiv på fastighetsmarknaden och höga transaktionskostnader uppstår.

### 1.3 Syfte

Examensarbetet syftar till att visa vilka moment inom fastighetsindelning och fastighetssamverkan som är avgörande för att få långsiktigt lämpliga ägarlägenhetsfastigheter. Examensarbetet syftar även till att utarbeta generella lösningar för bildandet av ägarlägenheter.

### 1.4 Metod

För att nå tillräcklig kunskapsnivå har själva arbetet föregåtts av en litteraturstudie. Relevant lagstiftning, förarbeten och litteratur på området har studerats. Dessutom har ett antal 3D-förrättningar studerats för att få ett jämförelsematerial till studien.

Tyngdpunkten i arbetet ligger på de fiktiva förrättningarna som genomförts. Examensarbetets karaktär är problemlösande och metoden som använts är aktionsforskning vilken kan användas när något ska studeras och förbättras under studiens gång. Denna metod är vald då lagreglerna om ägarlägenhetsfastigheter infördes under genomförandet av examensarbetet och därmed fanns väldigt lite jämförelsematerial, litteratur och praxis. Aktionsforskning kan delas upp i tre delmoment, det första innebär att en situation eller ett problem observeras och därmed kan problemområden identifieras. När dessa problemområden har identifierats är nästa moment i processen att utarbeta lösningar på problemen. Det sista momentet innebär att de framtagna lösningarna utvärderas.<sup>2</sup>

Applicerat på detta examensarbete har aktionsforskningsmetodiken använts enligt följande:

I observationsmomentet har tre vanligt förekommande byggnadstyper tagits fram och problemområden har identifierats inför en förestående fastighetsbildning till ägarlägenhetsfastigheter. De tre byggnadstyperna är befintliga byggnader av olika slag och ska spegla den variation som kan uppstå vid byggnation av ägarlägenhetsfastigheter.

I lösningsmomentet har byggnadstyperna fastighetsbildats som ägarlägenhetsfastigheter. Detta har skett genom fiktiva lantmäteriförrättningar där olika lösningar har prövats på de problemområden som identifierats under observationsmomentet. Under fastighetsbildningen hölls byggnadernas utformning,

---

<sup>2</sup> Höst et al. 2006 s. 39

konstruktion samt installationer fixerade. Därmed kunde fastighetsbildningen bli verklighetstrogen.

Slutligen utvärderades de fiktiva förrättningarna och de valda lösningarnas validitet på generella objekt. Resultatet av dessa utvärderingar är standardlösningar för olika byggnadstyper. Standardlösningarna är rekommendationer för hur ägarlägenhetsfastigheter ska fastighetsbildas samt till viss del rekommendationer gällande rent byggnadstekniska lösningar. För att konkretisera och underlätta en framtida användning av standardlösningarna har en lathund för fastighetsbildning av ägarlägenhetsfastigheter tagits fram.

### **1.5 Avgränsningar**

Byggnadstekniska aspekter kommer inte behandlas särskilt eftersom syftet med examensarbetet behandlar fastighetsbildning. Därför kommer inte heller samfällighetsföreningars bildande och förvaltning att behandlas i någon större utsträckning. Taxerings och skattemässiga intressen behandlas endast perifert.

### **1.6 Källkritik**

En del oklarheter uppstår kring de 3D-förrättningar som studerats. Då förrättningsakter bara innehåller information om vad och hur något gjorts och inte varför, är det egentliga informationsinnehållet i dessa akter relativt litet och okvalitativt. Befintlig litteratur och rättspraxis berör inte ägarlägenhetsfastigheter som sådana utan behandlar traditionella eller 3D-fastigheter. Litteraturen har följaktligen inte heller haft ägarlägenheter i åtanke och en del information i dessa källor är inte möjlig att applicera direkt på ägarlägenhetsfastigheter. De tre propositionerna är alla i någon mån vinklade ur ett politiskt perspektiv, visserligen olika perspektiv beroende på proposition.



## 2 Lagstiftningen kring ägarlägenheter

Till skillnad mot de tidigare propositionerna bildas det inte en egen lag för ägarlägenheter. Istället har mindre tillägg och ändringar införts i berörda lagrum, de av vikt för detta examensarbete är *jordabalken (1970:994)*, *fastighetsbildningslagen (1970:988)* och *lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter*.

### 2.1 Jordabalken

I 3 kap. jordabalken om rättsförhållandet mellan grannar har en ny regel, 11 §, tillkommit. Denna ansluter till 6-10 §§ som infördes i samband med tredimensionella fastigheter. Innebörden av 11 § kan jämföras med reglerna för hyresrätter (JB 12:25) och bostadsrätter (BRL 7:9). Ägaren eller den som ägaren inhyser ska tillse att omgivningen inte störs och att sundhet, ordning och gott skick bevaras. I SFL infördes 19 a § som stadgar att ägaren eller de av ägaren inhysta ska följa de särskilda regler som finns i samfällighetsföreningens stadgar. JB 3:11 och SFL 19 a § är slående lika men den förstnämnda tar sikte på redan inträffade händelser medan den senare ska verka preventivt<sup>3</sup>. Även om ägaren eller den boendes skyldigheter i princip överensstämmer med de för hyresrätt och bostadsrätt skiljer sig sanktionerna åt. Sanktionen för hyresrätt eller bostadsrätt är att lägenhet kan förverkas. Enligt JB 3:11 får annan ägare eller samfällighetsföreningen föra talan mot den störande, denna möjlighet i SFL 19 a § finns enbart för samfällighetsföreningen. Genom detta kan den störande av allmän domstol föreläggas att betala vite<sup>4</sup>.

Genom ett antal tillägg till befintliga regler i 12 kap. jordabalken jämföras uthyrning av ägarlägenheter med en- och tvåfamiljshus. Framförallt är det reglerna om överlåtelse och besittningsskydd i 35 §, 45 a § och 46 §. Den som hyr en ägarlägenhet har enbart rätt genom prövning hos hyresnämnden att få byta sin lägenhet om denna är avsedd att uthyras varaktigt, JB 12:35 2 st. 3 p. Vidare kan ägaren av en ägarlägenhetsfastighet vid uthyrning avtala bort hyresgästens besittningsskydd under maximalt fyra år om han ska överlåta fastigheten eller själv bosätta sig i den. Om lägenheten ingår i en affärsmässig uthyrningsverksamhet får dock inte besittningsskyddet avtalas bort (JB 12:45 a 1 st. 2c p.). Finns besittningsskydd kan ägaren likväl bli av med hyresgästen om han visar att hans intresse av lägenheten är större än hyresgästens skada av att behöva flytta (JB 12:46 1 st. 6 p.). Inte heller här gäller regeln om lägenheten ingår i en affärsmässig uthyrningsverksamhet.

---

<sup>3</sup> Prop. 2008/09:91 s. 83

<sup>4</sup> Prop 2008/09:91 s. 82

## 2.2 Fastighetsbildningslagen

När det gäller fastighetsbildning tillämpas i huvudsak gällande lagstiftning för tredimensionella fastigheter med ett tillägg i fastighetsbildningslagen. FBL 3:1 b 2 st. anger att ägarlägenheter ej får nybildas i befintliga byggnader som under de senaste åtta åren använts som bostäder, dessutom måste en ägarlägenhetsfastighet ingå i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter. Vid ombildning av fastigheter gäller inte begränsningen om åtta år. Två ägarlägenhetsfastigheter kan alltså fastighetsregleras till en, exempelvis att två stycken ”ettor” bildar en ”tvåa”. Det går dock inte att på detta sätt kringgå regeln om minst tre stycken sammanhållna ägarlägenhetsfastigheter.

Kravet i FBL 3:1a 1 st. 3 p. om att fastighetsbildningen ska vara motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och innebära en mer ändamålsenlig förvaltning gäller inte ägarlägenheter. Regeln syftar till att förhindra en fragmentisering av befintliga fastigheter och är alltså inte förenlig med införandet av ägarlägenhetsfastigheter. Kravet på att det ska säkerställas rättigheter (servitut, gemensamhetsanläggningar etc.) för fastigheten förstärks i jämförelse med tredimensionella fastigheter. Lantmäterimyndigheten ska särskilt utreda om det behövs inrättas gemensamhetsanläggningar. Enligt Regeringen<sup>5</sup> är behovet av samverkan stort när det gäller ägarlägenhetsfastigheter och det sker bäst genom inrättande av gemensamhetsanläggningar. Det framhålls dock att officialservitut kan vara tillräckligt i vissa fall.

## 2.3 Lagen om förvaltning av samfälligheter

Förändringarna i SFL gäller dels den tidigare nämnda 19 a §, dels införande av 20 a § och ändring av 26 §. Om gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten ska denna förvaltas av en samfällighetsförening vilken kan registreras av lantmäterimyndigheten. På grund av skillnaderna mellan föreningsförvaltning och delägarförvaltning, där den senare kräver full enighet för beslut, anses en samfällighetsförening vara lämpligast eftersom frågor om störningar i boendet faller inom dess verksamhet.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Prop. 2008/09:91 s. 70

<sup>6</sup> Prop. 2008/09:91 s. 73

### 3 Tidigare propositioner om ägarlägenhetsfastigheter

#### 3.1 Allmänt

De två tidigare propositionerna, Att äga sin lägenhet SOU 2002:21 samt Ägarlägenheter SOU 1982:40, har båda föreslagit att en egen lag bildas för ägarlägenheter. I den äldre propositionen menas att det är mer lämpligt att ägarlägenheter regleras i samma lagrum som övriga fastigheter vilket ger ett mer enhetligt fastighetsbegrepp. Mot detta står att det kan vara lättfattligt för den som ska bilda en ägarlägenhetsfastighet att ha alla bestämmelser samlade, på samma sätt som i hyreslagen. Slutligen menar de att trots det samlade greppet med att inkorporera ny lagtext i gammal ska ny lag stå separat.<sup>7</sup> I SOU 2002:21 anges inga riktiga förklaringar till varför lagstiftningen ska placeras i ett eget lagrum.

I ägarlägenhetsutredningen från 1982 föreslogs att ägarlägenheter enbart skulle kunna bildas i befintliga fastigheter. Dock gavs möjligheten att vid nyproduktion, direkt efter att huset står färdigt, kunna ombilda till ägarlägenheter. Detta på ett sätt som liknar ombildningen till bostadsrättsförening genom hembudsförfarande.<sup>8</sup>

I den senare ägarlägenhetsutredningen hade man svängt helt. I den menade man att det endast ska gå att bilda ägarlägenheter vid nyproduktion. För det första anser utredningen att det ska vara givet att bilda ägarlägenheter vid nyproduktion eller vid nya projekt på befintliga fastigheter, exempelvis bostäder ovanpå parkeringshus. Som argument mot ombildning menar de att man bör gå försiktigt fram och inte ställa till för mycket oreda. Utöver det kan de grannelagsrättsliga problemen bli för stora då många äldre byggnader inte har samma krav på ljuddämpande material osv. Man vill heller inte hota hyresrättens ställning på marknaden mer än den redan är, i och med omvandlingarna till bostadsrätt.<sup>9</sup>

I Ägarlägenhetsutredningen från 1982 fastslås att rättsförhållandena mellan grannar i flerbostadshus är likartat oavsett upplåtelseformen. De menar vidare att äganderätten inte ska kunna förverkas men att nyttjanderätten ska kunna förverkas eller inskränkas under viss tid ifall lägenhetsägaren grovt åsidosätter sina skyldigheter enligt JB 3:1. I övrigt menar de att skadeståndstalan borde räcka för de tvister som kan uppstå.

I nästa utredning är ämnet problematiserat. Bland annat diskuteras om grannelagsrätten är otillräcklig ifall man inför ägarlägenheter. Bakgrunden är att

---

<sup>7</sup> SOU 1982:40 s. 84f

<sup>8</sup> SOU 1982:40 s. 77 - 79

<sup>9</sup> SOU 2002:21 s. 110 - 113

ägarlägenheter ger ett tätare boende jämfört med en traditionell villa. Framförallt kan noteras att utredningen menade att en ägarlägenhetsägare ska kunna åläggas att flytta ifall dennes störningar inte skäligen bör tålas. De menar att de skadeståndsreglerna för störningar är klart begränsade till förmån för den störande och därför bör det finnas tyngre lagstiftning på den punkten. Alternativet skulle vara en ny skadeståndsregel. Utredningen uppmärksammar också tvångsförvaltning som ett alternativ vid störningar.<sup>10</sup>

### 3.2 Val av fastighetsgränser

Utredningen från 1982 menar att de bärande delarna av fastigheten ska ingå i en gemensamhetsanläggning. Gränsen mellan denna och ägarlägenheten kan teoretiskt sett gå var som helst mellan två lägenheter. Utredningen menar dock att inte mer än ytskiktet av den bärande konstruktionen ska ingå i ägarlägenhetens omfattning. Detta med två undantag, det första handlar om att lägenhetsägaren ska få göra behövliga normala infästningar för lös inredning. Det andra undantaget berör ytterdörrar och fönster samt balkonger som i denna utredning i sin helhet ska ingå i ägarlägenheten.<sup>11</sup> Propositionen från 2002 slår fast att det är inte var den enskildas gräns mot övriga gränser finns som är avgörande för vem som har ansvar för t.ex. bärande väggar osv. Vidare menar de att det endast finns mycket liten risk för att lantmäterimyndigheten ska lägga gränserna fel och därmed att viss yta som borde vara gemensam blir enskild istället. Man hänvisar också till att många som arbetar praktiskt med bostadsrätter menar att det ofta kan bli problematiskt med gränsdragningen. Däremot kommer lantmäterimyndigheterna att vara ansvariga för ägarlägenheternas gränser och därför kommer det enskilda fallet inte bli problematiskt till skillnad från bostadsrätten. Något problem med att definiera begreppet lägenhet finns alltså inte enligt 2002:21.

### 3.3 Uppdelning av gemensamma ytor

Inledningsvis menar propositionen från 1982 att den fastighet som ska tjäna lägenheterna ska underordna sig dessa. Det finns inget praktiskt syfte med en självständig äganderätt för denna fastighet eftersom den är fullständigt underordnad lägenheternas behov. Alltså förespråkas ett gemensamt ägande.<sup>12</sup> Inte heller förespråkas servitut eftersom samverkan ska ske rationellt och vara gemensam för flera fastigheter. De menar alltså att den mark som inte direkt upptas av ägarlägenhetsfastigheterna ska vara samfälld för de enskilda fastigheterna. Varje lägenhet kommer alltså få en del i den samfällda egendomen knuten till sig. De

---

<sup>10</sup> SOU 2002:21 s. 190-195

<sup>11</sup> SOU 1982:40 s. 147f

<sup>12</sup> SOU 1982:40 s. 95 - 97



föreslår vidare att endast en (1), och inte flera, gemensamhetsanläggning ska bildas. Den ska omfatta byggnadsstommen och övriga delar som är av gemensam betydelse för lägenheterna. Denna gemensamhetsanläggning ska förvaltas med föreningsförvaltning.

I den följande propositionen och med stöd i Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande<sup>13</sup> menar de att en gemensamhetsanläggning är en funktionell lösning särskilt då en byggnad ska delas in i flera ungefär jämbördigt stora enheter. Vidare finns inget hinder mot att den enskilde äger sin lägenhet men inte stamfastigheten. Dock ger det större inflytande för den enskilda ägaren om man antingen direkt eller indirekt är delägare i den fastighet som omsluter ägarlägenheten. Jämfört med servitut menar de att en gemensamhetsanläggning är att föredra med tanke på de kollektiva behov som ägarlägenhetsfastigheterna anses ha. Propositionen antar alltså att tillgången till de flesta utrymmen kommer att lösas med en (1) och inte flera gemensamhetsanläggningar. Det lämnar dock öppet för att servitutslösningar i vissa fall kan vara bättre motiverade och att vissa delar kanske inte löses bäst med en gemensamhetsanläggning. I slutändan är det lantmäterimyndigheten som ska avgöra hur utformningen av gemensamhetsanläggning och servitut ska ske.<sup>14</sup> Antingen ska gemensamhetsanläggningen skötas av en samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. För att göra det lättförståeligt och säkert när en ny boendeform introduceras så skall lantmäterimyndigheten bilda en förening för samfälligheten.

### 3.4 Uttaxering och begränsningar för samfällighetsföreningen

I 1982 års betänkande av ägarlägenhetsutredningen uttalas angående SFL, att samfällighetsföreningen får bästa rätt i sina krav på medlemmen till följd av *lagen (1973:1 152) om förmånsrätt för fordringar*. SFL ska enligt förarbetena inte vara tänkt att kunna hantera så stora belopp att de utgör risk för fordringar med sämre rätt i fastigheten. Förr eller senare kommer de gemensamma delarna av byggnaden vara i behov av underhåll. Kostnaderna som uppkommer vid dylika renoveringar är av en helt annan storlek än vad som avsetts tidigare i SFL. Dessutom varnar de för att behov kan uppkomma plötsligt. I förlängningen kan alltså senare utförda renoveringar få bättre rätt än tidigare utförda, sammantaget ger detta att bankväsendet inte har samma benägenhet att lämna kredit mot säkerhet i lägenheterna. Mot bakgrund av detta vill 1982 års utredning föreslå en begränsning i hur stora bidrag föreningen ska kunna uttaxera från sina medlemmar. Denna ska bestämmas så att den dels inrymmer löpande kostnader för drift och underhåll, dels för ränta och amorteringar för sådana

---

<sup>13</sup> SOU 1996:87

<sup>14</sup> SOU 2002:21 s. 106 & 124

lån som föreningen behöver för att lösa akuta situationer. Den slutsats de drar är att förmånsrätten ska begränsas till 10 % av lägenhetens taxeringsvärde. Vidare föreslår utredningen att en viss fondering ska kunna ske, trots att det strider mot grundtanken om ägarlägenheter i det att man ska vara självständig. De finner vidare att om inte kapitaltillskott betalas in i tid från en medlem skall själva beslutet om kapitaltillskott förfalla. Föreningen är tillbaka på ruta ett där ett underhållsbehov föreligger men man inte har löst kapitalförsörjningen.<sup>15</sup>

SOU 2002:21 menar att förutsatt att det hela sköts genom en samfällighetsförening och inte genom delägarförvaltning (då lägenhetsägarna får ta lån i eget namn) kommer föreningen, som ovan nämnts, ha förmånsrätt i panten på respektive lägenhet vid uttaxering. Man hänvisar tillbaka till föregående proposition med tillägget att SFL 19 § tillkommit, vari fonderingen står lagstadgad. Utredningen menar fortsättningsvis att det inte finns fog för att, som den tidigare utredningen föreslår, sätta en gräns för förmånsrätten. I övrigt menar de att gällande rätt fungerar bra även för ägarlägenheter.

---

<sup>15</sup> SOU 1982:40 s. 165 - 169

## 4 Bostadsrätt

Den boendeform som ligger närmast ägarlägenheter är bostadsrätten. Regler om bostadsrätt finns i *bostadsrättslagen (1991:614)*, vissa delar av *lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar* samt *lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt*.

### 4.1 Bildande

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars syfte är att upplåta lägenheter till medlemmar (BRL 1:2). Den är en juridisk person vilket innebär att medlemmarna inte har något direkt ansvar för föreningens förpliktelser. Bostadsrättsföreningen äger byggnaden, i normalfallet även fastigheten, och upplåter en nyttjanderätt (bostadsrätt) till en medlem i föreningen. I huvudsak bildas bostadsrättsföreningar av en byggmästare vid uppförande av flerbostadshus eller av hyresgäster för ombildning enligt ombildningslagen.

### 4.2 Föreningens organisation och förvaltning

Bostadsrättsföreningens högsta beslutsorgan är föreningsstämman som ska hållas minst en gång per år. Varje medlem har en röst, om flera medlemmar innehar en lägenhet har de dock endast en röst gemensamt om inte annat framgår av stadgan. För giltiga stämmobeslut krävs enkel majoritet med undantag för bland annat stadgeändringar. Stämmans uppgift är att utse revisor, minst en styrelsemedlem och ge möjlighet för medlemmarna att ställa frågor till styrelsen. Styrelsen har till uppgift att sköta den löpande förvaltningen, föra medlems- och lägenhetsförteckning och fastställa årsavgifter (BRL 9:13). Styrelsen lyder under skadestånds- och straffansvar enligt 10 kap. bostadsrättslagen.

Om föreningen är stor, förvaltningen komplicerad eller medlemmarna inte har något intresse av att arbeta kooperativt kan förvaltningen helt eller delvis utföras av olika förvaltningsföretag. Inslaget av professionell förvaltning är inte ovanligt, vissa föreningar köper endast in exempelvis teknisk förvaltning medan andra även låter förvaltningsföretaget ombesörja den ekonomiska förvaltningen och administration. Flertalet bostadsrättsföreningar anlitar, mer eller mindre frivilligt, den ursprungliga byggmästaren för förvaltningen, dvs. HSB, Riksbyggen etc.<sup>16</sup> Styrelsens ansvar kvarstår även om den inte aktivt sköter förvaltningen.

I likhet med samfällighetsföreningar finns inga tvingande regler om hur mycket medel som ska avsättas för underhåll utan endast att stadgan ska ange avsättning.

---

<sup>16</sup> Lundén & Svensson 2004 s. 185

Bostadsrättsföreningar som bildats av HSB och Riksbyggen brukar exempelvis i stadgan ange en avsättning som grundar sig på långsiktiga underhållsplaner medan SBC anger 0.3% av taxeringsvärdet.

Vid bildandet av en bostadsrättsförening ansätts andelstal för varje ingående bostadsrätt avseende årsavgift (ofta kallad månadsavgift). Det finns inte någon standard för hur detta ska göras utan varje byggföretag eller beställare har sina egna regler. Det som fonderas för underhåll brukar oftast bara omfatta löpande åtgärder, större underhållsåtgärder såsom stambyte eller takomläggning brukar finansieras genom att föreningen tar lån. Detta upplägg fungerar lättast i storstadsområden där fastighetsvärdet är högt. På mindre orter är bankerna inte alltid lika intresserade av att lämna kredit till underhållsåtgärder.<sup>17</sup>

### 4.3 Medlemmens rättigheter och skyldigheter

Vid överlåtelse av bostadsrätt måste köpehandlingen vara skriftlig och innehålla vilket objekt som avses samt dess pris. Finns det sidoöverenskommelse om annat pris än vad som anges i köpehandlingen är presumptionen att sidoöverenskommelsen är ogiltig. Om köparen vägras medlemskap i föreningen är köpet ogiltigt, beslutet kan dock överklagas till hyresnämnden. Medlemskap skall ges till den som uppfyller kraven i stadgan samt skäligen kan godtas av föreningen. Exempel på skäl som innebär att föreningen kan vägra medlemskap är bekräftat störande uppträdande, bristande betalningsförmåga eller att medlemmen inte avser att själv nyttja lägenheten<sup>18</sup>. Kraven på medlem i stadgan kan exempelvis vara att medlemmar måste ha en viss arbetsgivare eller ålder, diskriminering med avseende på medborgarskap, inkomst eller förmögenhet är inte tillåtet. Juridiska personer kan alltid vägras medlemskap utan sakliga skäl.

Bostadsrätten är möjlig att pantsätta men det finns inte motsvarande system eller regelverk som för fastigheter utan reglerna om pantsättning i lagen (1936:81) om skuldebrev tillämpas analogt. Detta innebär att pantsättningen är sakrättsligt bindande när föreningen denuntieras och företrädesordningen bestäms utifrån tidpunkten för denuntiationen. Föreningen har legal panträtt i de upplåtna bostadsrätterna gällande förfallna avgifter. Eftersom föreningen kan pantsätta fastigheten kan dubbel pantsättning uppstå. Vid exekutiv auktion av föreningens fastighet upphör

---

<sup>17</sup> Bööck 2009

<sup>18</sup> Brattström 1999 s. 88

bostadsrätterna och även dess panter, detta är ett av skälen till att bostadsrätten anses ha ett sämre kreditvärde än fast egendom.<sup>19</sup>

Denuntiation sker till föreningen och vanligtvis dess styrelse som även är skyldig att anteckna detta i lägenhetsregistret. Genom försummelse kan det alltså finnas giltiga panträtter i en bostadsrätt, utan att köpare eller till och med innehavare vet om detta vilket kan leda till obehagliga överraskningar. Föreningen har möjlighet att ta ut en avgift vid pantsättning och formen för pantsättning utgör därför en viktig inkomstkälla för HSB, Riksbyggen och SBC. Att detta system för pantsättning av bostadsrätter kvarlever kan möjligtvis bero på detta.<sup>20</sup>

Huvudregeln är att medlem inte får hyra ut lägenheten i andra hand utan samtycke från styrelsen. Lämnar styrelsen inte tillstånd kan hyresnämnden efter ansökan pröva frågan, tillstånd skall lämnas om beaktansvärda skäl finns och styrelsen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Som beaktansvärda skäl kan medlem åberopa exempelvis arbete eller studier på annan ort under en begränsad tid.<sup>21</sup>

Medlemmen har vårdplikt för sin lägenhet medan föreningen svarar för själva byggnaden och marken, gränsen brukar normalt anses gå i lägenhetens golv, tak och väggar. För el-, gas-, vattenledningar etc. som tjänar fler än en lägenhet ansvarar föreningen om den installerat dessa. Bedömningen om vem som har ansvar för vad kan dock vara svårbedömd. Tätskikt under kakel och rör i badrumsgolv kan t.ex. anses vara medlemmens ansvar, även om installation skett vid husets uppförande.<sup>22</sup> Medlemmen får alltså stå för kostnader för lägenhetens underhåll medan övrigt underhåll ska bekostas av föreningen vilket dock i slutändan ändå landar hos medlemmen, om än fördelat. Om en brist uppstår och föreningen har vårdplikten har medlem rätt till självhjälp, nedsättning av årsavgift under den tid som bristen föreligger samt skadestånd om föreningen varit försumlig. För större förändringar i lägenheten kan styrelsens tillstånd behövas, exempelvis vid ingrepp i bärande konstruktioner eller ledningar. Styrelsen har endast möjlighet att vägra tillstånd om föreningen kan lida påtaglig skada eller olägenhet av medlemmens ingrepp. Föreningens vårdplikt och tillståndskrav vid lägenhetsförändringar kan utökas respektive lättas genom stadgarna. Föreningen har tillträde till en lägenhet om det behövs för tillsyn, reparation eller utrotning av ohyra. Vägras tillträde av den boende kan handräckning begäras eller i vissa fall bostadsrätten förverkas.

---

<sup>19</sup> Brattström 1999 s. 89 – 90

<sup>20</sup> Jensen 2005 s. 29

<sup>21</sup> Brattström 1999 s. 91

<sup>22</sup> Lundén & Svensson 2004 s. 107

Medlemmen, eller den som medlemmen ansvarar för, måste följa föreningens ordningsregler samt bevara sundhet, ordning och skick vid sitt användande av lägenheten. Gör han inte detta kan bostadsrätten förverkas. Det finns dock vissa svårigheter i att bevisa störningens omfattning och vid bedömning ska utgångspunkten vara vad en genomsnittlig person ska tåla. Störningar som kan leda till förverkande är till exempel våld, hot om våld eller annan brottslighet, störningen ska dock vara kopplad till boendet.<sup>23</sup>

### 4.4 Förverkande och avsägelse av bostadsrätten

Om bostadsrättsinnehavaren missköter sig kan bostadsrätten förverkas och föreningen vara berättigad att säga upp lägenheten för avflyttning. Det finns nio grunder som föreningen kan åberopa för att få bostadsrättens förverkad. Exempelvis vid otillåten andrahandsuthyrning, dröjsmål vid betalning av årsavgift och nyttjande för annat ändamål än det avsedda. Medlemmen har dock möjlighet till rättelse och det som ligger honom till last får inte vara av ringa betydelse för föreningen. Lägenheten kan efter uppsägning tvångsförsäljas om föreningen och medlemmen inte kommit överens om annat. Från de medel som frigörs genom tvångsförsäljning har föreningen bästa rätt till betalning för uteblivna avgifter men övriga panthavare har bättre rätt än föreningens övriga fordringar som exempelvis skadestånd.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Lundén & Svensson 2004 s. 120

<sup>24</sup> Brattström 1999 s. 94f

## 5 Fastighetsbildning

### 5.1 Allmänt vid fastighetsbildning

I kapitlen nedan behandlas enbart utvalda bestämmelser som är av betydelse för detta examensarbete. Alla fastighetsbildningsåtgärder måste uppfylla villkoren i tredje kapitlet fastighetsbildningslagen. Av stor vikt är FBL 3:1 som gäller alla fastighetsbildningsåtgärder. I första stycket anges att varje fastighet som nybildas eller ombildas skall vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Bestämmelsen gäller den fastighet som nybildas, erhåller rättighet eller mark samt den ursprungliga fastigheten som avstår motsvarande. För att en fastighet ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål krävs t.ex. att den har tillgång till behövliga vägar och har tillräckligt omfång. En jordbruksfastighet skall t.ex. vara ekonomiskt bärkraftig, en bostadsfastighet får inte ligga för nära industriverksamheter och vice versa. Rekvisitet kan sägas vara tvådelat, en fastighet som bildas för fritidshusändamål nära hav eller sjö kan vara *lämpad* för sitt ändamål men om området förväntas vattenläggas om tio år är den knappast *varaktigt* lämpad. Hänsyn tas inte till eventuella ägarförhållanden. Att en viss ägare avser att använda fastigheten under en lång tid framöver spelar ingen roll utan fastigheten skall vara självständigt bärkraftig. FBL 3:1 st. 2 avser nybildning eller ombildning för nytt ändamål, exempelvis om bostadsfastigheter skall bildas ur en skogsfastighet. Kan åtgärden inte antas få varaktig användning inom överskådlig tid är åtgärden inte tillåten. Exempelvis fick en fastighet för forskningsändamål inte bildas ur en jordbruksfastighet. Marken skulle odlas och forskningen som avsåg gödsel- och jordförbättringsmedel skulle bedrivas under 10-15 år. Svea hovrätt ansåg att fastigheten inte fick en varaktig användning och därför var fastighetsbildningen inte tillåten<sup>25</sup>. Samma stycke anger även att fastighetsbildning inte får ske om åtgärden kan tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning. Behov som kan tillgodoses genom exempelvis arrende får alltså inte bli föremål för avstyckning.<sup>26</sup>

### 5.2 Avstyckning

Bestämmelserna om avstyckning finns i fastighetsbildningslagens tionde kapitel. Genom avstyckning bildas en ny fastighet ur ett markområde som tidigare kan ha varit antingen fastighet eller samfällighet. Den fastighet som nybildas kallas styckningslott medan ursprungsfastigheten kallas stamfastighet. Genom avstyckning kan även servitut och samfälligheter bildas, FBL 10:5. Detta sker annars genom

---

<sup>25</sup> RH 61:82

<sup>26</sup> Bengtsson 2003 s. 77 – 80

fastighetsreglering men lagen ger här utrymme att behandla allt inom samma fastighetsbildningsåtgärd. Reglerna i respektive lagrum ska dock uppfyllas även om det sker inom ramen för avstyckning. Det är dock bara servitut och samfälligheter som berör stamfastigheten eller styckningslotten som kan behandlas inom avstyckningen. I övriga fall får man använda sig av fastighetsreglering.

### 5.3 Fastighetsreglering

På grund av FBL 10:5 kommer fastighetsreglering i dess renaste form främst bli aktuell då man reglerar in en befintlig ägarlägenhet till en annan.

I *fastighetsbildningslagens* femte till nionde kapitel finns regler för fastighetsreglering. Fastighetsreglering kan ske både tvångsvis<sup>27</sup> och genom överenskommelser. Nedan behandlas enbart utvalda bestämmelser som är av betydelse för detta examensarbete.

Genom fastighetsreglering kan en mängd olika åtgärder utföras för att ombilda en fastighet. De grundläggande bestämmelserna i FBL 5 kap skall tillämpas på alla åtgärder. I FBL 5:1 anges att fastighetsreglering sker vid marköverföring, servitutsbildning och förändring, när samfälligheter bildas eller förändras samt överföring av fastighetstillbehör.

Fastighetsskyddet i FBL 5:8 innebär att fastighet som berörs av regleringen inte får lämna sig mindre för sin användning än vad den var före regleringen. Dessutom får inte någon av de berörda fastigheternas värde öka eller minska i sådan utsträckning att väsentlig olägenhet uppstår för ägaren.<sup>28</sup> Ägaren kan alltså inte tvingas till att avstå eller erhålla mark om det innebär att han måste göra stora investeringar för att fortsätta sitt nyttjande av marken.<sup>29</sup> Reglerna om fastighetsskyddet är dispositiva.

Samfälligheter får endast bildas om det är av stadigvarande betydelse och ändamålet ej kan tillgodoses på annat sätt enligt FBL 6:1. Fastigheter som genom reglering får andel i samfälligheten måste ha väsentlig betydelse för att ingå, om ej sakägare överenskommer om annat. Samfälligheter får alltså inte bildas för tillfälliga intressen som nuvarande fastighetsägare kan ha. Om en gemensamhetsanläggning inrättas är

---

<sup>27</sup> Enligt RF 2:18 får fast egendom endast ianspråktagas eller inskränkas genom tvång om det kan tillgodoses angelägna allmänna intressen. En ändamålsenlig fastighetsanvändning är dock ett angeläget allmänt intresse, även om det sker för enskilt intresse, se NJA 1996 s. 110

<sup>28</sup> Inom detaljplan anses gränsen för olägenhet vara en minskning på ca.25 % medan motsvarigheten utanför detaljplan är ca.5- 10 %. Se vidare Julstad 2000 s. 111 not 1

<sup>29</sup> Bengtsson 2003 s. 90



det inte nödvändigt att en samfällighet bildas, behovet kan tillgodoses utan en ändring av fastighetsindelningen.<sup>30</sup>

#### **5.4 Inteckningars och nyttjanderätters ställning vid fastighetsbildning**

Vid fastighetsreglering ska lantmäterimyndigheten vid behov förordna att ersättningen till markägare skall nedsättas. Den resterande delen av ersättningen ska då istället betalas till länsstyrelsen för att sedan fördelas till panthavare. Genom detta skyddas panthavare från att lida skada av fastighetsregleringar. Regeln är dock endast tillämplig när en fastighet minskar i värde och ersättning i pengar utgår.<sup>31</sup> Huvudregeln vid avstyckning är att stamfastighetens inteckningar även gäller i styckningslotten enligt JB 6:11. På begäran av fastighetsägare kan dock lantmäterimyndigheten göra styckningslotten inteckningsfri.

Nyttjanderätter är dock inte lika skyddade som panträtter. Huvudregeln vid fastighetsreglering är att lokaliserade servitut och nyttjanderätter upphör, medan officialservitut, ledningsrätter samt olokaliserade servitut och nyttjanderätter fortsätter att gälla efter en reglering. Lantmäterimyndigheten kan dock i förrättningen förordna att nyttjanderätten ska fortsätta gälla, detta får ske om det inte hindrar syftet med regleringen. Ett hinder mot att en nyttjanderätt ska fortsätta gälla kan exempelvis vara då en reglering sker för att förbättra arronderingen av jordbruksmark. Om markområdet som ska regleras upplåts med arrende till tredje man hindras således syftet av att arrendet kvarstår. Av stor vikt är att den som tillträder marken är skyldig att säga upp nyttjanderättshavare när nyttjanderätten upphör vid fastighetsreglering. Om nyttjanderätten är förenad med rätt till förlängning eller ersättning enligt JB 9-12 kap. kan denna uppsägning innebära att fastighetsägaren måste betala skadestånd till nyttjanderättshavaren.

---

<sup>30</sup> Bengtsson 2003 s. 92

<sup>31</sup> Jensen 2005 s. 227f



## 6 Säkrande av enskilda rättigheter och gemensamma nyttor

### 6.1 Servitut

Genom servitut kan en fastighet få rätt att nyttja eller råda över en annan fastighet. Ett positivt servitut innebär att den härskande fastigheten har rätt att exempelvis använda en väg som går över en tjänande fastighet. Ett negativt servitut innebär att den tjänande fastigheten inskränks i sin användning, exempelvis att den inte har rätt att ha träd eller buskar över en viss höjd. Det första exemplet med vägen är ett lokaliserat servitut medan det andra, ett typiskt utsiktsservitut, är ett olokaliserat.

#### 6.1.1 Villkor

Avtalsservitut bygger som namnet antyder på frivilliga avtal och regleras i 14 kap. JB. Officialservitut bildas av myndighet eller domstol och regleras i 7 kap. FBL. Förutom de reglerna i FBL ska ett officialservitut även uppfylla de allmänna servitutsrekvisit som finns i JB 14:1<sup>32</sup>, vilka är:

- Främja en ändamålsenlig markanvändning
- Endast belasta tjänande fastighet i visst hänseende
- Ska ha stadigvarande betydelse

Utöver dessa ska ett officialservitut även vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning, FBL 7:1.

Utgångspunkten vid bedömningen om ett servitut kan bildas eller om det verkligen är ett servitut är alltså rekvisiten ovan. Det är inte eventuella viljeförklaringar som skrivs i avtal eller överenskommelser.<sup>33</sup>

Enligt det första rekvisitet får servitut bara bildas för att främja en ändamålsenlig markanvändning. Lagstiftaren har strävat efter att man ska åstadkomma en positiv nettoeffekt med servitutet. Inte bara ska den härskande fastigheten uppnå större nytta, den ska vara större än den eventuella onytta som uppstår. Detta gäller dock det generella fallet, i det enskilda fallet behövs inte nödvändigtvis att den totala nyttan ska vara positiv. Det kan då räcka med att liknande servitutsupplåtelse i allmänhet anses ha en positiv nettoeffekt.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Nilsson & Sjödin 2003 s. 41

<sup>33</sup> Nilsson & Sjödin 2003 s. 26

<sup>34</sup> Nilsson & Sjödin 2003 s. 28

Rekvisitet att tjänande fastighet enbart ska belastas i visst hänseende innebär att det inte får vara ett totalt ianspråktagande. Högsta domstolen har i ett avgörande fastslagit att fastighetsägare till en tjänande fastighet inte genom servitut kan utestängas från vissa delar av fastigheten, vilket är att betrakta som totalt ianspråktagande.<sup>35</sup> Målet avsåg en travbana som inte fick plats inom den egna fastigheten och behövde löpa över en intilliggande fastighet. Detta hindrade ägaren till den tjänande fastigheten från att nyttja delar av sin fastighet, även sådana som inte omfattades av servitutet. En rätt för en härskande fastighet att anlägga och med ensamrätt nyttja en väg på en tjänande fastighet behöver dock inte innebära ett totalt ianspråktagande. Härskande fastigheten har endast rätt att använda marken till just väg och den tjänande kan fortfarande råda över utrymme ovanför och under väggroppen.<sup>36</sup> Dessutom får tjänande fastighet också använda vägen.

Det tredje rekvisitet är att servitutet måste vara av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Tillfälliga upplåtelser som inte är betydelsefulla för den härskande fastigheten är alltså inte tillåtna. Ett servitut får inte begränsas i tiden, men det går att kringgå reglerna genom att exempelvis ge rätt att använda brunn hos tjänande fastighet till dess att kommunalt VA har framdragits.

Kraven på ett officialservitut är något högre eftersom de även ska ha en väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. Väsentlig betydelse kan sägas vara en förstärkning av främjandet av en ändamålsenlig användning, nettonyttan av ett officialservitut måste alltså i regel vara större än för avtalsservitut<sup>37</sup>. Förutom detta ytterligare krav på officialservitut måste ett sådant även uppfylla villkoren i 3 kap. och 5 kap. FBL som beskrivits tidigare.

Servitutet skrivs alltså för fastigheter och inte för fastighetsägare och kan därför inte heller överlåta för sig. Minimikraven för att ett avtalsservitut ska föreligga är att det är upprättat skriftligen i minst ett exemplar och påskrivet av den tjänande fastighetens ägare. Vidare ska både tjänande och härskande fastighet samt upplåtelseändamålet anges på avtalet för att servitutet ska bli giltigt. Ifall formkraven inte uppfylls blir oftast inte avtalet ogiltigt utan istället anses det som ett nyttjanderättsavtal.<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> NJA 1996 s. 776

<sup>36</sup> Nilsson & Sjödin 2003 s. 30

<sup>37</sup> Nilsson & Sjödin 2003 s. 80

<sup>38</sup> Nilsson & Sjödin 2003 s. 43-45

### 6.1.2 Ställning vid fastighetsöverlåtelse och ändringar i fastighetsindelningen

Grundregeln vid överlåtelse av fastighet är att tidigare upplåtna rättigheter inte gäller mot den nya ägaren. Dock gäller alltid rättigheter som är inskrivna i fastighetsregistret. Ifall rättigheten inte är inskriven och ska fortsätta gälla för nye fastighetsägaren vid en överlåtelse måste säljaren göra förbehåll för detta. Ett oinskrivet servitut upphör alltså att gälla vid en fastighetsöverlåtelse om köparen var i god tro vid försäljningen.<sup>39</sup>

Ifall fastigheten säljs på exekutiv auktion gäller endast rättigheterna med vissa förbehåll eller enligt *utsökningsbalkens(1981:774)* tolfte kapitel. Officialrättigheter gäller oavsett förbehåll.<sup>40</sup>

Huvudregeln vid ändring i fastighetsindelningen är att servitut fortsätter att gälla i den nya fastigheten, FBL 2:5. Vid fastighetsreglering fortsätter ett avtalsservitut att gälla inom ny fastighet om en sakägare begär det samt lantmäterimyndigheten förordnar det, FBL 5:33a. Vid avstyckning och klyvning kan ett servitut förordnas att gälla i någon av delarna eller samtliga, FBL 10:4.

### 6.1.3 Ändring och upphävande

Ett officialservitut kan i princip endast ändras eller upphävas i samband med en fastighetsbildningsförrättning.<sup>41</sup> Även om en sådan förrättning grundar sig på en överenskommelse måste villkoren i FBL 7:3 - 10 uppfyllas. För att ändra eller häva ett befintligt servitut måste det ha skett en förändring i förutsättningarna, exempelvis att det är tydligt att servitutet är övergett eller inte längre har någon funktion. Vid ändring får dock belastningen av servitutet inte ökas eller minskas i betydlig mån. Reglerna i FBL 7:4-7 är dock dispositiva. Även avtalsservitut kan ändras eller upphävas genom ovan nämnda regler och tillvägagångssätt, men det kräver även en utredning för att säkerställa att ett servitut verkligen föreligger.<sup>42</sup> Upphävande av ett avtalsservitut kan dock inte ske som en enskild fastighetsbildningsåtgärd utan måste ske i samband med en annan, eftersom det inte är ett officialservitut.<sup>43</sup> Avtalsservitut kan även upphävas genom att parterna, tjänande och härskande, avtalar att servitutet inte längre ska gälla.

---

<sup>39</sup> Nilsson & Sjödin 2003 s. 56-57

<sup>40</sup> Nilsson & Sjödin 2003 s. 59

<sup>41</sup> Julstad & Sjödin 2005 s. 43

<sup>42</sup> Nilsson & Sjödin 2003 s. 92ff

<sup>43</sup> Julstad & Sjödin 2005 s. 43

Vid tvister om officialservitut kan således en part ansöka om fastighetsbildning för att få det upphävt eller ändrat. Gällande avtalsservitut får samma part istället stämma vid domstol, och hävda att föreliggande servitut inte är ett servitut. Även om ett avtalsservitut är inskrivet och har fått sakrättslig verkan betyder det inte att det nödvändigtvis är ett giltigt servitut.<sup>44</sup>

## 6.2 Gemensamhetsanläggningar

### 6.2.1 Allmänt

En gemensamhetsanläggning bildas för att tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter, AL 1 §. Ofta inrättas gemensamhetsanläggningar för vägar, lekplatser och garage. En gemensamhetsanläggning ska alltså fylla ett behov för ett flertal fastigheter och likt servitut och marksamfälligheter följer delaktigheten fastigheten och inte fastighetsägaren. Varje ingående fastighet tilldelas ett andelstal för utförande och ett andelstal för drift. Gemensamhetsanläggningen tar ett utrymme i anspråk på annans fastighet, liknande en servitutsrätt, men har alltså inget eget markområde i motsats till marksamfälligheter.

### 6.2.2 Villkor

Stadigvarande betydelse innebär inte att gemensamhetsanläggningen ska behövas för all framtid eller att de ingående fastigheterna är totalt beroende av den i sin användning.<sup>45</sup> Väsentlighetsvillkoret i AL 5 § kan dock förhindra att olämpliga eller onödiga gemensamhetsanläggningar bildas. Villkoret är dock dispositivt och vid nyexploateringar får det därför inte särskilt stor betydelse. Det ger dock möjligheten för en ej ansluten fastighetsägare att i efterhand tvinga sig in i gemensamhetsanläggning, eller för redan anslutna att tvinga in någon som de vill dela kostnaderna med. Båtnadsvillkoret i AL 6 § måste alltid vara uppfyllt och innebär att inrättandet av en gemensamhetsanläggning ska innebära en positiv nettoeffekt.

### 6.2.3 Ändamål

I det anläggningsbeslut som meddelas av lantmäterimyndigheten vid inrättandet finns de ändamål som gemensamhetsanläggningen ska tillgodose, AL 24 §. Gemensamhetsanläggningen får inte senare utvidgas att innefatta sådant som ligger utanför dessa ändamål.<sup>46</sup> Genom ett löst beskrivet ändamål finns alltså möjligheten för de deltagande fastigheternas ägare att utvidga verksamheten, förutsatt att besluten tas på rätt sätt. En gemensamhetsanläggning för rekreationsändamål kan då

---

<sup>44</sup> Julstad & Sjödin 2005 s. 38

<sup>45</sup> Julstad & Sjödin 2005 s. 45

<sup>46</sup> Prop. 1973:160 s. 375

exempelvis bebyggas med en pool, även om den från början enbart var tänkt att omfatta ett grönområde och lekplats. Det behöver dock inte enbart vara negativt att ändamålet är löst skrivet, en förändring av gemensamhetsanläggningen kan i vissa fall behövas. Även om ändamålet är specificerat får förändringar ske om det görs på grund av teknisk utveckling eller liknande enligt Högsta domstolen.<sup>47</sup> Målet gällde en samfällighetsförening som bytte ut en centralantenn mot anslutning till kabel-tv vilket alltså ansågs förenligt med ändamålet enligt Högsta domstolen.

### 6.2.4 Sektionsindelning

Om ett flertal funktioner och nyttor ska inrättas gemensamt för flera fastigheter kan alltså en enda gemensamhetsanläggning med ett omfattande ändamål bildas. Alternativt bildas ett flertal mindre gemensamhetsanläggningar eller en gemensamhetsanläggning som uppdelas i sektioner. Genom sektionsbildning kan även olika andelstal åsättas för varje sektion. Ett problem uppstår dock om delägarkretsen i gemensamhetsanläggningen inte är homogen mellan sektionerna. En deltagande fastighet i gemensamhetsanläggningen har nämligen rättslig tillgång till alla sektioner, även om den inte ingår i alla dessa sektioner utan enbart en.

### 6.3 Marksamfälligheter

En marksamfällighet, eller enbart samfällighet som det egentligen heter, är ett mark- eller vattenområde som ägs gemensamt av flera fastigheter. Marksamfälligheten kan liknas vid en fastighet där ägarna är ett antal gemensamma fastigheter. I likhet med gemensamhetsanläggningar har varje ingående fastighet ett andelstal, om än bara ett, som följer med fastigheten och inte ägaren. Marksamfälligheter består alltså till skillnad mot gemensamhetsanläggningar av ett bestämt utrymme men är inte lika inriktade mot förvaltning eller funktion. Marksamfälligheter kan enbart bildas eller förändras genom fastighetsbildning.

---

<sup>47</sup> NJA 1989 s. 291





## 7 Förvaltning av enskilda rättigheter och gemensamma nyttor

### 7.1 Förvaltning av servitut

I princip får ett servitut inte innebära att den tjänande fastigheten åläggs att utföra positiva prestationer<sup>48</sup>, detta innebär att det i huvudsak ankommer härskande fastighet att förvalta det som avses med servitutet. En viss del av underhållsmomenten kan dock, genom överenskommelse, läggas på den tjänande fastigheten. Den härskande fastigheten ska givetvis inte ensam stå för all förvaltning om själva servitutsobjektet delas mellan parterna, exempelvis om servitutet avser en väg som nyttjas lika mycket av båda två. Det finns inte särskilda regler gällande förvaltning av servitut, de närmast liggande är JB 14:6-9. Den härskande fastigheten ska vid sin utövning av servitutet inte betunga den tjänande fastigheten, således inte överutnyttja den rätt som servitutet ger honom. Inte heller får den härskande underlätta att underhålla anläggningen så att skada eller olägenhet kan uppstå. De sanktioner som kan bli aktuella om någon av parterna överskrider sin rätt eller åsidosätter sin skyldighet är hävning av servitutet. Detta gäller dock bara om vederlag inte betalats eller om avvikelsen är av väsentlig betydelse. I första hand ska den felande parten fullgöra vad som eftersatts.

### 7.2 Förvaltning av marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar

En samfällighet är ett antal fastigheter som har del i en egendom. Denna egendom är antingen en anläggning eller mark. De ingående fastigheternas ägare kan välja att förvalta egendomen genom en samfällighetsförening eller direkt genom delägarförvaltning, SFL 4 §.

Det finns alltså olika typer av samfälligheter, man delar in dem i tre grupper

- marksamfälligheter
- anläggningssamfälligheter
- övriga samfälligheter

Marksamfälligheter är ett markområde som är gemensamt för flera fastigheter. Dessa finns i många olika varianter och för olika ändamål. Det finns flertalet äldre varianter av marksamfälligheter, några nämnbara är samfällda soldattorp och

---

<sup>48</sup> Nilsson & Sjödin 2003 s.84

häradsallmänningar.<sup>49</sup> Men det är inte endast sådana varianter av marksamfälligheter som är möjliga att bilda.

Anläggningssamfälligheten är en gemensam anläggning som inte är någon egen fastighet. Exempel på detta är gemensamhetsanläggningar, vägsamfälligheter, vägföreningar och samfälliga skogsbilvägar.

Samfälligheter kan förvaltas på två olika sätt.

- Delägarförvaltning
- Föreningsförvaltning (samfällighetsförening)

### 7.2.1 Delägarförvaltning

Delägarförvaltning innebär att delägarna förvaltar samfälligheten direkt, utan någon förening. Detta innebär också att delägarna måste vara överens i alla frågor som rör samfälligheten och att en majoritet inte kan bestämma över en minoritet, det krävs enhällighet i alla beslut. Delägarförvaltning används mest när det råder enkla förhållanden och värdena inte är stora.<sup>50</sup>

Denna sorts förvaltning får dock inte användas vid förvaltningen av de nyttor som kommer att behöva vara gemensamma för ägarlägenhetsfastigheter, SFL 24 a §. Det är inte svårt att inse att det lätt kan uppstå problem och oenighet kring underhålls- och reparationsbehov ifall alla delägare måste vara överens. Många viktiga reparationer kan på detta sätt gå om intet och de ingående ägarlägenhetsfastigheternas värde minskar.

### 7.2.2 Föreningsförvaltning

Föreningsförvaltning är det andra förvaltningsalternativet. Det innebär att en förening bildas med ändamål att förvalta den eller de samfälligheter för vilken föreningen har bildats. Detta ändamål finns i anläggningsbeslutet. Denna förening har ett tvingande medlemskap för de fastigheter vilka har väsentlig betydelse att vara med, AL 5 § och FBL 6:1. En medlem kan inte utträda ur enbart samfällighetsföreningen. Det krävs att medlemmens fastighet utträder ur den eller de samfälligheter som föreningen förvaltar, antingen genom överenskommelse med styrelsen eller genom en lantmäteriförrättning. En överenskommelse kräver dock lantmäterimyndighetens godkännande, AL 43 §.

---

<sup>49</sup> Lundén 2004 s. 15

<sup>50</sup> Lundén 2004 s. 25

En samfällighetsförening är en juridisk person. Föreningen får agera i de ärenden som rör samfälligheten som drift och underhåll samt även uppföra anläggning om den är nödvändig för samfälligheten. Däremot får inte främmande verksamhet ske, t.ex. sponsring av idrottsverksamhet.

SFL 28 § anger nio krav på vad en samfällighetsförenings stadgar minst ska innehålla. Utöver minimikravet får ytterligare bestämmelser tas in i stadgarna. De stadgar som sätts upp av föreningen måste godkännas av lantmäterimyndigheten. Dessa stadgar ska informera medlemmarna om vilka regler som gäller för föreningen men de kan ändras vid ett senare tillfälle. De får dock enbart ändras om de inte strider mot anläggningsbeslutet och ändringen måste även godkännas av lantmäterimyndigheten.<sup>51</sup>

Föreningens högsta organ är stämman medan den löpande förvaltningen sköts av en styrelse som utses i enlighet med stadgarna. Styrelsen representerar alltså föreningen och i styrelsen gäller majoritetsbeslut. Ofta utses en firmatecknare som får företräda styrelsen. Till skillnad mot bostadsrättsföreningar behöver inte en styrelseledamot vara medlem i föreningen.

Om samfällighetsföreningen har flera olika verksamhetsgrenar eller förvaltar ett flertal samfälligheter måste medel från de olika delarna särskiljas enligt SFL 45 § och SFL 60 §. Genom att ha flera gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter istället för ett fåtal, ökar alltså samfällighetsföreningens administrativa börda.

### 7.2.3 Röstning

Enligt huvudtalsmetoden har varje medlem en (1) röst vid föreningsstämman, även om medlemmen äger flera fastigheter som ingår i samfälligheten, SFL 49 §.

Om en fråga är av ekonomisk betydelse samt om en medlem begär det ska röstning istället ske efter andelstalsmetoden. En medlems andelstal i föreningen motsvarar då det antal röster han har, SFL 49 §. Det finns dock en begränsningsregel som innebär att en medlem inte får ha mer än en femtedel av rösterna, i så fall ska dennes andel av rösterna sänkas till en femtedel. Det justerade andelstalet kan dock i slutändan bli mer än 20 % för en enskild fastighet, man justerar bara en gång.<sup>52</sup>

Vid röstning ska man välja de andelstal som frågan gäller. Ifall det rör sig om en driftsfråga ska man välja andelstal efter användning och om det rör sig om underhåll

---

<sup>51</sup> Lundén 2004 s. 54

<sup>52</sup> Lundén 2004 s. 77

ska man välja andelstalen efter nytta. För större ombyggnationer eller nya installationer kommer i huvudsak andelstal efter nytta användas.

Om en samfällighetsförening förvaltar flera samfälligheter som har identiska delägarkretsar och andelstal innebär det inte någon skillnad vid röstningar på föreningsstämman. I annat fall så kommer medlemmarna få rösta separat för varje samfällighet och olika röstlängder måste upprättas. Ifall medlemmar röstar om en åtgärd som berör mer än en av samfälligheterna kommer de olika andelstalen i de olika samfälligheterna läggas ihop.<sup>53</sup>

### 7.2.4 Beskattning och redovisning

Samfällighetsföreningen är normalt inget eget skattesubjekt, utan delägarna beskattas för sina andelar i samfälligheten.<sup>54</sup> Ifråga om redovisning för föreningen så har den bokföringsplikt ifall den når upp till minst ett av följande två kriterier

- Föreningen bedriver näringsverksamhet
- Föreningens tillgångars marknadsvärde uppgår till mer än 30 basbelopp, vilket är ungefär 1,3 Mkr.<sup>55</sup>

Om en övervägande del (90-95%)<sup>56</sup> av samfällighetens ingående fastigheter utgör ägarlägenhetsfastigheter så utgör samfälligheten inte en taxeringsenhet, *fastighetstaxeringslagen (2007:1 412)* 4:10, och således inte heller ett eget skattesubjekt. I huvudfallet kommer det alltså inte utgå moms såtillvida inte ägaren av en ägarlägenhetsfastighet bedriver näringsverksamhet.<sup>57</sup> En samfällighetsförening som innehåller kommersiella 3D-fastigheter kan alltså bli ett eget skattesubjekt och momsplikten blir då likadan som för vilket företag som helst.

Beskattningens form beror på vilken sorts förening det är, om samfällighetsföreningen är ett eget skattesubjekt kommer den beskattas i sig själv, utan föreningens medlemmars inblandning. Är den inte ett eget skattesubjekt enligt tidigare nämnda kriterier kommer föreningens medlemmar få skatta för föreningen. Skatten fördelas då mellan medlemmarna efter deras andelar.

---

<sup>53</sup> Lundén 2004 s. 78

<sup>54</sup> Lundén 2004 s. 32

<sup>55</sup> Prisbasbelopp 2009: 42 800kr, SCB 2009

<sup>56</sup> Lundén 2004 s. 163

<sup>57</sup> Lundén 2004 s. 116

### 7.2.5 Fondering

Fondavsättning behöver ibland ske löpande för framtida reparationsarbeten, för att undvika enstaka höga uttaxeringar av medlemmarnas förmögenheter. För anläggningar som bildats för ägarlägenhetsfastigheter är det ett krav att göra fondavsättning enligt SFL 19 §. Föreningen måste upprätta en reparations- och förnyelseplan på vilken fondavsättningarna ska grundas. Det finns dock inget krav på att specificera storleken. Dessutom kan föreningen ta lån<sup>58</sup> och räntebetalningarna är avdragsgilla för den enskilde medlemmen. För avkastning på medel i en fond är däremot den enskilde skattskyldig, då beloppet överstiger 600 kr.<sup>59</sup>

Det blir alltså i stort sett upp till styrelsen, och därigenom medlemmarna, att bestämma hur mycket som ska fonderas. I en bostadsrättsförening med radhusbyggnader kan fonderingen exempelvis uppgå till 80 kr/m<sup>2</sup> och år. Detta belopp innefattar dock bara löpande underhåll, för större renoveringar såsom stambyten etc. tar föreningen normalt ett banklån. För ett vanligt flerbostadshus är siffran visserligen något lägre men fortfarande påtaglig. En normallägenhet om 70 m<sup>2</sup> får alltså en årlig utgift för fondering om 5600 kr. Allt annat lika bör utgiften vara lika stor när det gäller ägarlägenhetsfastigheter och gemensamhetsanläggningar. För en samfällighetsförening med i övrigt låga utgifter, där ägarlägenhetsfastigheten själv står för de löpande utgifterna blir således fonderingen en påtaglig utgift om den görs i samma utsträckning som för bostadsrätter. Som tidigare nämnts är det även förmånligare skattemässigt att föreningen tar lån än att fondering sker. Finansiering av gemensamt underhåll och reparationer kommer därför troligtvis till stor del ske genom att samfällighetsföreningen tar lån snarare än att fondera.

### 7.2.6 Uttaxering

Om samfällighetsföreningens medel inte räcker till, exempelvis vid en oförutsedd dyrare reparation så kan föreningen uttaxera sina medlemmar, SFL 40 §. Normalt uttaxeras de ingående fastigheterna en gång om året men övriga konstruktioner, exempelvis månadsavgifter, är tillåtna om det står i stadgarna, SFL 42 §. Föreningen har förmånsrätt i delägarens fastighet för det uttaxerade beloppet och fördelen för föreningen är att man inte ska behöva lämna ytterligare säkerhet för de investeringar man ämnar göra.<sup>60</sup> Innan uttaxeringen görs ska styrelsen ställa upp en resultatbudget (inkomst- och utgiftsstat) för föreningen. Denna bör dock redan finnas om marknadsvärdet uppgår till mer än 30 basbelopp. Utifrån resultatbudgeten görs sedan

---

<sup>58</sup> Hemström 1986 s. 130

<sup>59</sup> Lundén 2004 s. 121

<sup>60</sup> Lundén 2004 s. 136

uttaxeringen. Ifall det finns olika verksamhetsgrenar i samfällighetsföreningen så skall varje del räknas för sig.<sup>61</sup> Vid införandet av SFL var det dock inte tänkt att samfällighetsföreningen skulle kunna uttaxera så stora belopp som kan komma bli aktuellt vid förvaltning av samfälligheter för ägarlägenhetsfastigheter. Framst avsågs relativt små investeringar, till exempel vägförbättrande åtgärder för en vägförening och inte stora renoveringar på ett flerbostadshus.

Om en enskild fastighetsägare inte betalar en vägförenings uttaxeringar vållar det i normalfallet säkerligen inga större bekymmer för fastighetsägarens borgenärer. Vid anläggningar som ska betjäna ägarlägenhetsfastigheter kan dock uttaxeringarna bli väsentligt mycket högre och då blir situationen annorlunda för samma borgenärer. Ifall ägaren till en ägarlägenhetsfastighet lånat stora belopp på sin fastighet och föreningen behöver uttaxera för ett relativt stort belopp så ligger bankens fordringar illa till, och även den enskilda ägarlägenhetsinnehavaren. Förmånsrätten innefattar dock inte dröjsmålsränta, även om det är en klen tröst i sammanhanget.

Om inte pengarna räcker från de ordinarie uttaxeringarna får styrelsen omedelbart uttaxera sina medlemmar utifrån en särskild debiteringslängd som ska läggas fram på en föreningsstämma, SFL 43 §.

---

<sup>61</sup> Lundén 2004 s. 137

## 8 Fördelning av kostnader

### 8.1 Servitut

I normalfallet ska härskande fastighet stå för drift och underhållskostnader som berör servitutsupplåtelsen. Avtalsservitut får dock innehålla bestämmelser om att tjänande fastighet ska stå för underhållet, JB 14:1. Parterna kan i ett avtalsservitut även bestämma att tjänande fastighet ska stå för driften, men bara om underhållsmomentet är dominerande<sup>62</sup>. För de flesta funktioner som innebär större inslag av drift ankommer alltså driftskostnaderna den härskande fastigheten. Avtalsservitut får även innehålla bestämmelser om att vederlag för upplåtelsen ska utgå. Vederlaget kan exempelvis vara årligt och betalas det inte får tjänande fastighet häva servitutet enligt JB 14:9.

Gällande officialservitut kan tjänande fastighet åläggas underhållet, om de berörda fastighetsägarna är överens om detta enligt FBL 7:1. För den här typen av servitut är vederlag dock inte möjligt.

### 8.2 Gemensamhetsanläggningar

De kostnader som uppstår för gemensamhetsanläggningar fördelas genom andelstal. Varje fastighet åsätts två andelstal där det ena avser utförandet och det andra driften, AL 15 §. Lydelsen av anläggningslagens 15 § är

*Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggnings utförande fastställes vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som bestämmes efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Inlöses mark för endast vissa av deltagarna i anläggningen, fastställes grunderna för fördelning av kostnaderna för inlösen särskilt.*

*Andelstal fastställes även i fråga om kostnaderna för anläggningens drift. Sådant andelstal bestämmes efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Om det är lämpligt, kan föreskrivas att kostnaderna i första hand skall fördelas genom att avgifter uttages för anläggningens utnyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter fastställes vid förrättningen.*

Det är alltså andra meningen i första stycket samt andra meningen andra stycket som är de två viktigaste reglerna vid ansättning av andelstal.

---

<sup>62</sup> NJA 2007 s. 120

### 8.2.2 Kostnader för utförandet

Kostnader i samband med inrättandet, inlösen av mark och eventuell byggnation fördelas alltså efter andelstalet för utförande vilket ska baseras på den nytta den enskilda fastigheten har av anläggningen. Den nytta en fastighet har av en gemensamhetsanläggning är normalt den värdeökning som fastigheten genomgår när gemensamhetsanläggningen inrättas<sup>63</sup>. Vid nyexploateringar och därmed framförallt vid byggnation av ägarlägenhetsfastigheter kan kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande ingå vid fastighetsköpet och kan därmed tyckas vara onödigt<sup>64</sup>. Den enskilda fastighetsägaren bidrar inte direkt med egna medel för att anläggningen ska komma till stånd och detta andelstal får endast betydelse vid större renoveringar.

### 8.2.3 Kostnader för drift

Andelstal för drift avser alltså fördelningen av löpande kostnader och ska baseras på den enskilda fastighetens förväntade användning. Nedan beskrivs de vanligaste metoderna för fördelningen av dessa andelstal.

#### **Likadelning**

Denna metod innebär, vilket framgår av namnet, att alla ingående fastigheter åsätts lika andelstal för driften. Det är framförallt när delägarkretsarna är homogena och kostnader för driften förväntas bli låga som denna metod används. För gemensamhetsanläggningar för vägar och grönområden i villakvarter brukar andelstalen åsättas efter likadelningsmetoden. För en grönyta kan det vara svårt att utifrån fastigheterna differentiera den förväntade användningen. Den faktiska användningen av en väg skiljer sig dock givetvis då alla fastigheter har olika lång körsträcka men en exakt uppdelning blir endast petig.

#### **Tonkilometermetoden**

Vid inrättande av gemensamhetsanläggningar för väg på landsbygden används i huvudsak tonkilometermetoden. Metoden finns fullt förklarad i LMV Rapport 1995:11 *Underlag för beräkning av andelstal enligt tonkilometermetoden* och innebär att andelstalet för drift beräknas genom följande tre faktorer:

- Transporttalet(ton/år)
- Längdtalet(km)
- Utnyttjandegraden(%)

---

<sup>63</sup> Hemström 1986 s. 100

<sup>64</sup> Hemström 1986 s. 102



Transporttalet utgår från schablonvärden som finns för vissa typer av fastigheter. En fastighet för permanent enbostadshus får exempelvis talet 1800 ton/år. Detta ska sedan multipliceras med längdtalet vilket är längden av gemensamhetsanläggningens vägsträcka som fastigheten behöver nyttja. Den fastighet som ligger närmst allmän väg får alltså lägst längdtalet. Utnyttjandegraden är i vilken mån en fastighet förväntas utnyttja vägen. Det kan exempelvis finnas en direkt utfart till allmän väg vilket gör att fastigheten förväntas använda gemensamhetsanläggningen mindre, om än i viss grad.

Permanentbostadsfastigheter för en familj anses alltså generera lika mycket trafik oavsett boyta eller fastighetsyta. För jordbruks-, skogs- och hästfastigheter med flera finns särskilda beräkningsgrunder för transporttalet där utgångspunkten är arealen och dess markanvändning.

### **Mätning**

Kostnader för drift kan även fördelas genom att den enskilda fastighetens användning mäts. Eftersom ett fixerat andelstal för mätning inte kan anges ska grunderna för beräkningen ingå i anläggningsbeslutet. Antingen kan kostnadsfördelningen för driften grundas på enbart mätning eller mätning kombinerat med åsatta andelstal<sup>65</sup>. Används denna kombination kan andelstalen således motsvara en grundnivå vilket alla fastigheter förväntas uppnå medan användning utöver det normala fördelas genom mätning. Det är dock viktigt att påpeka att andelstal för drift alltid åsätts, även om mätning sker. Om driftskostnaderna till fullo ska fördelas genom mätning får dock de åsatta andelstalen endast akademisk betydelse.

### **8.3 Samfälligheter**

Fördelning av en marksamfällighets kostnader sker efter fastigheternas andelstal. Varje fastighet har enbart en typ andelstal till skillnad mot gemensamhetsanläggningar som har två. De andelstal som åsätts varje fastighet ska enligt FBL 6:1 bestämmas med hänsyn till vad som efter omständigheter och ändamål är skäligt. Om enskilda fastigheter avstår mark eller utrymme till marksamfälligheten kan deras bidragande andel utgöra grund för andelstalet. När så inte sker kan andelstalen istället bestämmas utifrån fastigheternas enskilda behov eller i vilken mån de kommer att utnyttja området<sup>66</sup>. De två sistnämnda metoderna kan sägas motsvara de två olika typerna av andelstal i gemensamhetsanläggningar men till skillnad mot dessa finns ingen uttalad metod eller praxis för marksamfälligheter.

---

<sup>65</sup> Hemström 1986 s. 103

<sup>66</sup> Lantmäteriet 2008 kap. 6.1.3

## Att bilda ägarlägenheter

---

När ett flertal likartade fastigheter ska samverka och ha andel i en marksamfällighet torde utgångspunkten vara att samtliga ska ha lika stora andelstal. Anläggningar och funktioner av större värde, både ekonomiskt och tekniskt, inrättas ofta som gemensamhetsanläggningar. Det mest skäligen vid åsättande av andelstal för marksamfälligheter bör därför vara att ge lika andelstal.

## 9 Byggnadstyper

Nedan beskrivs de tre byggnadstyper som i detta examensarbete kommer att fastighetsbildas som ägarlägenhetsfastigheter. Vid förrättningarna är utgångspunkten att byggnaderna ska uppföras så som de är projekterade och några förändringar i dem inte är möjliga. För kontorsombildningen är utgångspunkten en befintlig byggnad som varit ute till försäljning. Försäljningsmaterialet för denna byggnad är konfidentiellt och det finns idag inga förprojekteringar eller liknande på en ombyggnad. Därför kommer denna byggnadstyp inte fastighetsbildas utan ett allmänt resonemang förs runt en ombildning från kontor till ägarlägenheter utifrån en typ av generisk kontorsfastighet.

### 9.1 Havstornet

Punkthuset Havstornet ligger vid stationen i Rydebäck, strax söder om Helsingborg. Byggstart var i april 2009 och totalt uppförs 28 bostadslägenheter i åtta plan och halva bottenplanet utgörs av två butikslokaler. I bottenplanet finns två entréer, postboxar, ett rum för tekniska installationer samt ett rum för städutrustning. Centralt i och genom hela byggnaden går trapphus och hiss. I källarplanet finns 28 förråd. Lägenheterna är i storlekarna 3-5 rum och kök och samtliga är utrustade med balkong eller uteplats/terrass samt tvättmaskin och torktumlare. På gården finns sophus och en mindre grönyta. I anslutning till gården finns fjorton markparkeringsplatser och fjorton carports som även innehåller förråd.



Bild 1, Havstornet

## 9.2 Domarringen

Domarringen uppfördes 1987 och ligger i Gunnesbo i nordvästra Lund. Fastigheten ägs av en bostadsrättsförening som omfattar samtliga 184 lägenheter, fördelade på nitton tvåplansbyggnader. Varje byggnad, eller länga, innehåller mellan åtta och tjugo lägenheter. En av byggnaderna har källare där tekniska installationer för hela området finns, exempelvis värmecentral och vattenpumpar. Lägenheterna är i storlekarna 2-4 rum och kök och samtliga har egen ingång, tvättmaskin, balkong alternativt uteplats. Lägenhetsytorna antas vara mellan 60 och 110 m<sup>2</sup>. Varje trappa delas av två lägenheter på plan två och under trappan finns fyra separata förråd vilka tillhör de fyra intilliggande lägenheterna.

Totalt finns 195 parkeringsplatser uppdelade på två områden varav 83 finns i garage och övriga utgör markparkering.

Fastigheten, och således även bostadsrättsföreningens ansvar, omfattar ett stort antal gång- och cykelvägar, lek- och grönytor samt en föreningslokal.



Bild 2, Domarringen

## 9.3 Kontorsfastigheten

Kontorsfastigheten består av tre sammanbyggda byggnader om totalt 13 500 m<sup>2</sup> i sju plan. Huvudbyggnaden uppfördes 1930 medan övriga delar uppfördes kring 1950. Källarplanen används till garage (plan -2), driftsinstallationer och personalutrymmen (plan -1).

Totalt finns sju trapphus varav hiss finns i anslutning till fyra av dessa. Innergården är kullerstensbelagd och innehåller 44 parkeringsplatser samt spolhall.

## 10 Fastighetsbildning Havstornet

### 10.1 Marksamfällighet

Alla markytor inklusive parkeringar och carports föreslås utgöra en marksamfällighet. Marksamfälligheten är tillräckligt kapabel att själv administrera och förvalta grönytorerna. Hade däremot grönytorerna utgjort ett större ekonomiskt inslag hade man kunnat överväga att bilda en gemensamhetsanläggning för ändamålet. Gällande parkeringsplatserna är hälften carports och andra hälften markparkering varför platserna eller carportarna bör hyras och administreras via ett kösystem från samfällighetsföreningen. Då det inte finns carports till alla ingående ägarlägenheter i huset blir det problematiskt att bilda en gemensamhetsanläggning för detta ändamål. Det skulle då kunna hävdas från enskilda ägare utan tillgång till carport att de inte har nytta av anläggningen och därmed kunna tvinga ur sig ur den, med hjälp av AL 35 §. Det är visserligen fastighetens behov som ska bedömas och skälen för utträde ska vara av väsentlig betydelse. Man bör ändå försöka undvika att situationen överhuvudtaget uppstår. Det kan heller inte anses av stadigvarande betydelse att vara med i en gemensamhetsanläggning utan att ha ändamålsenlig tillgång till delar av den.

Dessutom är det problematiskt att avsätta särskilda andelstal för användningen av dessa parkeringsplatser. Även om utgångspunkten alltid måste vara fastighetens användning kan man inte bortse från variation i fastighetsägarnas nyttjande. Det medför alltså svårigheter att beräkna fastighetens användning av anläggningen eftersom denna kommer skilja sig från ägare till ägare. I en gemensamhetsanläggning kan detta visserligen ske genom individuell mätning, vilket i detta fall skulle motsvaras av en månadshyra för den typ av parkering som disponeras. Den konstruktionen blir likvärdig den där parkeringen enbart utgör en marksamfällighet, men blir mindre flexibel och frågetecken kring andelstal kvarstår till viss del.

Den bärande konstruktionen av huset kan antingen stå kvar som restfastighet tillsammans med markytorna eller utgöra en marksamfällighet med samma omfattning. Oavsett vilket alternativ som väljs kommer denna del av byggnaden med all sannolikhet förvaltas av en samfällighetsförening. De lämpligaste ägarna av marken är fastigheterna som är anslutna till samfällighetsföreningen. Därmed blir det bättre att marken är en marksamfällighet istället för en överlåtbar fastighet. Eftersom allt utrymme som inte ingår i enskilda ägarlägenhetsfastigheter ska vara samfällt, bildas en marksamfällighet för samtliga av dessa ändamål.

## 10.2 Fastighetsgränser

Propositionen (och Lantmäteriet)<sup>67</sup> förespråkar att ägarlägenhetsfastigheternas gränser ska gå någon centimeter innanför ytskiktet i lägenheten.<sup>68</sup> Motsatsen är att hela byggnaden utgörs av ägarlägenhetsfastigheter och alltså ingen marksamfällighet för väggar etc. Eftersom det krävs gemensamhetsanläggningar för förvaltning av byggnaden kommer dock det senare alternativet inte vara praktiskt. Viss del av ägarlägenhetsfastigheterna kommer då tas i anspråk av en gemensamhetsanläggning och inte vara direkt rättsligt tillgänglig för fastighetsägaren. För den enskilde fastighetsägaren bör det även bli mer lättförståeligt om fastighetens area i huvudsak överensstämmer med den faktiska boarean och inte innefattar utrymmen som varken är rättsligt eller fysiskt tillgängliga. Föreningen har samma rätt att föra talan oavsett om intrånget berör en gemensamhetsanläggning eller en sådan som är belägen på en marksamfällighet. Grannelagsreglerna i JB 3 kap. blir inte mindre tillämpliga för att det finns en marksamfällighet som buffertzonen mellan ägarlägenhetsfastigheterna. Det i lagen använda uttrycket angränsande fastighet ska inte tolkas strikt fysiskt och har ingen ”lokalt begränsad räckvidd”<sup>69</sup>.

Förrådsutrymmen i källaren skulle kunna konstrueras som tredimensionellt fastighetsutrymme istället för gemensamhetsanläggning. Dock finns det klara rekvisitet i FBL 3:1 a som säger att bildande av tredimensionellt fastighetsutrymme ska vara motiverat med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning. Utrymmet för förråden är inte särskilt specifikt för att uppfylla detta rekvisit.<sup>70</sup> Vid eventuella ombyggnationer eller förändringar i källaren blir det även mer lämpligt med en flexibel lösning än med direkt äganderätt. Därför förespråkas gemensamhetsanläggning för förråden. Det som bör undvikas vid bildandet av gemensamhetsanläggning är exklusiviteten i ett enskilt förrådsutrymme. Enligt AL 1 § ska den bildade anläggningen vara gemensam för flera fastigheter. Därför blir det alltså inte lämpligt om man pekar ut vilket förråd som ska tillhöra vilken ägarlägenhetsfastighet. Istället ska rätten ges som ”rätt till ett förrådsutrymme”. Detta medför även logistiska fördelar vid eventuella ombyggnationer och flyttning.

Ägarlägenhetsfastigheterna kommer även att innefatta balkongernas ytskikt plus en lämplig höjd medan konstruktion och infästning ligger inom en

---

<sup>67</sup> Lantmäteriet 2009 s. 16

<sup>68</sup> Prop. 2008/09:91 s. 63

<sup>69</sup> Prop. 1970:20 del B s. 115

<sup>70</sup> Lantmäteriet 2008 kap 3.1a

gemensamhetsanläggning. På detta sätt skapas en klar ensamrätt till den enskilde balkongen samtidigt som underhåll hålls gemensamt.

### 10.3 Gemensamhetsanläggningar

I ett flerbostadshus som Havstornet är gemensamhetsanläggningar den mest lämpade åtgärden för att säkerställa rättigheter, skyldigheter och förvaltning av gemensamma ytor. På grund av byggnadens omfattning samt kostnader för drift och underhåll är gemensamhetsanläggningen ett bättre instrument än servitut eller marksamfällighet. Det är svårt att förvänta sig ett rationellt nyttjande och förvaltande om exempelvis fasader tillhör den enskilda lägenheten som då bestämmer när den ska underhållas.

Ett alternativ till gemensamhetsanläggningar skulle kunna vara att byggnaden minus ägarlägenhetsfastigheter utgör en fastighet som ägs av ett företag som tar betalt för drift och underhåll. Ägarlägenhetsfastighetsägaren får då teckna ett lokalhyresavtal för att få tillgång till gemensamma nyttor och behov såsom fasader och trapphus. Svårigheter uppstår eftersom fastigheten enbart är lämplig med lokalhyresavtalet som är knutet till ägaren och inte fastigheten. Om upplägget görs på det sätt att lokalhyresavtalet överläts i samband med överlåtelse av ägarlägenhetsfastigheten och det tillsammans med övriga omständigheter sker rättssäkert är upplägget intressant. Det innebär dock ett stort avsteg från huvudprincipen i FBL 3:1a och kräver nog en djärv förrättningslantmätare för godkännande.

Gemensamhetsanläggningarnas andelstal för utförandet får endast betydelse då exempelvis en balkong eller värmepannan ska bytas ut. I huvudfallet torde kostnader för gemensamhetsanläggningar ingå vid köpet av den nyproducerade ägarlägenheten varför uttaxering baserat på andelstal för utförandet kommer ske i undantagsfall.

Det är långtifrån självklart hur många gemensamhetsanläggningar som behövs för att driva gemensamma ytor på ett kostnadseffektivt och hållbart sätt. Nedan föreslås fem gemensamhetsanläggningar uppdelade efter typ av anläggning det rör sig om. Då flera av dessa gemensamhetsanläggningar har samma andelstal för driften skulle detta i sig kunna motivera en sammanslagning av dessa. Ett minimerat antal gemensamhetsanläggningar är eftersträvansvärt ur enkelhetssynpunkt för konsumenten samt en mindre administrativ börda för föreningen.

#### 10.3.1 Generellt om andelstal

När det gäller ansättning av andelstal är det generellt en avvägning mellan å ena sidan verkligt behov och rättvisa, å andra sidan hur otymplig anläggningen och förvaltningen kan få vara.



Låt säga att samfällighetsföreningen köper hela förvaltningen av gemensamma nyttor från ett företag och detta under år ett städar trappor och hiss, klipper gräs och sköter andra grönytor samt målar om fasaden osv. Det skulle innebära, med ambitionen att ha millimeterrättvisa andelstal, att olika mycket ska betalas från varje ägarlägenhetsfastighet beroende på om företaget debiterar för städning eller gräsklippning eller för ommålning av fasaden. Dessutom, för att man ska kunna göra på detta sätt krävs det en mycket noggrann tidsbokföring från förvaltningsföretaget. Det kommer alltså bli skillnad mellan debitering av städning i trapphus och städning av innergård vilket måste särskiljas i fakturering etc. Trots att företaget, vad det gäller egen del, ändå bara ska ha in pengarna till samma konto. Det blir alltså komplicerat och kommer antagligen även leda till en dyrare upphandling.

Å andra sidan, ansättande av lika andelstal för allt skapar snedfördelning. Som ska visas nedan är det inte rimligt att alla fastighetsägare betalar lika mycket för användningen av exempelvis hissen eller för värmekonsumtionen. Trots allt har lägenheterna olika stora behov av olika anläggningar och de riskerar att förlora olika mycket av sina lägenheters värde ifall någon anläggning missköts.

Ett närliggande exempel är uppdelning av andelstal för bostadsrättsföreningar, vilket utgör grunden för hur avgifter ska fördelas. En grundläggande skillnad är att samtliga kostnader i bostadsrättsföreningens fördelas genom ett andelstal, medan gemensamhetsanläggningar har två. Inget av de bostadsbyggande företagen har samma metod för att avgöra vilken lägenhet som ska få vilket andelstal i föreningen och därmed vilken avgift den ska betala. Det kan även skilja sig inom byggföretagen då nya medarbetare ibland implementerar sina idéer för hur andelstalsansättning ska fungera. Ett byggbolag använder sig av antalet kvadratmeter i varje lägenhet som faktor vid bestämmandet av andel. Ett annat använder sig av ett poängsystem för antalet badrum, inbyggd diskmaskin och våningsplan osv. Ett tredje bolag tittar även på utsikten från balkongen och vilka väderstäck lägenheten har fönster mot. På det sättet kan i övrigt exakt likadana lägenheter få olika andelstal och därmed betala olika mycket beroende på att den ena har balkong mot söder men den andra mot väst. Det finns alltså inte någon generell metod för att fördela bostadsrätters andelstal som skulle kunna appliceras på ägarlägenhetsfastigheter.<sup>71</sup>

För att hålla samfällighetsföreningen så enkel som möjligt bör man alltså försöka förenkla de avgiftsgrundande posterna så långt som möjligt. Mot detta står att det inte får bli uppenbart orättvist. En rimlig ansats är att i någon mån testa båtnaden för en

---

<sup>71</sup> Bööck 2009



viss uppdelning framför en annan, även fast detta endast blir ett teoretiskt resonemang. För alla de gemensamhetsanläggningar som får lika andelstal är detta i sig motiv nog för att slå ihop dem. Därmed kan delar av byggnaderna, som normalt inte direkt hör ihop, komma att klumpas ihop i en gemensamhetsanläggning medan andra som ytterfönster och ytterdörr i vissa fall hamnar i olika gemensamhetsanläggningar.

### **10.3.2 Bärande konstruktioner, fasader, balkonger samt vissa ledningar**

Gemensamhetsanläggningen består av all bärande konstruktion inklusive tak, ytterväggar, balkonger, schakt och i övrigt tillhörande konstruktioner samt ledningar för kommunikation och el. Andelstalen för samtliga av ändamålen bör vara desamma varför de samlas i en ensam GA. Det är även viktigt att ha byggnaden som sådan i en ensam GA där man kan särskilja vikten av underhåll etc. från tekniska installationer och andra behov. Hela byggnaden och dess underhållsbehov torde vara ganska homogent, exempelvis kan balkonger och ytterväggarnas slitage vara beroende av varandra. Andelstalen för utförande och drift sätts lika för samtliga ingående fastigheter. För utförandet har alla fastigheter lika stor nytta av konstruktionerna och gällande driften kan man ge sig in i en något filosofisk diskussion och exempelvis hävda att enbart de på översta våningen har nytta av taket. Detta kan dock inte anses vara ändamålsenligt. Ett sådant synsätt har dock förespråkats<sup>72</sup> vid tredimensionell fastighetsbildning men är endast rimligt då en byggnad rymmer ett fåtal fastigheter som exempelvis vid tredimensionell fastighetsbildning för mer kommersiella ändamål. Således ska även butiksfastigheterna ingå i denna gemensamhetsanläggning eftersom även de har nytta av den. Andelstalen för användning ska alltså också vara lika. Det är svårt att ens tala om en fastighets användning av tak och ytterväggar. Slitaget beror snarare på väder och vind än på fysiskt slitage från sina ägare. Därför är det svårt att ansätta olika andelstal för användning beroende på vilken lägenhet det gäller.

Gällande balkongerna skulle dessa istället kunna utgöra fastighetstillbehör till ägarlägenhetsfastigheten men då behövs servitut för infästning i bärande konstruktion. Vidare hade det krävts luftservitut för den delen av balkongen som skjuter ut över marksamfälligheten. Balkongerna hör dock ihop med fasaden, både funktionellt och estetiskt, och bör därmed ingå i den i form av en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen omfattar hela balkongen förutom ett slitlager, som ingår i den enskilda ägarlägenhetsfastigheten. På detta sätt

---

<sup>72</sup> Lantmäteriet 2007 s. 58

kan enbart fastighetsägaren disponera över balkongen medan underhåll och liknande sköts gemensamt.

Ledningar för kommunikation (telefoni, internet m.m.) och el är av lika stor nytta för samtliga ingående fastigheter. Skillnaderna i användning visar sig i form av abonnemangskostnader och underhållsbehovet för ledningarna i sig torde vara litet.

Man skulle mycket väl kunna tänka sig att andelstalen för drift av fasaderna skulle differentieras på något sätt. Det intuitiva är att en större lägenhet också har en större fasad och därmed större incitament för att ta hand om fasaderna. Dock blir det inte så enkelt. Det är inte nödvändigt att en större lägenhet ger större fasadyta. En mindre hörnlägenhet kan mycket väl ha större sådan yta än en genomgående större lägenhet som ligger i mitten av ett lamellhus. Därför kommer fasadytan att behöva mätas vilket troligtvis innebär att schabloner kommer behöva tas fram, exempelvis för antal fasadyta per boyta. Detta blir avsevärt mer komplicerat än att mäta boyta. Fasaderna skulle då ligga i en egen gemensamhetsanläggning, möjligen ingår även taket i denna. Det andra stora problemet är att en fasad i regel kräver mycket lite underhåll varför det är rimligare att de andelstal som hålls differentierade är andelstalen efter nytta och inte de efter användning. Det är förvisso mer rimligt sett ur perspektivet fasaderna, men krånglar till förståelsen för övriga gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning skulle då ha differentierade andelstal för utförande och lika för drift medan motsatsen hade rätt för övriga gemensamhetsanläggningar. Rättvisan får alltså i detta fall stå tillbaka till fördel för enkelheten.

### 10.3.3 Kommunikationsytor och hiss

Omfattar kommunikationsytor och slitlager i trapphus och entré, ledare, entrédörrar, postfack, städutrymme, barnvagns- och rullstolsförråd, hiss inklusive dess tillbehör. En gemensamhetsanläggning medför bäst fördelning av de kostnader som uppstår. Det finns, som tidigare nämnts, inte något enhetligt sätt att sätta andelstal för bostadsrättsföreningar. Det som följer nedan är en ansats till att dela upp andelstalen efter nytta och användning med differentierade andelstal.

Butiksfastigheterna på bottenplan använder enbart trapphuset som personalingång. Det har alltså inte behov av att ingå i gemensamhetsanläggningen för nämnda ändamål utan deras tillträde säkras enbart genom servitut.

Alla ingående ägarlägenhetsfastigheter har nytta av trapphus och hiss, för att kunna kommunicera med omvärlden. Andelstalet för utförandet bör därför delas lika. Motiveringen till detta kan illustreras med att alla som bor längs en enskild väg har lika stor nytta av att den uppförs, även om man bor precis i början eller i slutet av den.

## Att bilda ägarlägenheter

En fastighet har behov av att brandförsvaret, post, skolskjuts, sopbil etc. ska kunna komma fram till fastigheten, oavsett hur lång sträckan är till närmaste allmänna väg.

Uppdelningen av andelstal för driften kommer ske genom en grundplåt som är densamma för samtliga ägarlägenhetsfastigheter och därefter en ytterligare andel som baseras på tonkilometermetoden och lägenhetsarean. Grundplåten består av grundanvändningen av hiss och utrymme på bottenplan, samt för städning av trapphus och hiss. Alla ägarlägenhetsfastigheter kommer att använda

gemensamhetsanläggningen, om än inte lika mycket. Därför är det inte motiverat att andelstalen för drift ska delas lika. Uträkning av andelstalen för användningen bygger därför på två faktorer som beror på

den förväntade användningen av trappan och hissen. Den första faktorn innehåller en grundpost enligt resonemanget ovan och en rörlig post som beror på antal våningsplan som varje fastighetsägare väntas nyttja i sin användning av hissen. Den andra faktorn beror på lägenhetens storlek för att spegla antalet boende per ägarlägenhetsfastighet.



Figur 1, Trapphus Havstornet

## Att bilda ägarlägenheter

Fastighet	area	våning	Andelstal drift			
			Grundpost	Area	Våning	Summa
1:1	79	1	5	3	1	9
1:2	88	1	5	3	1	9
1:3	87	2	5	3	2	10
1:4	96	2	5	3	2	10
1:5	87	2	5	3	2	10
1:6	96	2	5	3	2	10
1:7	87	3	5	3	3	11
1:8	96	3	5	3	3	11
1:9	87	3	5	3	3	11
1:10	96	3	5	3	3	11
1:11	87	4	5	3	4	12
1:12	96	4	5	3	4	12
1:13	87	4	5	3	4	12
1:14	96	4	5	3	4	12
1:15	87	5	5	3	5	13
1:16	96	5	5	3	5	13
1:17	87	5	5	3	5	13
1:18	96	5	5	3	5	13
1:19	87	6	5	3	6	14
1:20	96	6	5	3	6	14
1:21	87	6	5	3	6	14
1:22	96	6	5	3	6	14
1:23	87	7	5	3	7	15
1:24	96	7	5	3	7	15
1:25	87	7	5	3	7	15
1:26	96	7	5	3	7	15
1:27	125	8	5	4	8	17
1:28	125	8	5	4	8	17
Summa	2613					352

**Tabell 1, Ansättning av driftsandelstal för hiss och trapphus i Havstornet**

Grundposten i faktor ett sätts till 5 och därefter adderas ett heltal per våningsplan med start på våning ett. Fastigheter på våning ett får alltså andelstal på sex, våning två har sju och så vidare. Den andra faktorn är även den uppdelad i två poster, en fast och en rörlig. Den fasta sätts till 3 och motsvarar den minsta lägenhetsstorleken 79

kvadratmeter. För lägenheter som är större än 79 kvadratmeter läggs till ytterligare en (1) andel för varje överstigande 20 kvadratmeter.

Grundposttermen i faktor ett är vald så att den grundanvändning varje ägarlägenhet har inte ska vara försvinnande liten jämfört med den rörliga termen, inte heller ska den vara alltför stor. Alla har som sagt redan en grundnytta av att trappan finns. Alla har dessutom ett behov av att komma ner till sina källarförråd, denna post kan anses inbakad här. Att den rörliga delen i faktor ett sätts linjärt, i analogi med tonkilometermetoden, är inte självklart. För varje våning upp ökar förvisso den förväntade användningen men det är inte orimligt att våning två skulle ges väsentligt högre andelstal än första våningen. För våning två till fem skulle modellen därefter kunna vara linjär. Det hade dock blivit ett mer svårförståligt system.

För den andra faktorn har grundposten satts till 3 då de minsta lägenheterna i normalfallet troligtvis bebos av två personer, med utrymme för en gäst. En ökning av bostadsytan med 20 kvadratmeter motsvarar då en ytterligare person i hushållet. Alltså är egentligen andelstal efter area ett andelstal efter person. Indelningen för driftsandelstal för varje lägenhet blir som tabellen nedan visar.

Vid röstning i fråga angående driften får alltså lägenhet nr 15 röstningsprocenten  $13/352 = 3,7 \%$ .

*För ytterligare beskrivning av våningsplan, se Bilaga 1, se även avsnitt nedan om butiksfastigheter*

### 10.3.4 Sophantering

Sophantering inrättas som gemensamhetsanläggning och inte enbart på samfälld mark till skillnad från parkeringen. Då andelstalet för drift ska differentieras är gemensamhetsanläggning det enda alternativet. Alla fastigheter ska ha lika andel för utförandet och för driften ska andelstal sättas utifrån ägarlägenhetsfastigheternas storlek. Alternativet med servitut bedöms inte som rimligt (jfr dock butikslokalerna nedan). Det uppstår även skalfördelar med gemensam sophantering istället för att varje fastighetsägare ska ha utrymme för ett eget kärl, vilket motsvarar parkeringarna. En enskild sophantering kommer inte heller att ge några möjligheter till sortering av sopor.

Vanligtvis vid bildande av gemensamhetsanläggning för väg ses bostadsfastigheter som lika benägna att generera trafik oavsett BOA.<sup>73</sup> Detta enkla system kan motiveras

---

<sup>73</sup> Lantmäteriet 1995 kap. 2

vid enkla anläggningar där driftsmomenten inte är betydande. En gemensamhetsanläggning för sophantering kommer dock dras med jämförelsevis höga kostnader vilka även har ett samband med storleken på bostäderna. För sophantering är det därför rimligt att ansätta andelstal för drift genom ett stegvis ökande system baserat på antal personer i hushållet. Andelstalen och anläggningsbesluten ska dock utformas efter fastigheten och hänsyn kan inte tas till antalet boende, vilket kan variera. Andelstalen för drift kommer därför bestämmas utifrån ägarlägenhetsfastighetens boyta på samma sätt som den andra faktorn i tidigare nämnda gemensamhetsanläggning för hiss och trapphus.

För de verksamheter som finns i bottenplan är det lämpligast att skriva servitut på sophantering. Verksamhetsarten spelar stor roll för mängden producerat avfall och fasta andelstal ter sig därför olämpligt. De kommer istället få servitut på marksamfälligheten med en ordalydelse som "... rätt att använda anvisat utrymme i soprum för att sköta sophantering". Därmed får näringsverksamheterna själva ingå avtal med ansvarigt avfallsbolag.

### 10.3.5 Förrådsutrymme i källare

Förrådsutrymmena i källaren bildas som en gemensamhetsanläggning på marksamfälligheten. Samfällighetsföreningen kan anvisa specifika förråd till de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna. Vid överlåtelser av ägarlägenhetsfastigheter blir det då enkelt att visa rätten till förråd och vilket som i huvudfallet ska användas. Det är mindre lyckat att i anläggningsbeslut specificera vilken fastighet som har rätt till vilket förråd eftersom det då inte blir "gemensamt" utan rätten blir exklusiv. Dessutom blir det svårt vid eventuella ombyggnader då en ny förrättning måste göras. I anläggningsbeslutet bör därför lydelsen vara ungefär "Varje lägenhet skall ha rätt till ett förrådsutrymme".

Alternativt kan varje förrådsutrymme vara kopplat som servitut till varje ägarlägenhetsfastighet. Det blir dock mer lättförståeligt för den enskilda ägaren om så mycket som möjligt styrs på samma sätt. Om hela byggnaden ingår i gemensamhetsanläggningar bör alltså även källaren och förråden göra det. Om servitut ändå bildas får ändamålslydelsen vara "rätt att nyttja anvisad yta till förrådsutrymme inom källarutrymme" för att man både ska få in servitutets begränsning till ett (1) förråd samt möjligheten att exkludera övriga fastighetsägare. Det anses i detta fall bli lättare att bilda förråd med gemensamhetsanläggning.

### 10.3.6 VVS och fönster

Värmepanna, ventilation, vatten och gas/fjärrvärmeledningar fram till pannrum, vatten- och ventilationsledningar, radiatorer, fönster och därtill utnyttjat utrymme för dessa ändamål ska ingå i en gemensamhetsanläggning. För utförandet åsätts lika andelstal för alla ingående fastigheter. För drift är det lämpligt med en grundplåt för underhåll av exempelvis ledningar och värmepanna och en del där avgifter tas ut genom individuell mätning. I Havstornet finns dock inte individuell mätning av värme idag men byggnaden är förberedd för det. Eftersom hela värmesystemet bör ses som en enhet bör även radiatorer och fönster ingå. Då stor del av värmeförlusterna i en byggnad sker genom fönstren och då värmemätningen är gemensam bör alltså även fönstren vara det. Om fönstren istället görs enskilda medan värmen är gemensam finns det få incitament för den enskilde att underhålla eller byta ut sina fönster.

En rimlig ansats för andelstalen för drift är den individuella delen baseras på lägenheternas storlek. I likhet med gemensamhetsanläggningar för sopor och kommunikationsytor går det inte att bortse från en större lägenhets användning gentemot en mindre. För att uppnå enkelhet kommer andelstalen för drift sättas likadant som för sopheringen.

### 10.3.7 Uppdelning av gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar som har samma fördelning av andelstal för utförande och för drift bör slås ihop till en enda gemensamhetsanläggning. För Havstornet skulle denna princip innebära tre gemensamhetsanläggningar av de fem typerna ovan. Dock måste gemensamhetsanläggningen som innehåller bärande konstruktioner etc. särskiljas då butiksfastigheterna ska ingå i denna men inte i gemensamhetsanläggningen för förrådsutrymmen, som har liknande andelstal. Detsamma gäller gemensamhetsanläggningarna för VVS och sophering, fördelningen av andelstal är lika men butiksfastigheterna ska endast ingå i en av dem. Det blir således fem gemensamhetsanläggningar enligt följande

- Ga:1 innehållandes förrådsutrymmen
- Ga:2 innehållandes bärande konstruktioner, el, tele etc.
- Ga:3 innehållandes VVS och fönster
- Ga:4 innehållandes kommunikationsytor och hiss
- Ga:5 innehållandes sophering

### 10.3.8 Butiksfastigheternas andelstal

De två butikerna på bottenplan behöver även de ha tillgång till en del av nyttigheterna i gemensamhetsanläggningarna, dock inte alla. Såsom huset är utformat behöver de ha tillgång till bottenplanet av trapphuset, alltså del i kommunikationsytorna. Däremot behöver de inte ha tillgång till varken källarplanet eller hissen. Den lösning som förordas för tillgången till trapphuset är servitut med ändamålet ”rätt att nyttja bottenplan i trapphuset för personalens tillgång till lokal och sophantering”. De behöver även ha rätt till sophantering, VVS och bärande konstruktioner. Det finns inga förrådsutrymmen i källaren som är till för lokalerna och därför ska de inte ha del i den gemensamhetsanläggningen. Butiksfastigheterna ska således ha tillgång till eller ingå i gemensamhetsanläggningar enligt följande:

- Bottenplanet på trapphuset med servitut i marksamfälligheten
- VVS, andel i gemensamhetsanläggning. Andelstal beräknas på samma sätt som för ägarlägenhetsfastigheterna.
- Rätt till utrymme för sophantering genom servitut
- Andel i gemensamhetsanläggning för bärande konstruktioner etc. Andelstal beräknas på samma sätt som för ägarlägenhetsfastigheterna.

Som nämnts tidigare angående sophanteringen löses den bäst för butiksfastigheternas räkning med servitut på marksamfälligheten, likaså trapphuset. Vidare ges butiksfastigheterna ingen andel i marksamfälligheten. De kan inte anses ha någon stadigvarande betydelse av att ingå i samfälligheten som i huvudsak omfattar gräsytor och parkeringar. Kundparkering finns på gatan och eventuell parkering för anställda kan hyras av samfällighetsföreningen eller av närliggande fastighetsägare.

## 10.4 Fastighetsrättslig beskrivning

Avstyckning från Havstornet 1:1 och inrättande av gemensamhetsanläggning, bildande av marksamfällighet. Nedan beskrivs endast ett typexempel från ägarlägenhetsfastigheterna och en av 3D-fastigheterna. Stamfastigheten Havstornet 1:1 avstyckas till att endast innehålla en ägarlägenhetsfastighet.

### Fastighet

Havstornet 1:2

**Avstyckning**

**Areal/andel**



## Att bilda ägarlägenheter

---

Erhåller från Havstornet 1:1 Ägarlägenhetsfastighet

### 3D-information

Ändamål: Bostad

Boyta 79 m<sup>2</sup>

Urholkar Havstornet S:1

Våning 1

### Anläggningsåtgärd

	Utförande	Drift
Erhåller andel i Ga:1	1	1
Erhåller andel i Ga:2	1	1
Erhåller andel i Ga:3	1	3
Erhåller andel i Ga:4	1	9
Erhåller andel i Ga:5	1	3

### Fastighet

Havstornet 1:30

### Avstyckning

Erhåller från Havstornet 1:1 3D-fastighet

### 3D-information

Ändamål: Handelslokal

Yta 102m<sup>2</sup>

Urholkar Havstornet S:1

Våning 1

## Att bilda ägarlägenheter

---

### **Servitut (1/200)**

Ändamål: Sophantering

Rätt att uppställa sopkärl i avsett sopusutrymme och därtill ingå avtal med behörig sophanteringsfirma.

Till förmån för: Havstornet 1:30

Belastar: Havstornet S:1

### **Servitut (2/200)**

Ändamål: Kommunikationsyta

Rätt att nyttja utrymme i trapphusets bottenplan för personalingång, post, varuintag och utrymningsväg.

Till förmån för: Havstornet 1:30

Belastar: Havstornet S:1

### **Anläggningsåtgärd**

	Utförande	Drift
Erhåller andel i Ga:2	1	1
Erhåller andel i Ga:3	1	3

### **Marksamfällighet**

Havstornet S:1

#### **Avstyckning**

Erhåller från Havstornet 1:1 Fastighet

Ändamål: Gemensamma ytor och utrymmen

Yta Ingen uppgift

**3D-information**

Urholkas av

Havstornet 1:1 – 1:30

**Gemensamhetsanläggningar**

Havstornet Ga:1

**Ändamål och upplåtet utrymme**

Gemensamhetsanläggning inrättas och består av förrådsutrymmen i källarplan för de ingående ägarlägenhetsfastigheterna.

**Servitut (2/100)**

Ändamål: Utrymme för gemensamhetsanläggning

Till förmån för: Havstornet Ga:1

Belastar: Havstornet S:1

**Deltagande fastigheter och andelstal**

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. Avseende andelstal för utförande och drift sätts dessa till ett (1) för samtliga deltagande fastigheter då de bedöms ha samma nytta och förväntad användning av anläggningen.

Att bilda ägarlägenheter

Löpnr.	Fastighet	Andel utförande	Andel drift
1	Havstornet 1:1	1	1
2	Havstornet 1:2	1	1
3	Havstornet 1:3	1	1
4	Havstornet 1:4	1	1
5	Havstornet 1:5	1	1
6	Havstornet 1:6	1	1
7	Havstornet 1:7	1	1
8	Havstornet 1:8	1	1
9	Havstornet 1:9	1	1
10	Havstornet 1:10	1	1
11	Havstornet 1:11	1	1
12	Havstornet 1:12	1	1
13	Havstornet 1:13	1	1
14	Havstornet 1:14	1	1
15	Havstornet 1:15	1	1
16	Havstornet 1:16	1	1
17	Havstornet 1:17	1	1
18	Havstornet 1:18	1	1
19	Havstornet 1:19	1	1
20	Havstornet 1:20	1	1
21	Havstornet 1:21	1	1
22	Havstornet 1:22	1	1
23	Havstornet 1:23	1	1
24	Havstornet 1:24	1	1
25	Havstornet 1:25	1	1
26	Havstornet 1:26	1	1
27	Havstornet 1:27	1	1
28	Havstornet 1:28	1	1
<b>Summa andelstal</b>		28	28

Tabell 2, Fördelning av andelstal i Havstornet Ga:1

Havstornet Ga:2

**Ändamål och upplåtet utrymme**

Gemensamhetsanläggning inrättas och består av bärande konstruktioner såsom ytterväggar, takkonstruktioner, bottenplatta, bärande väggar och liknande. Gemensamhetsanläggningen består även av el och tele-ledningar samt dess anslutningar.

**Servitut (3/100)**

Ändamål: Utrymme för gemensamhetsanläggning

Till förmån för: Havstornet Ga:2

Belastar: Havstornet S:1

**Deltagande fastigheter och andelstal**

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. Andelstalen för utförande och drift sätts till ett (1) för samtliga deltagande fastigheter då de bedöms ha samma nytta och förväntad användning av ovanstående funktioner.

Att bilda ägarlägenheter

Löpnr.	Fastighet	Andel utförande	Andelstal drift
1	Havstornet 1:1	1	1
2	Havstornet 1:2	1	1
3	Havstornet 1:3	1	1
4	Havstornet 1:4	1	1
5	Havstornet 1:5	1	1
6	Havstornet 1:6	1	1
7	Havstornet 1:7	1	1
8	Havstornet 1:8	1	1
9	Havstornet 1:9	1	1
10	Havstornet 1:10	1	1
11	Havstornet 1:11	1	1
12	Havstornet 1:12	1	1
13	Havstornet 1:13	1	1
14	Havstornet 1:14	1	1
15	Havstornet 1:15	1	1
16	Havstornet 1:16	1	1
17	Havstornet 1:17	1	1
18	Havstornet 1:18	1	1
19	Havstornet 1:19	1	1
20	Havstornet 1:20	1	1
21	Havstornet 1:21	1	1
22	Havstornet 1:22	1	1
23	Havstornet 1:23	1	1
24	Havstornet 1:24	1	1
25	Havstornet 1:25	1	1
26	Havstornet 1:26	1	1
27	Havstornet 1:27	1	1
28	Havstornet 1:28	1	1
29	Havstornet 1:29	1	1
30	Havstornet 1:30	1	1
<b>Summa andelstal</b>		30	30

Tabell 3, Fördelning av andelstal i Havstornet Ga:2

Havstornet Ga:3

**Ändamål och upplåtet utrymme**

Gemensamhetsanläggning inrättas för VVS-ändamål. I anläggningen ingår samtliga radiatorer kopplade till det gemensamma värmesystemet, byggnadens fönster samt övrig tillhörande utrustning och installationer.

**Servitut (4/100)**

Ändamål: Utrymme för gemensamhetsanläggning

Till förmån för: Havstornet Ga:2

Belastar: Havstornet S:1

**Deltagande fastigheter och andelstal**

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. Andelstal för utförande sätts till ett (1) för samtliga fastigheter då de bedöms ha lika stor nytta av gemensamhetsanläggningen.

Andelstalen för drift sätts efter fastigheternas boyta eller lokalyta enligt samma modell som för Ga:5 innehållandes sophantering.

Att bilda ägarlägenheter

Löpnr.	Fastighet	Andel utförande	Andel drift
1	Havstornet 1:1	1	3
2	Havstornet 1:2	1	3
3	Havstornet 1:3	1	3
4	Havstornet 1:4	1	3
5	Havstornet 1:5	1	3
6	Havstornet 1:6	1	3
7	Havstornet 1:7	1	3
8	Havstornet 1:8	1	3
9	Havstornet 1:9	1	3
10	Havstornet 1:10	1	3
11	Havstornet 1:11	1	3
12	Havstornet 1:12	1	3
13	Havstornet 1:13	1	3
14	Havstornet 1:14	1	3
15	Havstornet 1:15	1	3
16	Havstornet 1:16	1	3
17	Havstornet 1:17	1	3
18	Havstornet 1:18	1	3
19	Havstornet 1:19	1	3
20	Havstornet 1:20	1	3
21	Havstornet 1:21	1	3
22	Havstornet 1:22	1	3
23	Havstornet 1:23	1	3
24	Havstornet 1:24	1	3
25	Havstornet 1:25	1	3
26	Havstornet 1:26	1	4
27	Havstornet 1:27	1	4
28	Havstornet 1:28	1	3
29	Havstornet 1:29	1	3
30	Havstornet 1:30	1	3
<b>Summa andelstal</b>		30	92

Tabell 4, Fördelning av andelstal i Havstornet Ga:3



Havstornet Ga:4

**Ändamål och upplåtet utrymme**

Gemensamhetsanläggning inrättas för kommunikationsändamål. I anläggningen ingår trapphus, trapphusets utrustning, hiss, hissens kringutrustning, entrédörrar, postfack, städskrubb, barnvagnsrum och ytterdörrar till de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna.

**Servitut (5/100)**

Ändamål: Utrymme för gemensamhetsanläggning

Till förmån för: Havstornet Ga:4

Belastar: Havstornet S:1

**Deltagande fastigheter och andelstal**

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. Andelstal för utförande sätt till ett (1) då alla fastigheter bedöms ha samma nytta av gemensamhetsanläggningen. Andelstalen för drift bestäms efter vilket våningsplan ägarlägenhetsfastigheten ligger på, vilken boyta denna har samt en grundplåt för basanvändning. Denna grundplåt är satt till 5 vilket motsvarar en boyta om 79 kvadratmeter. För varje överskjutande 20 kvadratmeter boyta erhåller en fastighet ytterligare ett (1) andelstal. För varje våning adderas ett (1) andelstal. Se räkneexempel nedan.

	Havstornet 1:10	Havstornet 1:24
Andelstal basanvändning	5	5
Andelstal våning	3	7
Andelstal yta	3	3
Summa andelstal drift	11	15

Att bilda ägarlägenheter

Löpnr.	Fastighet	Andel utförande	Andel drift
1	Havstornet 1:1	1	9
2	Havstornet 1:2	1	9
3	Havstornet 1:3	1	10
4	Havstornet 1:4	1	10
5	Havstornet 1:5	1	10
6	Havstornet 1:6	1	10
7	Havstornet 1:7	1	11
8	Havstornet 1:8	1	11
9	Havstornet 1:9	1	11
10	Havstornet 1:10	1	11
11	Havstornet 1:11	1	12
12	Havstornet 1:12	1	12
13	Havstornet 1:13	1	12
14	Havstornet 1:14	1	12
15	Havstornet 1:15	1	13
16	Havstornet 1:16	1	13
17	Havstornet 1:17	1	13
18	Havstornet 1:18	1	13
19	Havstornet 1:19	1	14
20	Havstornet 1:20	1	14
21	Havstornet 1:21	1	14
22	Havstornet 1:22	1	14
23	Havstornet 1:23	1	15
24	Havstornet 1:24	1	15
25	Havstornet 1:25	1	15
26	Havstornet 1:26	1	15
27	Havstornet 1:27	1	17
28	Havstornet 1:28	1	17
<b>Summa andelstal</b>		28	352

Tabell 5, Fördelning av andelstal i Havstornet Ga:4

Havstornet Ga:5

**Ändamål och upplåtet utrymme**

Gemensamhetsanläggning inrättas för sophanteringsändamål.

**Servitut (2/100)**

Ändamål: Utrymme för gemensamhetsanläggning

Till förmån för: Havstornet Ga:5

Belastar: Havstornet S:1

**Deltagande fastigheter och ändamål**

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. Andelstal för utförande sätt till ett (1) då alla fastigheter bedöms ha samma nytta av gemensamhetsanläggningen. Andelstalen för drift bestäms efter ägarlägenhetsfastigheternas area i likhet med uppdelningen i Ga:4. De ägarlägenhetsfastigheter med en area under 99m<sup>2</sup> tilldelas således andelstalet 3 medan ägarlägenhetsfastigheter som har en större boarea än 99 m<sup>2</sup> får andelstalet 4. Eftersom 3D-fastigheterna löser sin sophantering genom servitut är de inte med i anläggningen.

Att bilda ägarlägenheter

Löpnr.	Fastighet	Andel utförande	Andel drift
1	Havstornet 1:1	1	3
2	Havstornet 1:2	1	3
3	Havstornet 1:3	1	3
4	Havstornet 1:4	1	3
5	Havstornet 1:5	1	3
6	Havstornet 1:6	1	3
7	Havstornet 1:7	1	3
8	Havstornet 1:8	1	3
9	Havstornet 1:9	1	3
10	Havstornet 1:10	1	3
11	Havstornet 1:11	1	3
12	Havstornet 1:12	1	3
13	Havstornet 1:13	1	3
14	Havstornet 1:14	1	3
15	Havstornet 1:15	1	3
16	Havstornet 1:16	1	3
17	Havstornet 1:17	1	3
18	Havstornet 1:18	1	3
19	Havstornet 1:19	1	3
20	Havstornet 1:20	1	3
21	Havstornet 1:21	1	3
22	Havstornet 1:22	1	3
23	Havstornet 1:23	1	3
24	Havstornet 1:24	1	3
25	Havstornet 1:25	1	3
26	Havstornet 1:26	1	3
27	Havstornet 1:27	1	4
28	Havstornet 1:28	1	4
<b>Summa andelstal</b>		28	86

Tabell 6, Fördelning av andelstal i Havstornet Ga:5

## 10.5 Protokoll

Avstyckning från Havstornet 1:1 till ägarlägenhetsfastigheterna Havstornet 1:1 till 1:28 för bostadsändamål, 3D-fastigheterna Havstornet 1:29 och 1:30 för handelsändamål, bildande Havstornet ur huvuddelen Havstornet 1:1 samt inrättande av behövliga gemensamhetsanläggningar och servitut.

### Yrkande

Yrkandet avser avstyckning av befintlig fastighet till ägarlägenhetsfastigheter för bostadsändamål samt säkerställande av rättigheter för dessa. Yrkandet avser även avstyckning av 3D-fastigheter för handelsändamål.

För varje ägarlägenhet yrkas att den ska ha del i följande gemensamhetsanläggningar

- Ga:1 innehållandes förrådsutrymmen
- Ga:2 innehållandes bärande konstruktioner, fasad, tak och ledningar
- Ga:3 innehållandes VVS
- Ga:4 innehållandes hiss, trapphus och övriga kommunikationsytor
- Ga:5 innehållandes sophantering

Därutöver ska varje ägarlägenhet ha andel i marksamfälligheten Havstornet S:1.

Ägarlägenheternas gränser ska innefatta innerväggar in till ett par centimeter innanför väggens ytskikt. Ägarlägenheten ska också innefatta balkongens ytskikt, som i övrigt ska tillhöra gemensamhetsanläggningen Ga:2 för bärande konstruktioner. I denna gemensamhetsanläggning ska även ingå fönster, ledningar för el och kommunikation, fasad. Andelstalen för både utförande och drift i Ga:2 ska fördelas lika för alla ingående fastigheter.

De delar av ursprungliga fastigheten som inte urholkas av ägarlägenhetsfastigheterna eller av 3D-fastigheterna ska utgöra en marksamfällighet i vilken enbart ägarlägenhetsfastigheterna har andel. Denna marksamfällighet ska även omfatta parkeringsytor, carportar och grönytor.

Avstyckning av varje ny fastighet ska göras inteckningsfria. Även marksamfälligheten ska göras inteckningsfri.

Förråd ska konstrueras som en gemensamhetsanläggning, Ga:1. För utförande och drift ska alla ägarlägenhetsfastigheter ha lika andelstal. De två 3D-fastigheterna har inte väsentligt behov av förråd och ska därmed inte ges andel i gemensamhetsanläggningen.

## Att bilda ägarlägenheter

---

Servitut ska skapas för 3D-fastigheterna avseende nyttjande av trapphusets bottenplan för att tillsäkra sig nödvändiga personalingångar samt utrymningsvägar. Därtill ska samma fastigheter ges servitut i marksamfälligheten med rätt att använda anvisat utrymme för sophantering. Avgifter i samband med 3D-fastigheternas sophantering ska bekostas av dem själva.

I Ga:4 för hiss och trapphusets slitlager ska andelstal för drift differentieras medan andelstal för utförande ska delas lika. 3D-fastigheterna ska inte delta i anläggningen. Andelstal för drift ska delas upp efter grundplåt samt en differentierad schablon utifrån våning och lägenhetsarea.

Sopphantering ska inrättas som Ga:5 och enbart ägarlägenhetsfastigheterna ska delta. Andelstal för utförande fördelas lika mellan fastigheterna medan andelstal för drift ska fördelas efter boyta.

Avseende VVS ska en enskild gemensamhetsanläggning, Ga:3, bildas i vilken samtliga fastigheter ska ingå. Andelstalen för utförande ska delas lika. För driften ska andelstalen fördelas efter area enligt samma metod som används för sophanteringen.

Gemensamhetsanläggningarna och marksamfälligheten ska förvaltas genom föreningsförvaltning.

### **Fastighetsbildningsbeslut**

#### **Skäl**

Avstyckning sker för bostadsändamål och handelsändamål, reglering av marksamfällighet för gemensamma utrymmen.

Styckningslotterna är lämpliga för sina ändamål, såväl ägarlägenhetsfastigheterna som 3D-fastigheterna, FBL 3:1 st. 1.

Styckningslotterna anses få varaktig användning inom överskådlig tid för sina respektive ändamål, FBL 3:1 st. 2.

De bildade ägarlägenhetsfastigheterna är nybildade fastigheter och finns i sammanhängande grupp om fler än tre enheter, FBL 3:1a, 3:1b.

Fastighetsbildningen sker i enlighet med detaljplan, FBL 3:2.

Servituten är av väsentlig betydelse för 3D-fastigheternas ändamålsenliga användning, FBL 7:1.

**Beslut**

Fastighetsbildning ska ske enligt beskrivning.

Avstyckade fastigheter ska inte besväras av fordran, FBL 10:9.

De avstyckade fastigheterna ska vara färdigställda inom tre år från att detta beslut vinner laga kraft, FBL 4:25

**Anläggningsbeslut - Gemensamhetsanläggning**

**Skäl**

Gemensamhetsanläggningarna är av stadigvarande betydelse för ingående fastigheter, AL 1 § .

Andelstalen är bestämda efter nytta och användning, AL 15 §.

**Beslut**

Inrättande av gemensamhetsanläggning ska ske enligt beskrivning.

Gemensamhetsanläggningarna ska vara färdigställda inom tre år från att detta beslut vinner laga kraft, FBL 4:25

## Att bilda ägarlägenheter

---



## 11 Fastighetsbildning Domarringen

### 11.1 Fastighetsgränser

Riksdagens rekommendation och angivna tumregel är att ägarlägenhetsfastigheterna ska omfatta boytan och innerväggarnas ytskikt.<sup>74</sup> I förevarande fall föreslås dock ett undantag från denna rekommendation. Bostäderna i Domarringen har radhuskaraktär där marklägenheterna har egna gräsytor, förråden ligger i direkt anslutning till lägenheterna och trapphusen är utanpåliggande. Det föreslås här alltså att Lantmäteriets tankesätt ”radhus på höjden” verkligen bör anammas. Ägarlägenhetsfastigheterna i domarringen kommer därför bildas så att varje fastighet omfattar väggar, fönster, tak i vissa fall samt bärande byggnadsdelar. Det finns främst två argument som talar mot detta, de rent estetiska konsekvenserna samt risken för undermåligt underhåll.

Om varje fastighetsägare ensam får ansvar för fasaden och fönster kan man förvänta sig skillnader utseendet på desamma. En huslänga med regnbågens alla färger är visserligen inte alltid önskvärt men mot detta måste ställas risken att det blir just så, vilken är tvådelad. Dels behövs en fastighetsägare som vill göra sin ägarlägenhetsfastighet oattraktiv i andras ögon, vilket är en subjektiv fråga, och därigenom sänka dess marknadsvärde. Dels behövs en detaljplan som medger stor frihet i färgsättning och materialval och/eller en bygglovshandläggare som inte använder sin kunskap inom PBL. Förutom de rent estetiska effekterna kan även intilliggande drabbas av minskningar av marknadsvärdet. Dessa risker finns dock redan idag i tätbebyggda villaområden och radhus och enligt vår uppfattning fungerar PBL som verktyg för att inskränka fastighetsägares möjligheter att förändra byggnaders yttre utseende.

Det andra argumentet mot den föreslagna gränsdragningen är att problem kan uppstå för grannar om underhåll eftersätts. Ett enkelt och ofta framhållet exempel är då tak ägs enskilt och det börjar läcka på grund av eftersatt underhåll. Om ägarlägenhetsfastighetsägaren som innehar taket inte bryr sig om att reparera taket och läckaget är stort kan det få konsekvenser för fastighetsägaren på plan ett. Riskerna för denne anses då större än om taket är gemensamt ägt. Mot detta argument står samma faktum som för det estetiska frågorna, nämligen att det behövs en fastighetsägare som är villig att sänka sin fastighets marknadsvärde samt göra den

---

<sup>74</sup> Prop. 2008/09:91 s. 63

## Att bilda ägarlägenheter

obeboelig. Det finns exempel där fastighetsägare har gjort just detta på sitt radhus<sup>75</sup> och att problemet skulle vara större för just ägarlägenhetsfastigheter är tveksamt. Fördelen med att tak och väggar är samfälliga är att majoriteten av de anslutna fastighetsägarna troligtvis eftersträvar en normal underhållsnivå, förutsatt att de agerar någorlunda rationellt.

Sammanfattningsvis anser vi att de nu nämnda argumenten mot den föreslagna gränsdragningen inte är ett ensamt problem för ägarlägenhetsfastigheter, det finns regler för att undvika eller lösa problemen samt att riskerna inte bör överdrivas.

Fastighetsgränserna kommer sträcka sig i linje med byggnadskroppen och mellan enskilda ägarlägenhetsfastigheter kommer gränsen gå mitt i bjälklag eller vägg. Fastigheter på markplan innefattar även uteplats och grönyta. Vid trappor och förråd kommer gränsen att gå i mitten av trappan. Halva trappan och förrådsutrymmena där under kommer alltså tillhöra en av fastigheterna på plan två och förråd till fastighet på plan ett säkras genom servitut. Se bild 3 för illustration över gränsdragningen.

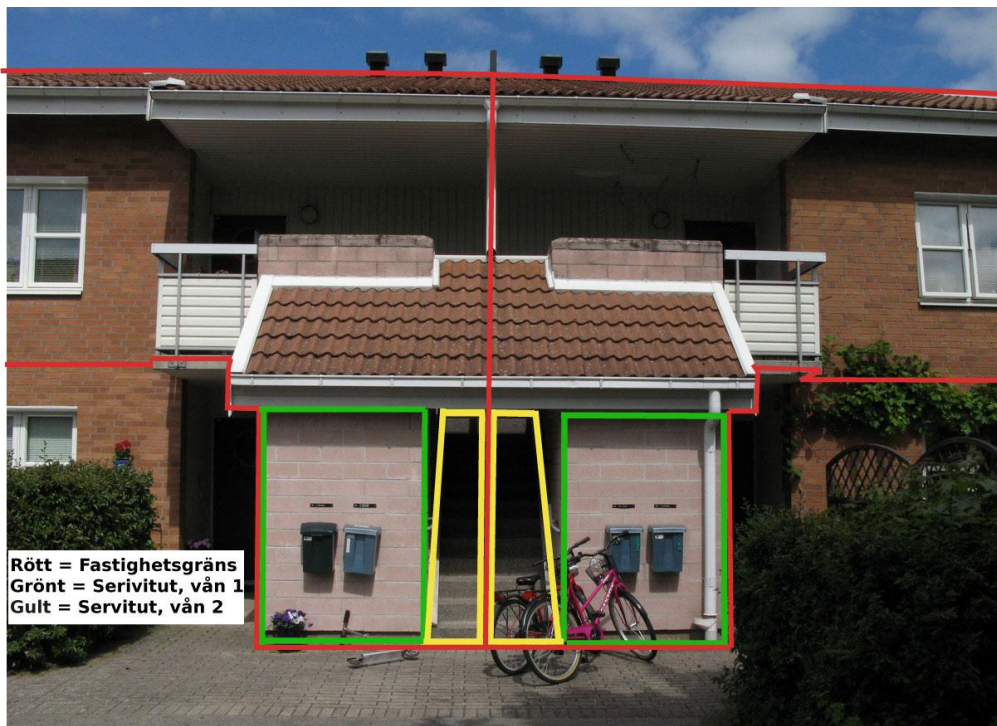


Bild 3. Fastighetsgränser, Domarringen

<sup>75</sup> Sydsvenska Dagbladet 2004

## 11.2 Marksamfälligheter

Samtlig mark som inte utgör ägarlägenhetsfastigheter föreslås utgöra en marksamfällighet. Området i fråga består av stora gräs-, kommunikations- och parkeringsytor och lämpar sig inte för enskilt ägande i form av en kvarvarande stamfastighet. Även om dessa ytor ianspråkats och förvaltas av en gemensamhetsanläggning. Det är då enbart den förvaltande föreningen som är en lämplig ägare av en sådan stamfastighet eftersom den knappast har ett marknadsvärde förutom eventuellt avlägsna förväntningsvärden. Därmed är fastigheten i sig inte lämplig enligt FBL 3:1 1st. För grön- och kommunikationsytor kommer gemensamhetsanläggningar att inrättas medan parkeringsplatser och garage enbart kommer utgöras av marksamfälligheten. Parkeringsplatser kan därmed hyras direkt av samfällighetsföreningen enligt upprättade regler i stadgarna. Hur reglerna för uthyrning ska utformas tas inte ställning till här men utfallet torde bli bättre än om parkeringarna utgör en gemensamhetsanläggning. Fördelen med marksamfällighet är att den enskilda fastighetens andel utgår från nyttan medan en gemensamhetsanläggning även har andelstal för driften. Åsättande av andelstal för drift av föreliggande anläggning ter sig vanskligt. Även om utgångspunkten alltid ska vara fastighetens förväntade användning går det inte att bortse från att den faktiska användningen skiljer sig mellan olika ägare.

Det blir inte heller särskilt ändamålsenligt att genom gemensamhetsanläggning eller servitut koppla en specifik p-plats till varje fastighet. Variationer i fastighetsägares önskemål om parkeringsplatser kan komma att innebära en andrahandsmarknad av uthyrning av parkeringsplatser. En sådan marknad innebär säkerligen högre transaktionskostnader än om samfällighetsföreningen står för uthyrningen. Särskilt vid ett stort antal deltagande fastigheter som i detta fall (184 st.) när antalet omflyttningar är stort. I och med att hela stamfastigheten kommer utgöra en marksamfällighet kommer även utrymmen mellan ägarlägenhetsfastigheterna ingå i denna, exempelvis källare i förekommande fall.

## 11.3 Gemensamhetsanläggningar

Domarringen utformas i denna fastighetsbildning på ett sätt som i jämförelse med Havstornet innebär mindre samverkan och färre gemensamma nyttor. Som nämnts i fastighetsbildning Havstornet är åsättande av andelstal för flertalet gemensamma funktioner ett inte helt enkelt problem. Förutom enkelheten i att ha ett fåtal gemensamhetsanläggningar och gemensamma nyttor kommer den föreslagna utformningen av Domarringen även innebära att en stor del av problematiken kring differentierade andelstal kan undvikas. Undantaget kostnader för VVS, och däri

framförallt uppvärmning, kommer ägarlägenhetsfastigheterna i Domarringen i huvudsak få låga och enhetliga utgifter för gemensamhetsanläggningarna. Något som bedöms vara eftersträvansvärt vid fastighetsbildning av ägarlägenheter.

### 11.3.1 Grönytor

Som nämnts ovan kommer gemensamhetsanläggning bildas för samtliga grön- och kommunikationsytor. På grund av deras omfattning i detta fall kan drift- och underhållsmomenten förväntas bli omfattande, t.ex. klippning av gräs och häckar. Förvaltning genom en gemensamhetsanläggning blir därmed bättre eftersom anläggningen kommer dras med stora driftskostnader vilket lämpligast regleras genom en gemensamhetsanläggning. Dessutom kan angivna ändamål i anläggningsbeslutet motverka omotiverade utvidgningar av verksamheten i större utsträckning än vad som är möjligt vid enbart marksamfällighet. T.ex. om en majoritet av fastighetsägarna önskar att bygga en pool eller tennisbana är det i princip fritt fram om området inte utgör en gemensamhetsanläggning. Andelstalen för både utförande och drift bör bli samma för samtliga deltagande fastigheter. Möjligtvis kan det argumenteras för att de ägarlägenhetsfastigheter som saknar uteplats har större nytta av grönytorna och även använder dem i större utsträckning. Beräkningar av andelstal utifrån detta perspektiv ter sig dock opraktiskt och inte särskilt ändamålsenligt.

### 11.3.2 Vägar

Av samma skäl som ovan bör kommunikationsytorna och tillbehör som belysning etc. ingå i en gemensamhetsanläggning. På grund av omfattningen kan drift och underhållsmomenten bli omfattande vilket bäst regleras i en gemensamhetsanläggning. Andelstalen ska delas lika enligt samma resonemang som ovan.

### 11.3.3 Tekniska installationer som el, kommunikation och VVS

Här avses tekniska installationer för uppvärmning och distribution av vatten och värme samt avloppsanordningar. El- och kommunikationsledningar som inte ägs av respektive nätägare samt därtill erforderliga tillbehör.

Eftersom dessa nämnda delar är gemensamma för samtliga lägenheter finns det inte särskilt stora möjligheter för annorlunda utformning än just gemensamhetsanläggningar. Det finns inte individuell mätning av värme eller vatten vilket gör att dessa delar totalt sett kommer innebära stora gemensamma löpande kostnader. Dessa kostnader fördelas därför bäst genom andelstal i en gemensamhetsanläggning. Att infrastrukturen för funktionerna då även ingår blir

naturligt. Även om andelstalen inte fördelas lika finns det nackdelar med att en så pass stor utgiftspost som VVS ska vara gemensam samtidigt som den enskilda ägarlägenhetsfastigheten innefattar fönster och isolering. För den enskilde fastighetsägaren finns det inga större incitament för att sänka sin värmeförbrukning genom exempelvis tilläggsisolering eller byte av fönster.

Gällande bruksavgifter för vatten och avlopp kan samfällighetsföreningen ingå avtal med kommunen. Huvudregeln är annars att den enskilde fastighetsägaren ska erlægga avgifter för brukandet.<sup>76</sup> Avtalet måste dock ingås, själva inrättandet av gemensamhetsanläggning i sig fräntar inte fastighetsägarens betalningsskyldighet<sup>77</sup>.

Andelstalen för utförandet bör vara lika för de ingående fastigheterna. Samtliga fastigheter har tveklöst samma nytta av funktionerna. Gällande andelstalen för drift föreslås att för VVS-funktionerna bör dessa baseras på lägenhetsyta. Som nämnts tidigare är ansatsen vid åsättande av andelstal för enbostadsfastigheter enligt tonkilometermetoden att alla bostäder genererar lika mycket trafik, oavsett storlek. Den typen av samfällighetsföreningar behöver sällan uttaxera för kostnader i den storleksordningen som nu blir aktuellt för samfällighetsföreningar som förvaltar ägarlägenheter. Det blir varken trovärdigt eller rättvist att fördela kostnader för VVS enligt likadelningsmetoden. Dessa andelstal bör därför istället fördelas efter lägenhetsyta. Dels råder korrelation mellan kostnaden för uppvärmning och bostadens yta, dels är vattenförbrukningen sannolikt högre i en större lägenhet än i en mindre då det generellt bor fler i den större.

Andelstalen för drift kommer bestå av en grundpost och en variabel. Lägenheternas storlek är mellan 60 och 110 m<sup>2</sup> och grundposten sätts till fem (5) vilket då ska motsvara de första 60 kvadratmetrarna. Därefter kommer varje ytterligare 20 m<sup>2</sup> generera en (1) höjning av andelstalet. De ansatta värdena på grundposten och variabeln är inte baserade på verkliga uppgifter om kostnader för uppvärmning utan kan vara föremål för diskussion. Resultatet, att en ägarlägenhetsfastighet med 60 m<sup>2</sup> boyta får andelstal 5 och en ägarlägenhetsfastighet med 110 m<sup>2</sup> boyta får andelstal 7 anses dock rimligt i sammanhanget.

Ledningar och funktioner för kommunikationsändamål och el skulle kunna inrymmas i enbart marksamfälligheten då de löpande kostnaderna främst påförs den enskilde fastighetsägaren i form av abonnemangs- eller förbrukningskostnader. Det blir dock pedagogiskt enklare om samtliga tekniska funktioner utgörs av

---

<sup>76</sup> Lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster

<sup>77</sup> Österberg 2007 s. 93

gemensamhetsanläggningar, medan enbart markanläggningar ingår i marksamfälligheten. De faktiska driftsmomenten för ovan nämnda ledningar kommer att bli förhållandevis små och för dessa funktioner delas därför både andelstal för utförande och drift lika mellan ägarlägenhetsfastigheterna.

Utrymmet som behöver ianspråktagas för samtliga ovan nämnda ändamål finns både på samfällad mark och på enskild egendom. Gemensamhetsanläggningars ansvars och utrymmesområde går från anslutningspunkterna till enskilda nätägare som exempelvis VA-verk eller elnätets ägare. Hos den enskilde fastigheten övergår sedan ansvaret vid dennes enskilda el-central, huvudanslutningspunkt för vatten, koppling mellan radiatorer och ledning etc.

### 11.3.4 Föreningslokal

Alternativen till att föreningslokalen ingår i en gemensamhetsanläggning är att den tillhör marksamfälligheten eller utgör en enskild fastighet som ägs av samfällighetsföreningen. Ifall den utgör en enskild fastighet uppstår samma problem som beskrivits för marksamfälligheten, det finns troligtvis ingen annan lämplig ägare än samfällighetsföreningen. Möjligen kan föreningslokalen kunna överlåtas till en intresseorganisation eller dylikt men marknaden torde vara liten och läget olämpligt. På samma sätt som för grönyrtorna kan vissa problem uppstå om anläggningen enbart är en marksamfällighet. Genom ett majoritetsbeslut i samfällighetsföreningen kan lokalen då byggas ut för att innefatta exempelvis en inomhusbassäng vilket kan bli kostsamt för delägande fastigheter. Detta är visserligen ett värsta scenario men fördelarna med att lokalen är en gemensamhetsanläggning är att det krävs en lantmäteriförrättning för större förändringar.

De ej dispositiva kraven i AL, båtnadsvillkoret och stadigvarande betydelse, anses inte vara något hinder mot att inrätta föreningslokalen som gemensamhetsanläggning. Det torde innebära både en värdeökning och en betydelse för den enskilda fastigheten att ha möjlighet till att nyttja en lokal. På grund av lägenheternas storlek är det sannolikt att det återkommande behövs extra utrymme för födelsedagskalas, studentfester, dopkaffe etc. Eftersom det är fastighetens behov som ska beaktas kan det därmed sägas att fastigheten har ett behov av stadigvarande betydelse att ha tillgång till extra utrymme.

Eftersom föreningslokalen hyrs ut till medlemmarna kommer dessa intäkter täcka huvuddelen av driftskostnaderna. Andelstalen för drift bör därför bli samma som för utförande. Det är svårt att utifrån fastigheterna differentiera andelstalen då behovet är svårt att uppskatta. Att behovet finns har nämnts tidigare men det kan hävdas att en



större ägarlägenhetsfastighet har ett större behov då den kommer att inrymma fler boende som då kan behöva hyra lokalen. Å andra sidan kan det hävdas att en större lägenhet behöver lokalen i mindre utsträckning eftersom den faktiskt är större och då enklare kan inrymma fler människor när det behövs. Eftersom någon rättvis bedömning inte är möjlig väljs därför att samtliga fastigheter får lika andelstal för föreningslokalen, både för utförande och för drift.

### 11.3.5 Sophus

Eftersom de löpande kostnaderna för soporna, abonnemangskostnader till kommun, kommer bli stora inrättas sophusen som en gemensamhetsanläggning. Alternativet är att sophusen endast ingår i marksamfälligheten, motsvarande grönytorna och parkeringen. Detta blir dock olämpligt eftersom varje fastighet då ska betala en avgift motsvarande dess andel i marksamfälligheten, som satts till samma för alla fastigheter. Eftersom andelstalen för denna nytta bör vara differentierade efter lägenhetsyta är gemensamhetsanläggning det enda alternativet. I likhet med vad som anförts ovan angående andelstal för VVS är det ofrånkomligt att en större bostad genererar mer sopor än en mindre. Andelstalen för drift ska därför fördelas enligt samma grund som för VVS och för utförandet åsätts lika andelstal för alla fastigheter.

### 11.3.6 Uppdelning av gemensamhetsanläggningar

Ett fåtal gemensamhetsanläggningar innebär en enkelhet för konsumenten. Både i form av en till synes mindre belastning i fastighetsregistret och en enklare förvaltning. Det får därför anses att förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna blir mer ändamålsenlig om antalet sådana hålls nere.

De gemensamhetsanläggningar som har likadan fördelning av andelstalen kommer slås samman vilket ger följande upplägg:

- Ga:1 innehållandes grönytor, vägar, utomhusbelysning, ledningar för el och kommunikation samt föreningslokal.
- Ga:2 innehållandes sophus och avfallshantering samt gemensamma VVS-installationer som värmepanna, vattenpumpar, avloppsanordningar och tillhörande ledningar

## 11.4 Servitut

Generellt sett kan servitut vara ett alternativ till en gemensamhetsanläggning, särskilt när få fastigheter ingår i nyttigheten. Eftersom antalet gemensamhetsanläggningar och dess utsträckning har hållits nere för Domarringen kvarstår en del funktioner som i verkligheten ligger under bostadsrättsföreningens ansvar. För stuprännor som föreslås

ingå i den enskilde fastigheten skulle det exempelvis behövas servitut då de går löper utmed och infästs i fastighet på första plan. Likaså är det tänkbart med servitut för upphängning av brevlådor, vilket sker på enskilda fastigheter. Detta blir dock i realiteten millimeterstyrt och knappast ändamålsenligt. Det torde enbart vara i undantagsfall som någon motsätter sig uppsättandet av en brevlåda. Gällande stuprännor har fastighetsägare på första plan starka incitament för att tillåta infästningen, eller rentav sätta upp egna. Skulle han inte göra det så att stuprören istället slutar i gränsen mellan fastigheterna på första och andra plan får vattnet forsa fram fritt och skada hans fasad. Fastän vattnet insamlas på den övre fastighetens tak och den undre fastigheten inte har direkt med det vattnet att göra ligger det ändå i dennes intresse av att samverka till en bra lösning. Återigen är det en fråga om det önskas millimeterrättvisa eller om det praktiska ska gå före. Generellt sett bör även antalet servitut hållas nere då det kan uppfattas som stora belastningar för den enskilde, om än rent fastighetsregistermässigt. Ett brevlådeservitut kan nästan ses som en björntjänst och uppfattas nog även som onödigt myndighetsutövande. Därför bör det praktiska synsättet råda vid bildande av nya servitut.

### 11.4.1 Förråd

Förråden i direkt anslutning till marklägenheterna säkras genom servitut. Förrådsutrymmet ligger under trappan vilken ingår i fastigheten på plan två. Ensamrätten till förråd knyts därför bäst genom servitut där den tjänande fastighetens underhållsplikt inte innefattar förrådets insida.

Rekvisiten om stadigvarande betydelse och väsentlig betydelse anses uppfyllda då ett förråd i stort sett alltid finns för lägenheter och utgör en viktig del av lägenheternas förvaringsmöjligheter. Nyttjandet av förråden är i visst hänseende då den härskande fastigheten enbart får använda utrymmet för förråd. Tjänande fastighet förfogar fortfarande över utrymmet ovanför förråden och blir inte på något sätt avskuren från övriga delar<sup>78</sup>.

### 11.4.2 Trappor

För de fastigheter, på plan två, som delar trappa inrättas servitut att få nyttja den del av trappan som ligger utanför den egna fastigheten. Varje fastighet kommer således belastas av två servitut, ett där den är tjänande och ett där den är härskande. Dessa servitut innefattar ett underhållsansvar för den tjänande fastigheten.

Utan servitut har varje fastighet enbart tillgång till sin ”halva” av trappan och i enstaka fall kan grannen då i princip förbjudas att använda denna del. Servituten har

---

<sup>78</sup> Sjödin 2003 s. 30 och NJA 1996 s. 776, ”travbaneservitutet”



således en viktig betydelse i den mening att rätten att använda trappan är gemensam och rättsligt reglerad. I huvudfallet kommer servituten, förhoppningsvis, vara onödiga rent praktiskt utan enbart lyftas upp till ytan då tvister uppstår.

### 11.5 Fastighetsrättslig beskrivning

Avstyckning från Domarringen 1:1 och inrättande av gemensamhetsanläggning. Bildande av marksamfällighet och servitut genom fastighetsreglering.

#### Fastighet

Domarringen 1:2

Avstyckning	Areal/andel
Erhåller från Domarringen 1:1	Ägarlägenhetsfastighet

#### 3D-information

Ändamål: Bostad

Boyta	ca. 85m <sup>2</sup>
Urholkar	Domarringen S:1
Våning	1

#### Fastighetsreglering

Erhåller andel i S:1	1
----------------------	---

#### Servitut (1234K/5678)

Ändamål: Förrådsutrymme

Rätt att bibehålla, underhålla och använda förrådsutrymme. Servitut omfattar utrymmet som sådant samt dess invändiga ytskikt.

Till förmån för: Domarringen 1:2

Belastar: Domarringen 1:3

#### Anläggningsåtgärd

## Att bilda ägarlägenheter

---

	Utförande	Drift
Erhåller andel i Ga:1	1	1
Erhåller andel i Ga:2	1	6

### **Fastighet**

Domarringen 1:3

#### **Avstyckning**

Erhåller från Domarringen 1:1  
Ägarlägenhetsfastighet

#### **3D-information**

Ändamål: Bostad

Boyta	ca.60m <sup>2</sup>
Urholkar	Domarringen S:1
Våning	2

#### **Fastighetsreglering**

Erhåller andel i S:1

	1
--	---

#### **Servitut (1234K/5678)**

Ändamål: Förrådsutrymme

Rätt att bibehålla, underhålla och använda förrådsutrymme. Servitut omfattar utrymmet som sådant samt dess invändiga ytskikt.

Till förmån för: Domarringen 1:2

Belastar: Domarringen 1:3

#### **Servitut (1234L/5678)**

## Att bilda ägarlägenheter

---

Ändamål: Trappa

Rätt att bibehålla och använda trappa.

Till förmån för: Domarringen 1:3

Belastar: Domarringen 1:5

### **Servitut (1234M/5678)**

Ändamål: Trappa

Rätt att bibehålla och använda trappa.

Till förmån för: Domarringen 1:5

Belastar: Domarringen 1:3

### **Anläggningsåtgärd**

	Utförande	Drift
Erhåller andel i Ga:1	1	1
Erhåller andel i Ga:2	1	5

### **Fastighet**

Domarringen 1:4

#### **Avstyckning**

Erhåller från Domarringen 1:1:

Ägarlägenhetsfastighet

#### **3D-information**

Ändamål: Bostad

Boyta

ca.85m<sup>2</sup>

Urholkar

Domarringen S:1

Våning

1

**Fastighetsreglering**

Erhåller andel i S:1 1

**Servitut (1234N/5678)**

Ändamål: Förrådsutrymme

Rätt att bibehålla, underhålla och använda förrådsutrymme. Servitut omfattar utrymmet som sådant samt dess invändiga ytskikt.

Till förmån för: Domarringen 1:4

Belastar: Domarringen 1:5

**Anläggningsåtgärd**

	Utförande	Drift
Erhåller andel i Ga:1	1	1
Erhåller andel i Ga:2	1	6

**Fastighet**

Domarringen 1:5

**Avstyckning**

Erhåller från Domarringen 1:1: Ägarlägenhetsfastighet

**3D-information**

Ändamål: Bostad

Boyta ca.110m<sup>2</sup>

Urholkar Domarringen S:1

Våning: 2

**Fastighetsreglering**

Erhåller andel i S:1 1

**Servitut (1234N/5678)**

Ändamål: Förrådsutrymme

Rätt att bibehålla, underhålla och använda förrådsutrymme. Servitut omfattar utrymmet som sådant samt dess invändiga ytskikt.

Till förmån för: Domarringen 1:4

Belastar: Domarringen 1:5

**Servitut (1234L/5678)**

Ändamål: Trappa

Rätt att bibehålla och använda trappa.

Till förmån för: Domarringen 1:3

Belastar: Domarringen 2:5

**Servitut (1234M/5678)**

Ändamål: Trappa

Rätt att bibehålla och använda trappa.

Till förmån för: Domarringen 1:5

Belastar: Domarringen 1:3

**Servitut (1234O/5678)**

Ändamål: Stuprör

Rätt att bibehålla, nyttja och underhålla stuprör.

Till förmån för: Domarringen 1:5

## Att bilda ägarlägenheter

---

Belastar: Domarringen 1:4

### Anläggningsåtgärd

	Utförande	Drift
Erhåller andel i Ga:1	1	1
Erhåller andel i Ga:2	1	7

### Fastighet

Domarringen S:1

#### Avstyckning

Erhåller av hela Domarringen 1:1 Fastighet

Ändamål: Gemensamma ytor och utrymmen

Yta Ingen uppgift

#### 3D-information

Urholkas av: Domarringen 1:2-1:185

#### Fastighetsreglering

Domarringen 1:1 avregistreras

### Gemensamhetsanläggning

Domarringen Ga:1

#### Ändamål och upplåtet utrymme

Gemensamhetsanläggningen består av gemensamma ytor såsom gräsmattor, planteringar och kommunikationsytor. Samt utomhusbelysning, föreningslokal och ledningar för el och kommunikation. Gemensamhetsanläggningarnas ansvar och utbredning för ledningar och installationer ska sträcka sig från anslutningspunkt hos nätägare/leverantör till huvudanslutningspunkt hos fastighetsägare.

## Att bilda ägarlägenheter

### **Servitut (1234P/5678)**

Ändamål: Utrymme för gemensamhetsanläggning

Till förmån för: Ga:1

Belastar: Domarringen S:1, 1:2, 1:3, 1:4, 1:5 – 1:185

### **Deltagande fastigheter och andelstal**

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. Andelstalen för utförande och drift fördelas lika mellan fastigheterna och baseras på nyttan av anläggningen samt användningen av densamma vilka förväntas vara lika för samtliga fastigheter.

Löpnr.	Fastighet	Andel utförande	Andel drift
1	Domarringen 1:2	1	1
2	Domarringen 1:3	1	1
3	Domarringen 1:4	1	1
4	Domarringen 1:5	1	1
5 etc.	Domarringen 1:6–185	180	180
<b>Summa andelstal</b>		184	184

Tabell 7, Fördelning av andelstal i Domarringen Ga:1

Domarringen Ga:2

### **Ändamål och upplåtet utrymme**

Gemensamhetsanläggningen består av sophus och avfallshantering samt gemensamma VVS-installationer som värmepanna, vattenpumpar, avloppsanordningar och tillhörande ledningar. Gemensamhetsanläggningarnas ansvar och utbredning för ledningar och installationer ska sträcka sig från anslutningspunkt hos nätägare/leverantör till huvudanslutningspunkt hos fastighetsägare.

### **Servitut (1234Q/5678)**

Ändamål: Utrymme för gemensamhetsanläggning

Till förmån för: Ga:2

Belastar: Domarringen S:1, 1:2, 1:3, 1:4, 1:5 – 1:185

### **Deltagande fastigheter och andelstal**

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

## Att bilda ägarlägenheter

Andelstalen för utförande fördelas lika mellan fastigheterna och baseras på nyttan av anläggningen vilket förväntas vara lika för samtliga fastigheter. Andelstal för drift baseras på ägarlägenhetsfastigheternas boyta. Andelstalet har en grundpost på fem för boyta på 60 kvadratmeter. För varje överstigande 20 kvadratmeter boyta erhåller ägarlägenhetsfastigheten ytterligare ett (1) andelstal.

Löpnr.	Fastighet	Andel utförande	Andel drift
1	Domarringen 1:2	1	6
2	Domarringen 1:3	1	5
3	Domarringen 1:4	1	6
4	Domarringen 1:5	1	7
5 etc.	Domarringen 1:6–185	180	Bestäms senare
<b>Summa andelstal</b>		184	Bestäms senare

Tabell 8, Fördelning av andelstal i Domarringen Ga:2

### 11.6 Protokoll

Avstyckning från Domarringen 1:1 för bildande av 184 ägarlägenhetsfastigheter för bostadsändamål. Bildande av marksamfällighet och servitut samt inrättande av gemensamhetsanläggningar.

#### Yrkande

Yrkandet avser avstyckning av befintlig fastighet till ägarlägenhetsfastigheter för bostadsändamål. Totalt ska 184 ägarlägenhetsfastigheter bildas i 18 tvåplansbyggnader där fasader, väggar, balkonger mm i direkt anslutning till den enskilda ägarlägenhetsfastigheten ska ingå i denna. Fastigheter belägna på plan två ska omfatta trappor och förrådsutrymme. Fastigheter i markplan ska omfatta grönyta i direkt anslutning till fastigheten samt erhålla servitut för användande av förrådsutrymme.

Vidare yrkas att en (1) marksamfällighet bildas för återstoden av Domarringen 1:1 och att samtliga avstyckade ägarlägenhetsfastigheter erhåller en (1) andel i denna marksamfällighet.

Gemensamhetsanläggningar ska inrättas enligt följande:



## Att bilda ägarlägenheter

---

- Ga:1 innehållandes grönytor, vägar, utomhusbelysning, ledningar för el och kommunikation samt föreningslokal.
- Ga:2 innehållandes sophus och avfallshantering samt gemensamma VVS-installationer som värmepanna, vattenpumpar, avloppsanordningar och tillhörande ledningar

Samtliga ägarlägenhetsfastigheter ska anslutas till båda gemensamhetsanläggningarna. Andelstalen för utförandet ska för samtliga fastigheter vara ett (1) i båda gemensamhetsanläggningarna. För driften i Ga1 ska andelstalen delas fördelas lika. För driften i Ga2 ska andelstalen fördelas enligt följande: Varje ägarlägenhetsfastighet ska erhålla fem andelar och om boytan överstiger 60 kvadratmeter ska varje överstigande 20 kvadratmeter öka andelstalet med en (1) andel.

Gemensamhetsanläggningarnas ansvar och utbredning för ledningar och installationer ska sträcka sig från anslutningspunkt hos nätägare/leverantör till huvudanslutningspunkt hos fastighetsägare.

Servitut för källarförråd ska inrättas till förmån för ett antal ägarlägenhetsfastigheter som utpekas under förrätningens gång. Belastad fastighet ska bli marksamfälligheten där källarförråden är belägna. Servitut ska även inrättas för trappor med lydelsen rätt att använda trappa. Samtliga ägarlägenhetsfastigheter på plan två ska vara både härskande och tjänande då servituten avser den del av trappan som ägs av grannen. Servitut för stuprör ska även inrättas till förmån för fastigheter på plan två och belastade fastigheter ska vara de på bottenplan.

Styckningslotterna och samfälligheten ska göras inteckningsfria.

### **Fastighetsbildningsbeslut**

#### **Skäl**

Ändamålet för styckningslotterna är bostad och för marksamfälligheten gemensamma utrymmen.

Styckningslotterna är obebyggda men blir efter byggnation varaktigt lämpliga för sitt ändamål och kommer få en varaktig användning, FBL 3:1.

## Att bilda ägarlägenheter

---

Ägarlägenhetsfastigheterna tillförsäkras nödvändiga rättigheter genom servitut, gemensamhetsanläggningar samt del i marksamfälligheter. Varje ägarlägenhetsfastighet kommer utgöra del av byggnad och fastighetsbildningen är nödvändig för uppförandet av byggnaderna som kommer användas inom en snar framtid, FBL 3:1a

Utrymmet för ägarlägenhetsfastigheterna är obebyggt och de bildas i enheter om minst åtta ägarlägenhetsfastigheter. Gemensamhetsanläggningar inrättas för de ändamål som kräver detta, FBL 3:1b.

Fastighetsbildningen sker i enlighet med detaljplan, FBL 3:2.

Fastighetsreglering sker i samme ägares hand och strider inte mot opinionsvillkoret i FBL 5:5 st.2.

Marksamfällighetens ändamål är av stadigvarande betydelse och är det enda sättet att uppnå ändamålet, FBL 6:1.

De nybildade servituten är av väsentlig och stadigvarande betydelse för härskande fastigheter, medför en ändamålsenlig markanvändning och tjänande fastighet ianspråk tas enbart i visst hänseende, FBL 7:1, JB 14:1.

Gemensamhetsanläggningarnas ingående fastigheter har samma ägare vilket uppfyller villkoren i AL 16 §.

Fördelen med gemensamhetsanläggningarna överväger det kostnader och olägenheter som desamma medför, AL 6 §.

Utrymme som behöver avstås till gemensamhetsanläggningarna återfinns till största del inom en marksamfällighet i vilka samma delägarkrets har andelar, synnerligt men uppstår ej, AL 12 §.

Det i ansökan åsatta andelstalen för utförande och drift uppfyller villkoren i AL 15 §.

Gemensamhetsanläggningarna strider ej mot detaljplan eller andra bestämmelser enligt AL 9 §.

### **Beslut**

Fastighetsbildning ska ske enligt beskrivning.

## Att bilda ägarlägenheter

---

Styckningslotterna och marksamfälligheten ska inte besväras av sådan fordran som avses i FBL 10:9.

Gemensamhetsanläggning ska inrättas enligt beskrivning.

De avstyckade fastigheterna samt gemensamhetsanläggningarna ska vara färdigställda inom tre år från att detta beslut vinner laga kraft, FBL 4:25.

Tillträde sker när anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

Ingen ersättning ska betalas.

Förrättningskostnader ska till fullo betalas av sökanden.

Förrättningen avslutas.

## Att bilda ägarlägenheter

---

## 12 Fastighetsbildning kontorsfastighet

### 12.1 Generellt om fastigheten

Den antagna propositionen fastslår att byggnaden inte får ha använts för bostadsändamål de senaste åtta åren vilket det studerade objektet inte heller har. Dessutom finns ytterligare aspekter som inte är direkt anknutna till fastighetsbildningen som sådan utan är av mer byggnadsteknisk natur. T.ex. så finns betydligt fler hissar och trapphus än vad varje enskild ägarlägenhet behöver. Det finns inte idag några konkreta planer på att bygga om kontorsfastigheten till bostäder. Därmed finns heller inga ritningar, lägenhetsförteckningar eller dylikt över hur en sådan ombyggnad är tänkt att se ut. Kontorsfastigheten kommer därmed inte att fastighetsbildas i samma utsträckning som Domarringen och Havstornet utan istället förs allmänna resonemang över vad som är utmärkande för en kontorsombildning.

### 12.2 Marksamfälligheter

Ägandet av omkringliggande mark sköts lämpligen av en marksamfällighet i vilken samtliga ägarlägenhetsfastigheter ingår. I likhet med de övriga fallen finns ingen lämplig ägare av en eventuell restfastighet och marken består i detta fall i huvudsak av hårdtytor för transporter. Parkering finns för närvarande i byggnadens källare. Dock finns det inga uppgifter på hur många ägarlägenheter som kommer att bildas och därför förordas att parkeringen hyrs ut av samfällighetsföreningen genom lokalhyresavtal på samma sätt som i Havstornet och Domarringen. Eftersom ägarlägenhetsfastigheternas gränser föreslås utformas likt Havstornet kommer marksamfälligheten även att omfatta delar av byggnaden som inte utgör enskild egendom.

### 12.3 Fastighetsgränser/omfattning

Grundregeln blir även här, precis som propositionen föreslår, att den enskilda ägarlägenhetsfastighetens gränser ska gå någon centimeter innanför innerväggen. Det anses inte föreligga några omständigheter som medför avsteg från grundregeln. En sådan omständighet skulle kunna vara som i fallet Domarringen där ägarlägenheterna är relativt oberoende av varandra och förvaltningen av fasader och tak inte nödvändigtvis behöver skötas gemensamt. Ägarlägenhetsfastigheterna blir i det fallet mer likt ett radhus på höjden än vad det blir här.

## 12.4 Gemensamhetsanläggningar

### 12.4.1 Bärande konstruktioner, fasader och EL/TELE

De i rubriken nämnda funktionerna bör bli en gemensamhetsanläggning på samma sätt som i Havstornet. Det finns inga andra förutsättningar som gör att dessa funktioner inte ska ingå i en gemensamhetsanläggning. Dessutom är kravet på specificering och utformning av denna gemensamhetsanläggning troligtvis större än för liknande vid nybyggnation. Eftersom byggnaden är äldre och uppförd för kontorsändamål kan ledningsdragning och dylikt inte förväntas bli lika anpassat för enskilda lägenheter vilka då inte heller kan göras självförsörjande. Detta är den stora skillnaden mot fastighetsbildning av ägarlägenhetsfastigheter i liknande, men nybyggda hus. Andelstalen ska åsättas på samma sätt som för Havstornet, det vill säga efter vilken nytta och användning de ingående fastigheterna beräknas ha. Alla fastigheter bedöms ha lika stor nytta och förväntad användning och därför får de också samma andelstal för både utförande och drift.

### 12.4.2 Kommunikationsytor och hiss

Generellt bör man kunna ansätta att det räcker med att en ägarlägenhet har tillgång till ett trapphus och en hiss, förutom nödvändiga utrymningsvägar, på samma sätt som i ett mer klassiskt flerbostadshus. Men ifall ägarlägenhetsfastigheter har tillgång till flera behöver detta inte ställa till problem då transporterna ändå inte kommer att öka, totalt sett. En enda gemensamhetsanläggning för alla hissar och trapphus kan dessutom vara önskvärt på grund av skalfördelar i förvaltningen men även för att undvika olika delägarkretsar inom en samfällighetsförening. Detta talar för att alla hissar och trapphus ska inrättas i en enda gemensamhetsanläggning där varje lägenhet som är av samma storlek och på samma plan får samma andelstal, på samma sätt som i Havstornet.

På samma sätt som i fallet med Havstornet anses alla ingående ägarlägenheter ha samma nytta av att anläggningen finns i huset vilket innebär att lika andelstal åsätts för utförandet. Andelstal för drift bör även här bestämmas utifrån ägarlägenhetsfastighetens boyta, vilket våningsplan den finns på samt den grundplåt av användningen som alla ingående lägenheter anses ha. Då lägenhetsförteckningar eller dylikt inte finns går det inte att uttala sig om några exakta andelar. Vi anser dock att det generellt inte finns någon anledning att göra avsteg från den modell för andelstal som har tagits fram och tillämpats på Havstornet.

#### 12.4.3 Sophantering

Sophantering sköts genom en gemensamhetsanläggning på samma sätt som för Havstornet. Det bedöms inte som att en ombildad kontorsfastighet kommer ha några avvikelser i detta avseende och andelstal bör sättas i likhet med Havstornet.

#### 12.4.4 Källarutrymmen med förråd

Utgångspunkten är att förråd ska skötas på samma sätt som för Havstornet. De avvikelser som kan förekomma utgår från byggnadstekniska skillnader. Problem kan uppstå ifall inte alla ingående ägarlägenheter kan få tillgång till förrådsutrymme. Dessa situationer kan t.ex. tänkas förekomma i hus med små källare. I de fallen säkras lämpligen rätten till förrådsutrymme genom servitut. Då förloras dock den lättförstådda principen att alla samfällighetens ingående delar regleras på samma sätt. En annan tänkbar lösning är att förråd ingår i enbart marksamfälligheten. Här finns istället problemet med att en enkel majoritet kan ändra användningen. Om antalet förråd är färre än hälften av antalet ägarlägenhetsfastigheter är det kanske inte troligt att förråden blir långvariga.

#### 12.4.5 VVS

Det torde vara kostsamt att införa individuell mätning av värme och vatten i en befintlig byggnad av denna ålder. Omfattningen av gemensamhetsanläggningen och fördelningen av andelstal bör därför göras likt Havstornet.

#### 12.4.6 Uppdelning av gemensamhetsanläggningar

De gemensamhetsanläggningar som delar andelstalen lika kan, och bör, slås samman till en. Detta för att underlätta hanteringen för samfällighetsföreningen. Dessa är

- Bärande konstruktioner, fasader, el, tele
- Källarutrymmen med förråd

De övriga gemensamhetsanläggningarna, de som inte ska slås samman på grund av att de har differentierade andelstal är

- Hiss, trapphus, entré i en gemensamhetsanläggning
- VVS, fönster och Sophantering (dessa bör vara åtskilda ifall 3D-lokaler finns i huset)





## 13 Slutsatser

### 13.1 Generella slutsatser

I en byggnad med fler än två ovanpåliggande ägarlägenhetsfastigheter (benämns härnäst typ 1) kommer man troligtvis uppnå ett mer likformigt system än i byggnader där endast två fastigheter är belägna ovanpå varandra (benämns härnäst typ 2). Med likformigt menas att även om det är fråga om olika byggherrar så kommer ägarlägenhetsfastigheternas utformning inte skilja sig så mycket från byggnad till byggnad. Vår slutsats är att för ägarlägenhetsfastigheter i byggnader som typ 1 bör de gemensamma nyttorna lösas genom gemensamhetsanläggningar. Det är i stort sett omöjligt att bygga bort behovet av gemensamhetsanläggningar för typ 1, i motsats till typ 2. Detta medför också att typ 1 kommer närmre den traditionella bostadsrättsföreningen än vad slutresultatet är för typ 2. Därmed är det inte lagt några värderingar i vilken lösning som anses den bästa.

Mer generellt, om fler än två ägarlägenhetsfastigheter byggs på höjden hamnar konstruktionen betydligt närmre den traditionella bostadsrättsföreningen. I andra riktningen, dvs. bort från bostadsrätt finns den fristående villan. I denna riktning siktar alltså typ 2. Om man i görligaste mån ska göra verklighet av orden ”att äga sin lägenhet” bör man alltså rikta in sig på ägarlägenheter i serier med endast två enheter staplade ovanpå varandra. Ägarlägenhetsfastigheter av typen i typ 1 kan utgöra ett komplement till den traditionella bostadsrätten men den enda väsentliga skillnaden blir i stort sett de oinskränkbara möjligheterna att hyra ut och överlåta sin lägenhet.

Slutligen kan det påpekas att den enskilde fastighetsägaren kanske nöjer sig med att ”äga sin lägenhet” vare sig den rättsliga konstruktionen är unik eller ej.

### 13.2 Gemensamma nyttor

Till att börja med så blir det inte lättare om det i fastigheten finns lokaler, 3D-fastigheter. Dessa ställer till det såtillvida att det krävs fler gemensamhetsanläggningar till samfällighetsföreningen än vad det annars kunnat räcka med. Därför bör man, ifall man har som mål att minimera antalet gemensamhetsanläggningar, på ett tidigt stadium utforma eventuella 3D-fastigheter så att de kan bli självförsörjande.

Servitut är normalt inte en funktionell lösning för ägarlägenhetsfastigheter. De nyttor som kan behövas regleras har i allmänhet så pass gemensam karaktär att det är bättre att reglera dem genom gemensamhetsanläggningar eller genom marksamfälligheter. För att rättigheterna ska vara säkerställda kan endast officialservitut komma i fråga.

Sådana servitut är mindre funktionella då vederlag för drift och underhåll inte kan tas ut för de nyttor som servitutet ifråga reglerar. Dock kan servitut i vissa fall vara en funktionell lösning, framförallt i radhusmiljö (typ 2).

Även om ägarlägenheter byggs i en byggnad som i typ 1 bör antalet gemensamhetsanläggningar hållas nere. Enkelhet bör eftersträvas. Likaså ifall servitut bildas bör de hållas nere till antalet, oavsett om det gäller ägarlägenhetsfastigheter i byggnader som typ 1 eller typ 2. Att bilda servitut för exempelvis brevlådor är inte funktionellt även om det formellt sett hade behövts.

### 13.3 Andelstal i gemensamhetsanläggningar

Värdet på de ingående delarna i en gemensamhetsanläggning för ägarlägenhetsfastigheter kommer i huvudfallet bli väsentligt mycket högre än vad anläggningslagen är utarbetad för. Det finns därför heller ingen praxis eller riktlinjer hur andelstal för sådana gemensamhetsanläggningar ska sättas. AL 15 § anger att andelstal ska sättas efter nytta och användning där det senare är väldigt svårbedömt. Särskilda svårigheter uppstår där det är uppenbart att andelstalen för drift ska differentieras, till exempel för hiss och VVS. Det är ingen tillfällighet att just dessa funktioner förordas skötas individuellt i största möjliga mån, genom individuell mätning av värme och egna ingångar. När andelstal ändå behöver sättas ska dessa i huvudsak differentieras efter boyta och vid behov efter våningsplan eller dylikt eftersom det är otvivelaktigt att faktorer som dessa påverkar användningen. De modeller för differentiering som utarbetats och använts i de fiktiva förrättningarna för Havstornet och Domarringen kan med fördel användas på gemensamhetsanläggningar i andra projekt. Modellerna kan givetvis modifieras om lägenhetsstorlekar eller gemensamhetsanläggningarnas ändamål skiljer sig. För funktioner som exempelvis tak, fasader och bärande väggar går det inte att uppskatta en användning i samma utsträckning som för exempelvis hiss och VVS. En ägarlägenhetsfastighet använder inte fasaden, i ordets rätta mening, utan det är mer av en stödfunktion. För gemensamhetsanläggningar med sådana funktioner förordas en likadelning av andelstalen för drift eftersom en förväntad användning inte går att uppskatta. Det allra enklaste hade varit att samtliga andelstal för drift sätts efter lägenhetsyta vilket då efterliknar bostadsrätten. Vi anser dock att det är en för enkel väg att gå som inte heller stämmer överens med lagstiftningen. Det är dock viktigt att påpeka att en förrättningslantmätare ska pröva vad den sökande begär. Vill sökanden att samtliga andelstal ska fördelas efter boyta är detta vad förrättningslantmätaren ska ta ställning till och ett godkännande av en sådan ansökan är säkerligen inget uppseendeväckande.

### **13.4 Standardlösningar**

Nedan följer mer specificerade slutsatser som dragits från fastighetsbildningen och de tre typfallen.

#### **13.4.1 Ägarlägenhetsfastighetens omfattning och gränser**

Det som bör styra utformningen av ägarlägenhetsfastigheterna och deras gränser är i huvudsak antalet våningsplan och därmed förekomsten av hiss. I de fall där endast två lägenheter uppförs ovanpå varandra förespråkas att den enskilda ägarlägenhetsfastigheten omfattar hela byggnadskroppen på de avsedda planen. Ytterväggar och tak tillhör alltså den enskilda fastigheten och ägs alltså inte gemensamt. Därmed kommer denna typ av ägarlägenhetsfastigheter i stort överensstämma med radhus (på bredden) och kunna bli ett bra komplement till dessa.

I de mer traditionella flerbostadshusen bör istället ägarlägenhetsfastigheterna omfatta enbart lägenheterna som sådana med tillhörande innerväggsskikt. Som tidigare nämnts uppstår ett stort behov av samverkan kring fasader, trapphus etc. Det blir då inte särskilt ändamålsenligt att fastighetsägare ska samverka på frivilliga grunder utan istället bör behövliga gemensamhetsanläggningar inrättas.

#### **13.4.2 Hiss och trapphus**

Om hiss krävs ska denna och trapphuset utföras i en gemensamhetsanläggning där andelstalen för drift differentieras. Användningen styrs i hög grad av fastighetens placering i byggnaden. Differentieringen bör med fördel utgå från denna samt utifrån boytan.

I de fall där endast två lägenheter uppförs ovanpå varandra kan tillträde till den övre lägenheten säkras genom servitut, både vid invändigt trapphus eller loftgång. Den senare konstruktionstypen kan även säkras genom att den övre fastigheten omfattar utrymmet för trappan på markplan.

#### **13.4.3 Marksamfällighet**

Den del av stamfastigheten som urholkas av ägarlägenhetsfastigheterna och eventuella 3D-fastigheter bör vara gemensamt ägd. Detta bör ske genom en marksamfällighet. I de fall där ägarlägenhetsfastigheterna utformas som radhus behövs dock inte en marksamfällighet om inga gemensamma ytor såsom parkeringar eller gräsmattor finns.

#### **13.4.4 Uteanläggningar**

I grundfallet bör dessa skötas genom marksamfälligheten. Är anläggningarna av större värde, upptar ett större område eller kräver avancerad förvaltning bör istället en

gemensamhetsanläggning inrättas. Andelstal fördelas lika mellan samtliga fastighetsägare vare sig det gäller en gemensamhetsanläggning eller marksamfällighet.

### 13.4.5 Förråd och parkeringar

Parkering bör i huvudfallet enbart ligga på marksamfälligheten för att förenkla uthyrning. Ifall parkeringen är belägen i underjordiskt garage eller liknande som innebär en dyrare förvaltning bör parkeringen utformas som gemensamhetsanläggning.

Om lägenhetsförråden inte ligger inom den enskilda ägarlägenhetsfastighetens gränser eller dess omedelbara närhet bör dessa ingå i en gemensamhetsanläggning. Specificeringen som en gemensamhetsanläggning innebär kommer säkra förrådets fortsatta bestånd i högre utsträckning än om det ingår i enbart en marksamfällighet. Andelstalen i gemensamhetsanläggningen bör fördelas lika då nyttan anses lika stor för samtliga samt att driftsmomenten är av underordnad betydelse. Är antalet sammanhållna ägarlägenhetsfastigheter lågt samt förhållandena enkla kan det övervägas att inrätta servitut för vissa förrådsutrymmen.

### 13.4.6 Fasader, tak, balkonger, bärande väggar och liknande

Ingår dessa funktioner i den enskilda fastigheten är bedömningen att ingen särskild reglering krävs utöver vad som redan finns i plan och bygglagen eller jordabalkens tredje kapitel.

I övriga fall då funktionerna ligger utanför ägarlägenhetsfastigheternas gränser bör funktionerna ingå i en gemensamhetsanläggning. Andelstalen fördelas lika då alla anses ha samma nytta och användning av en totalt sett fungerande byggnad.

### 13.4.7 VVS

Samtliga funktioner bör ingå i en gemensamhetsanläggning. Individuell mätning förespråkas så långt som möjligt då detta kommer ge den bästa kopplingen mellan avgift till samfällighetsföreningen och förbrukning. Andelstal för utförande sätts lika för samtliga ingående fastigheter. Ifall individuell mätning inte är möjlig eller önskvärd bör fördelning av andelstal för användning grundas på ägarlägenhetsfastigheternas boyta. Vid individuell mätning ska radiatorer ingå i den enskilda fastigheten, annars bör de ingå i gemensamhetsanläggningen.

### 13.4.8 Ledningar för el- och kommunikationsändamål

En gemensamhetsanläggning för dessa ändamål förespråkas. Eftersom nätägare mäter användningen och debiterar kunden kan andelstalen sättas lika för samtliga

deltagande fastigheter. Vid radhusbyggnation där gemensamma ledningar inte behövs kan den enskildes rättighet tryggas genom servitut.

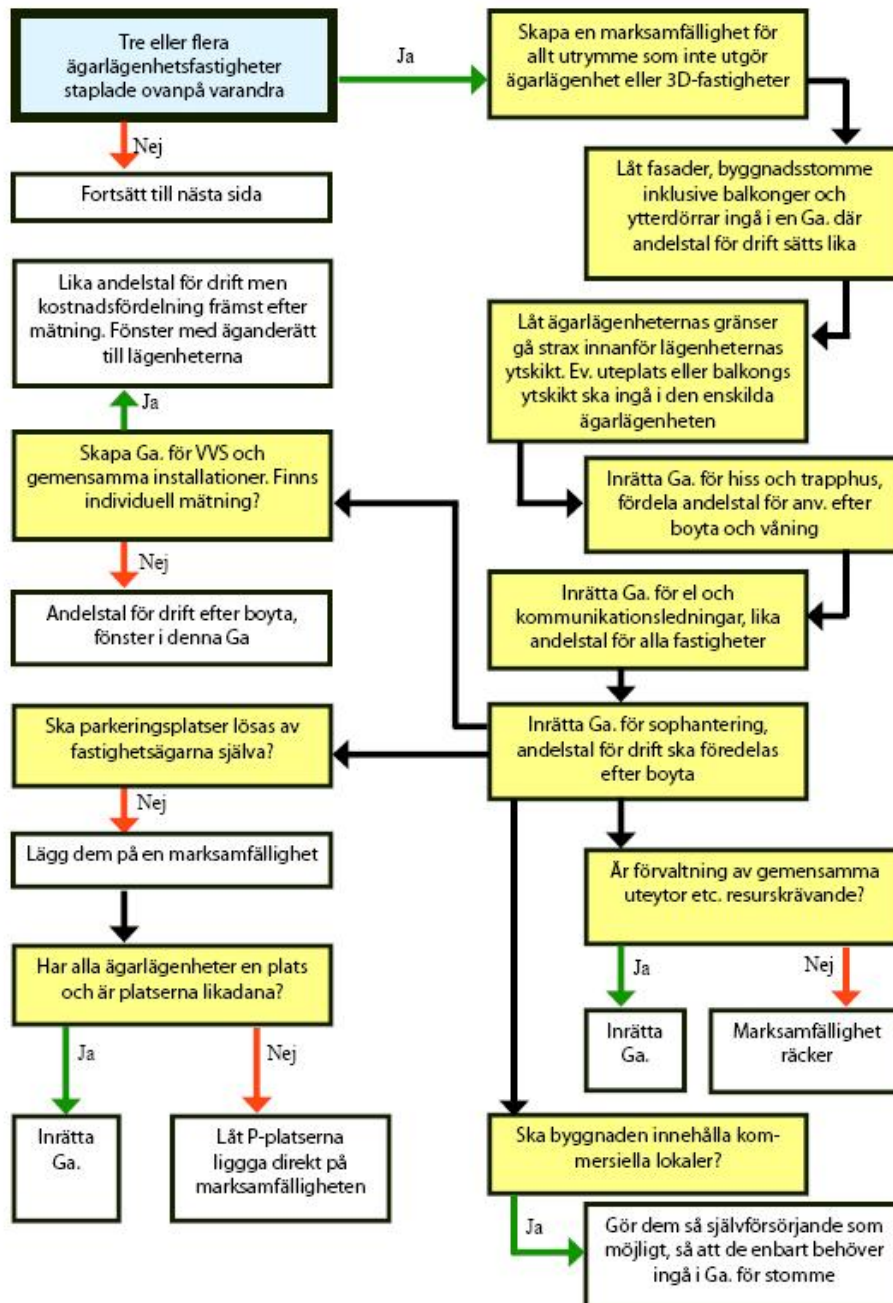
### **13.4.9 Fönster och dörrar**

Om individuell mätning av värme finns bör fönster ingå i den enskilda ägarlägenhetsfastigheten. Annars är det mest fördelaktigt om de ingår i samma gemensamhetsanläggning som uppvärmningssystemet etc. Ytterdörrar bör ingå i samma gemensamhetsanläggning som den för hiss och trapphus. Ifall ägarlägenhetsfastigheten är av radhustyp bör dörrarna givetvis ingå i den enskilda fastigheten.

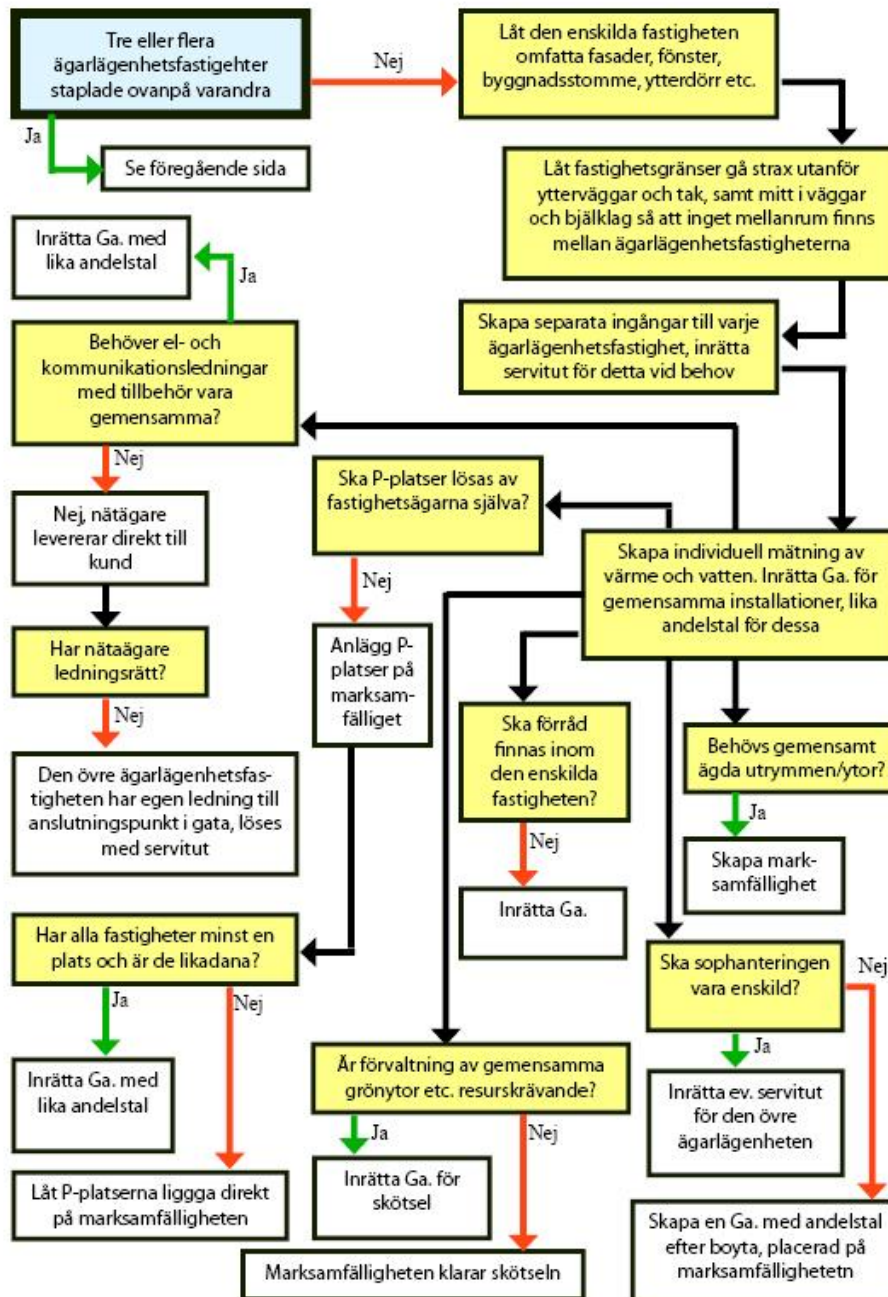
### **13.4.10 3D-fastigheter/lokaler**

Vid förekomst av kommersiella lokaler bör dessa avstyckas och säljas då samfällighetsföreningen med största sannolikhet inte är den bästa förvaltaren. Sådana 3D-fastigheters påverkan på ägarlägenhetsfastigheterna är att det kommer krävas fler gemensamhetsanläggningar som skiljer sig åt inbördes. Om byggnaden ska innehålla kommersiella lokaler bör de vara självförsörjande i så hög grad som möjligt för att minimera antalet gemensamhetsanläggningar och underlätta förvaltningen av dessa.

### 13.5 Lathund



## Att bilda ägarlägenheter







## 14. Källförteckning

### Offentligt tryck

Prop. 1970:20, *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till jordabalk*

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

Prop.2008/09:91, *Ägarlägenheter*

SOU 1982:40, *Ägarlägenheter*

SOU 1996:87, *Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande*

SOU 2002:21, *Att äga sin lägenhet*

### Litteratur

Bengtsson, Bertil, *Speciell Fastighetsrätt - Miljöbalken*, 8:e uppl., Iustus Förlag 2003

Brattström, Margareta, *LÄGA - lägenhet med äganderätt*, Iustus Förlag 1999

Hemström, Carl, *Gemensamhetsanläggningar - inrättande och förvaltning*, Norstedts 1986

Höst, Martin, Regnell, Björn & Runesson, Per, *Att genomföra examensarbete*, Studentlitteratur 2006

Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, 7:e uppl., Iustus Förlag 2004

Julstad, Barbro, *Fastighetsindelning och markanvändning*, 2:a uppl., Norstedts Juridik 2000

Julstad, Barbro & Sjödin, Eije, *Tredimensionell fastighetsindelning*, Norstedts Juridik 2005

Lundén, Björn, *Samfälligheter - praktisk handbok om skatt, ekonomi & juridik*, 4:e uppl., Björn Lundén information 2004

Lundén, Björn & Svensson, Ulf, *Bostadsrätt - ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*, 9:e uppl., Björn Lundén information 2004

Nilsson, Leif I & Sjödin, Eije, *Servitut - En handbok*, 2:a uppl., Norstedts Juridik 2003

Österberg, Tommy, *Samfälligheter -Handbok för samfällighetsföreningar*, 9:e uppl., Norstedts Juridik 2007

### Rättsfall

RH 61:82

NJA 1989 s. 291

NJA 1996 s. 110

NJA 1996 s. 776

NJA 2007 s. 120

### Handböcker

Lantmäteriet, *Handbok FBL*, CD fastighetsbildning version 2008:4, Lantmäteriet 2008

### Rapporter och PM

Lantmäteriet, *Ägarlägenheter - Information till lantmäterimyndigheterna*, Diarienummer 401-2009/1238, Lantmäteriet 2009

Norell, Leif, *LMV Rapport 1995:11 - Underlag för beräkning av andelstal enligt tonkilometermetoden*, Lantmäteriet 1995

Sjödin, Eije & Wiström, Peter, *LMV Rapport 2007:15 - Tredimensionell fastighetsindelning- uppföljning av de första årens tillämpning samt förslag till lagändringar*, Lantmäteriet 2007

### Elektroniska

Rojjer, Per, *Äldre man vägrar rusta förfallet radhus*, Sydsvenska Dagbladet snällposten 28/4 2004 (20/4 2009), <http://sydsvenskan.se/lund/article79809/Aldre-man-vagrar-rusta-forfallet-radhus.html>

Statistiska centralbyrån, *Prisbasbelopp*, 7/10 2008 (7/5 2009), [http://www.scb.se/Pages/TableAndChart\\_\\_\\_\\_33883.aspx](http://www.scb.se/Pages/TableAndChart____33883.aspx)

### Muntliga

Böök, Martin, Förvaltare, Veidekke Bostad AB, Lund, 20/4 2009

## Bilaga 1 – Planritningar Havstornet

