

Ägarlägenheter

- En genomgång av genomförda förrättningar

Dijedona Kelmendi
Cecilia Skånberg

Fastighetsvetenskap, Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola, Lunds Universitet

ISRN/LUTVDG/TVLM/11/5234 SE

copyright © Dijedona Kelmendi & Cecilia Skånberg, 2011

Författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/11/5234 SE
Tryckort: Lund

Ägarlägenheter

- En genomgång av genomförda förrättningar

Condominiums

- A review of cadastral dossiers
-

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Dijedona Kelmendi, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Cecilia Skånberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds

Universitet

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Christine Karlsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Ägarlägenhet, gemensamhetsanläggning, gränsdragning, samfällighetsförening, stadgar, servitut, andelstal

Keywords:

Condominium, joint facility, boundary marking, joint property association, articles of association, easement, participatory share

Abstract

Since May 2009 it has been possible to create condominiums in Sweden. This means that the laws and recommendations for the creation of condominiums have been used in practice for more than two years. Condominiums are very common in other countries, but in Sweden tenancy and tenant-ownership dominate the market.

The purpose of this master's thesis is to investigate and explain how the formation of condominiums has been performed. To maintain a close understanding of condominiums we have been studying relevant literature. All 25 cadastral dossiers with a total of 417 condominiums up until the date of august 1, 2011 have been investigated.

The residual property unit can either be deregistered (and transferred to a joint property) or remain, as a property unit. The results show that half of the residual property units were deregistered and half remained as a property unit. Only two of the property units were converted into condominiums.

The results also show that all cadastral dossiers followed the recommendations for boundary marking. Since the condominiums are very different, it has been necessary to respond to the specific cases. All the necessary maps and drawings should be reported to a greater extent than is done now. Several cadastral dossiers were missing one or more maps.

To create sustainable condominiums it's necessary to establish joint facilities. The methods that were used to affirm the participatory shares in the joint facilities were equally share, share based on the floor area or the number of rooms. The results show that the method used most frequently was equally share and share based on the floor area. In some joint facilities for example the use of water and heat, you can measure the consumption for each condominium.

It's most common to create only one joint facility for all the needs in a cadastral procedure. Sometimes easement is a better solution than a common facility.

The results show that all the established articles of association follow the recommendations. Finally the cadastral procedure costs have also been examined, and it can be concluded that if more condominiums are created the costs decline.

Sammanfattning

Det har varit möjligt att bilda ägarlägenheter i Sverige sedan 1 maj 2009, vilket betyder att de införda lagreglerna och rekommendationerna för bildande av ägarlägenheter har använts i praktiken i mer än två år. Ägarlägenheter är mycket vanligt utomlands men i Sverige är det först och främst hyresrätt och bostadsrätt som dominerar lägenhetsmarknaden.

Examensarbetets syfte är att undersöka och redogöra för hur bildandet av ägarlägenheter har genomförts.

Genom litteraturstudier har vi skapat en grundlig förståelse för bostadsformen ägarlägenhet. Därefter har vi undersökt samtliga 25 förrättningsakter för ägarlägenheter med sammanlagt 417 ägarlägenheter till och med 1 augusti 2011 för att utreda deras skillnader och likheter samt hur lagar och rekommendationer har följts.

Då ägarlägenheter bildas kan stamfastigheten antingen avregistreras och marken överförs därefter till en samfällighet eller så kan den förbli en egen fastighet. Undersökningen visar att nästan hälften av stamfastigheterna förblev fastigheter och hälften överfördes till samfälligheter och avregistrerades. Enbart två stamfastigheter ombildades till ägarlägenheter.

Lantmäteriet har rekommendationer för ägarlägenheters gränsdragning, och undersökningen visar att i princip alla har följt rekommendationerna. Men eftersom alla ägarlägenheter ser olika ut har det i vissa fall behövt göras anpassningar till de specifika fallen.

Alla nödvändiga kartor och ritningar bör redovisas i större utsträckning i förrättningsakterna än vad som görs i nuläget, då flera av akterna saknar en eller flera kartor.

Vid bildande av ägarlägenheter inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar för att trygga de olika ägarlägenheternas rättigheter som behövs för att de ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. En undersökning om andelstalsfördelning i gemensamhetsanläggningar har gjorts och resultatet visar att tre metoder har använts. Metoderna är likadelning, boarea och antal rum. Den förstnämnda är den som använts mest, elva förrättningar. Andelstal baserat på boarea har använts i nio förrättningar. Den sista då andelstalsfördelningen är baserad på antalet rum, har endast gjorts i en förrättning. Utöver andelstal kan förbrukningen av vatten och värme mätas. Detta har gjorts i sex förrättningar.

Gemensamhetsanläggningarnas ändamål har också undersökts. Undersökningen visar att det är vanligast att bilda en gemensamhetsanläggning som är gemensam för alla ägarlägenheter. Anläggningen har då ändamål som täcker alla de gemensamma utrymmena och anordningar. I de fall då det har bildats flera gemensamhets-

anläggningar har anläggningarna färre ändamål, eftersom ändamålen har delats upp mellan de olika anläggningarna. Resultatet visar alltså att gemensamhetsanläggningarnas ändamål kan vara många och de kan vara få, men då de är få har det oftast bildats flera stycken anläggningar i samma förrättning. Alla förrättningar är olika och behöver därmed olika lösningar.

I de förrättningar där det bildats få gemensamhetsanläggningar har det överlag bildats desto fler servitut och vice versa. De vanligaste anordningar servitut har bildats för är utrymme för gemensamhetsanläggningar, förråd och väg. Det har även bildats servitut för lite udda saker, till exempel för brevlåda, plantering och infästning.

Resultatet visar att samtliga upprättade stadgar följer normalstadgarna för ägarlägenheter och Lantmäteriets rekommendationer. Enligt lagen kan man besluta om att andra regler för majoritet ska gälla än vad som står i normalstadgarna, men ingen av förrättningarna har utnyttjat denna möjlighet. Stämman bestämmer hur ledamöterna ska väljas och i stadgarna har det förts in hur många de ska vara, men undersökningen visade att den vanligaste och bästa sammansättningen är tre ledamöter och en suppleant. Mer än hälften av stadgarna saknar reglering för försäkring för den gemensamma egendomen och elva av stadgarna saknar ordningsregler. Slutsatsen är att Lantmäteriets rekommendationer vad gäller samfällighetsföreningars stadgar efterföljs. Det är få samfällighetsföreningar som gör de ändringar de har möjlighet att göra vilket tyder på att normalstadgarna fungerar väl.

Slutligen har förrättningskostnaderna för bildandet av ägarlägenheter undersökts, och där kan det konstateras att ju fler ägarlägenheter som bildas desto billigare blir förrättningskostnaden per styck. Medelförrättningskostnaden för bildandet av en ägarlägenhet är 17 000 kr.

Förord

Med detta examensarbete om 30 högskolepoäng avslutar vi vår utbildning på Civilingenjörsprogrammet i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Examensarbetet har utförts under sommaren 2011 vid avdelningen för fastighetsvetenskap.

Vi vill tacka vår handledare, universitetsadjunkt Fredrik Warnquist, för idén till vårt examensarbete samt för god handledning. Vi vill även tacka Peter Wiström på Lantmäteriet i Gävle för hjälp med frågor i examensarbetets inledningsfas.

Slutligen vill vi tacka de personer på olika lantmäterimyndigheter runt om i Sverige, som tog sig tid att hjälpa oss få tag i alla förrättningsakter.

Lund oktober 2011

Dijedona Kelmendi och Cecilia Skånberg

Författningar

| | |
|-----|--|
| AL | Anläggningslag (1973:1149) |
| FBL | Fastighetsbildningslag (1970:988) |
| JB | Jordabalk (1970:994) |
| MB | Miljöbalk (1998:808) |
| PBL | Plan- och bygglagen (2010:900) |
| SFL | Lag om förvaltning av samfälligheter (1973:1150) |

Förkortningar

| | |
|-------|--------------------------------|
| Prop. | Proposition |
| SOU | Statens offentliga utredningar |

Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| 1 Inledning | 17 |
| 1.1 Bakgrund..... | 17 |
| 1.2 Syfte | 17 |
| 1.2.1 Frågeställningar..... | 17 |
| 1.3 Metod | 18 |
| 1.4 Avgränsningar | 19 |
| 1.6 Disposition | 19 |
| 2 Vad är en ägarlägenhet..... | 21 |
| 2.1 Historisk tillbakablick | 22 |
| 3 Lagar | 23 |
| 3.1 Jordabalken | 23 |
| 3.2 Fastighetsbildningslagen | 23 |
| 3.3 Lagen om förvaltning av samfälligheter | 23 |
| 4 Stamfastigheten..... | 25 |
| 5 Avgränsning av ägarlägenheter..... | 29 |
| 5.1 Rekommendationerna för ägarlägenheters avgränsning | 29 |
| 5.1.1 Fastighetsbildningens redovisning | 31 |
| 5.2 Propositionen | 31 |
| 6 Gemensamhetsanläggningar | 33 |
| 6.1 Allmänt | 33 |
| 6.2 Utrymme för gemensamhetsanläggning | 33 |
| 6.3 Fördelning av kostnader för utförande och drift | 33 |
| 6.3.1 Likadelning | 34 |
| 6.3.2 Tonkilometermetoden | 34 |
| 6.3.3 Mätning | 34 |
| 6.4 Villkor för inrättande av gemensamhetsanläggning | 34 |
| 6.5 Rekommendationerna om gemensamhetsanläggning | 36 |
| 6.6 Propositionen | 37 |
| 7 Servitut..... | 39 |
| 7.1 Servitutsrekvisit | 39 |
| 7.2 Jämförelse mellan gemensamhetsanläggning och servitut..... | 39 |
| 8 Samfällighetsföreningar | 41 |
| 8.1 Allmänt om samfällighetsföreningar | 41 |
| 8.2 Styrelsen..... | 41 |
| 8.2.1 Styrelsens uppgifter..... | 41 |
| 8.2.2 Styrelsens sammansättning | 42 |
| 8.2.3 Styrelsens beslut..... | 43 |
| 8.2.4 Protokoll..... | 43 |
| 8.2.5 Revision | 44 |
| 8.3 Föreningsstämman | 44 |
| 8.3.1 Allmänt om föreningsstämman | 44 |

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar

| | |
|---|----|
| 8.3.2 Kallelse till föreningsstämman..... | 45 |
| 8.3.3 Motioner..... | 45 |
| 8.3.4 Röstning och beslut..... | 45 |
| 8.3.5 Protokoll..... | 46 |
| 8.3.6 Talan mot föreningsstämmobeslut..... | 46 |
| 8.4 Ordningsregler..... | 47 |
| 8.4.1 Grannelagsrättsliga frågor..... | 47 |
| 8.4.2 Ordningsregler i samfälligheten..... | 48 |
| 8.5 Rekommendationer för samfällighetsföreningar..... | 48 |
| 8.6 Propositionen..... | 50 |
| 8.7 Vad säger lagen om stadgarna..... | 50 |
| 9 Undersökning..... | 53 |
| 9.1 Gallring..... | 53 |
| 9.2 Undersökta frågor..... | 54 |
| 9.3 Problem..... | 54 |
| 9.4 Förrättningar..... | 54 |
| Borgholm Åleklinta 3:13-3:17..... | 54 |
| Båstad Aurora 29-35..... | 55 |
| Göteborg Krokslätt 109:22-109:26..... | 55 |
| Halmstad Befålet 3-7..... | 55 |
| Helsingborg Thalia 22-33..... | 55 |
| Jönköping Apoteket 7-20..... | 56 |
| Jönköping Ungdomen 19, 26-29..... | 56 |
| Karlstad Gräsdalen 1:11-1:15..... | 56 |
| Kristianstad Stafvre 12-103..... | 56 |
| Lysekil Gamlestan 20:21-20:31..... | 57 |
| Malmö Slupen 6-36..... | 57 |
| Mörbylånga Möckleby 4:8-4:17..... | 57 |
| Sigtuna Aludden 1:99-1:102..... | 57 |
| Sotenäs Gravarne 3:92-3:111..... | 57 |
| Stockholm Drönaren 3-6..... | 58 |
| Storuman Björkfors 1:899-1:906..... | 58 |
| Söderköping Storängen 2-15..... | 58 |
| Tanum Hamburgsund 8:3-8:19..... | 58 |
| Tanum Sannäs 3:48-3:53..... | 58 |
| Uddevalla Tjöstelröd 4:6-4:9..... | 59 |
| Växjö Villbo 7-13..... | 59 |
| Ystad Arkitekten 11-15..... | 59 |
| Åre Åre-Berge 2:211-2:221..... | 59 |
| Öckerö Öckerö 2:846-2:895..... | 59 |
| Örnsköldsvik Örnsköldsvik 2:22-2:85..... | 60 |
| 10 Analys och diskussion..... | 61 |
| 10.1 Stamfastigheten..... | 61 |
| 10.2 Gränsdragning..... | 62 |
| 10.2.1 Uteplatser och terrasser..... | 65 |

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar

| | |
|---|-----|
| 10.3 Redovisade kartor i förrättningshandlingarna..... | 66 |
| 10.4 Andelstal i gemensamhetsanläggningar..... | 70 |
| 10.4.1 Likadelning..... | 71 |
| 10.4.2 Boarea..... | 71 |
| 10.4.3 Antal rum..... | 72 |
| 10.4.4 Mätning..... | 72 |
| 10.5 Gemensamhetsanläggningarnas ändamål..... | 73 |
| 10.6 Servitut..... | 76 |
| 10.7 Stadgar..... | 79 |
| 10.7.1 Stämmobeslut..... | 79 |
| 10.7.2 Styrelsen..... | 80 |
| 10.7.3 Försäkring..... | 81 |
| 10.7.4 Ordningsregler..... | 82 |
| 10.8 Förrättningskostnader..... | 83 |
| 11 Slutsats..... | 85 |
| 11.1 Har likformighet samt Lantmäteriets mål om likformighet uppnåtts?..... | 85 |
| 11.1.1 Stamfastigheterna..... | 85 |
| 11.1.2 Gränsdragningen..... | 85 |
| 11.1.3 Gemensamhetsanläggningar..... | 86 |
| 11.1.4 Förrättningskartor..... | 87 |
| 11.1.5 Servitut..... | 87 |
| 11.1.6 Samfällighetsföreningarnas stadgar..... | 88 |
| 11.2 Kan likformighet uppnås, och är det önskvärt?..... | 88 |
| Källförteckning..... | 91 |
| Bilaga 1: Fastighetsregisterkartor..... | 93 |
| Bilaga 2: Gemensamhetsanläggningars ändamål..... | 105 |
| Bilaga 3: Förrättningskostnader..... | 109 |
| Bilaga 4: Förrättningsexempel Ystad Arkitekten..... | 111 |

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Den 1 maj 2009 infördes det nya lagregler om ägarlägenhetsfastigheter (nedan benämnd ägarlägenheter), och därmed är denna boendeform relativt ny i Sverige. Fram till 1 augusti 2011 har det bildats 417 ägarlägenheter.

Ägarlägenheter är en form av tredimensionell fastighet, och får endast inrymma en bostadslägenhet. Bildandet av sådana fastigheter regleras av ett fåtal lagparagrafer i FBL, det är i princip samma lagrum som gäller vid bildandet av övriga tredimensionella fastigheter. Utöver dessa paragrafer har Lantmäteriet tagit fram rekommendationer som bör följas vid bildandet för att uppnå likformighet.

Liksom för traditionella fastigheter måste det för en ägarlägenhet tillförsäkras de rättigheter som behövs för att fastigheter ska kunna utnyttjas på ett ändamålsenligt sätt. Det innebär att rättigheter till byggnaden i övrigt måste knytas till ägarlägenheten och även till den mark som byggnaden står på. Detta sker normalt genom att ägarlägenheten får del i en samfällighet som omfattar de gemensamma delarna i byggnaden, till exempel fasader, tak, trapphus och hiss. I regel brukar även en gemensamhetsanläggning inrättas för drift och underhåll av anläggningarna.¹

Vad som ska ingå i en samfällighet eller gemensamhetsanläggning kan variera från fall till fall. Detta är något som förrättningslantmätaren tar ställning till vid bildandet av ägarlägenheter, det är även förrättningslantmätaren som bestämmer lämplig utformning av gränser. Förrättningslantmätaren har då till sin hjälp Lantmäteriets rekommendationer, där det bland annat framgår vad som bör ingå eller inte ingå i en ägarlägenhet.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att undersöka och redogöra för hur bildandet av ägarlägenheter har genomförts.

1.2.1 Frågeställningar

- Har Lantmäteriets rekommendationer följts för bildande av ägarlägenheter och har likformighet uppnåtts? Är det önskvärt att likformighet uppnås?
- Hur har man valt att lösa de frågor som inte finns med i rekommendationerna? Till exempel hur har man löst andelstal för trapphus/hiss? Kan likformighet uppnås om rekommendationerna inte innehåller allt?

¹ Lantmäteriet 2009a s. 1

- Hur har man valt att formulera stadgarna jämfört med normalstadgarna för ägarlägenheternas samfällighetsförening?
- Vad händer med stamfastigheten efter avstyckningen till ägarlägenheter?
- När är servitut mer lämpligt än gemensamhetsanläggning?
- Vad är förrättningskostnaderna för att bilda ägarlägenheter?

1.3 Metod

För att få tillräcklig kunskap och skapa en bra grund för detta examensarbete har det föregåtts av en litteraturstudie. I studien har relevant information inhämtats, bland annat från betänkandet SOU 2002:21 *Att äga sin lägenhet*, Regeringens proposition 2008/09:91 *Ägarlägenheter*, och Lantmäteriets rekommendationer *Ägarlägenheter – Information till lantmäterimyndigheterna*.

Tyngdpunkten i arbetet har legat på undersökning av förrättningsakter. För att få veta hur ägarlägenheter har bildats måste förrättningsakten för respektive ägarlägenhet undersökas. Eftersom det idag har bildats ett begränsat antal ägarlägenheter i Sverige har det varit möjligt att gå igenom alla förrättningar där sådana fastigheter har bildats.

Av Peter Wiström på Lantmäteriet i Gävle fick vi en lista över alla bildade ägarlägenheter. Därefter tog vi kontakt med lantmätare från de kommunala lantmäterikontoren runt om i landet som skickade oss förrättningsakterna.

Under arbetets gång uppmärksammades ett annat examensarbete från Högskolan Väst med titeln *Reglering av enskilt och gemensamt vid ägarlägenhetsförrättningar – En analys av de två första årens praktiska tillämpning*, skriven av Per Rune Karlsson. Karlssons examensarbete publicerades 2011-06-15, det vill säga under tiden denna rapport utformades. Karlsson har också undersökt ägarlägenhetsförrättningar men valt att belysa andra frågor än vad som gjorts i denna rapport. Dock överlappar vissa delar varandra, som undersökning av gränsdragning och andelstal i gemensamhetsanläggningar samt undersökning av samfällighetsföreningars stadgar. Denna rapport har dock gått djupare i analysen och kompletterar mycket av den information som tagits fram i föregående examensarbete. Tyngdpunkten i denna rapport ligger på hur Lantmäteriets rekommendationer har följts ur olika aspekter. Det andra examensarbetets tyngdpunkt ligger i en redogörelse för regleringen av enskild och gemensam egendom vid en förrättning, och en lika ingående undersökning av akterna har inte gjorts.²

² Karlsson, 2011

1.4 Avgränsningar

Examensarbetet behandlar ägarlägenheter i Sverige och som ovan nämnt har det inte bildats så många sådana. Därmed är underlaget för arbetet automatiskt begränsat och alla förrättningsakter har undersökts.

1.6 Disposition

Kapitel 1 – Inledning. I det inledande kapitlet presenteras en inledning av själva arbetet och rapporten.

Kapitel 2 – Vad är en ägarlägenhet. Kapitlet redogör vad en ägarlägenhet är samt en kort historisk tillbakablick.

Kapitel 3 – Lagar. I kapitlet presenteras lagstiftningen kring ägarlägenheter.

Kapitel 4 – Stamfastigheten. Kapitlet redovisar vad som kan ske med stamfastigheten då ägarlägenheter bildas.

Kapitel 5 – Avgränsning av ägarlägenheter. Kapitlet redovisar vad Lantmäteriets rekommendationer och regeringens proposition säger om hur en ägarlägenhets gränser ska gå.

Kapitel 6 – Gemensamhetsanläggningar. Kapitlet redovisar kostnadsfördelningen för drift och underhåll, villkoren för inrättandet av en anläggning och vad rekommendationer samt propositionen säger om gemensamhetsanläggningar vid bildandet av ägarlägenheter.

Kapitel 7 – Servitut. I kapitlet presenteras rekvisiten för servitut och en jämförelse mellan servitut och gemensamhetsanläggning.

Kapitel 8 – Samfällighetsföreningar. Kapitlet behandlar samfällighetsföreningens styrelse, föreningsstämma och ordningsregler. Kapitlet redovisar även vad Lantmäteriets rekommendationer och regeringens proposition säger om samfällighetsföreningar vid ägarlägenheter.

Kapitel 9 – Undersökning. I kapitlet redovisas hur undersökningen genomförts samt en kort redogörelse av de undersökta förrättningsakterna.

Kapitel 10 – Analys och diskussion. I kapitlet redovisas och analyseras resultaten från undersökningarna.

Kapitel 11 – Slutsatser. Kapitlet redovisar författarnas slutsatser utifrån frågeställningen i det inledande kapitlet 1.2.1 *Frågeställning*.

2 Vad är en ägarlägenhet

En ägarlägenhet är en speciell form av tredimensionell fastighet (nedan benämnd 3D-fastighet) vilket kan avläsas av FBL 1 kap 1a§ 3p. Den kan bara bestå av en enda bostadslägenhet, medan en traditionell 3D-fastighet kan innehålla flera bostadslägenheter. Ägarlägenheten liksom 3D-fastigheten är avgränsad både vertikalt och horisontellt.³

Andra snarlika ägandeformer är äganderätt till fast egendom och bostadsrätt. En vanlig småhusfastighet med kringliggande tomtmark innehas oftast med äganderätt där ägaren kan förfoga över sin fastighet genom att fritt hyra ut, pantsätta eller överlåta den.⁴ Ägarlägenheter har också de fördelarna och innebär således att ägaren har rätt att fritt överlåta eller hyra ut sin bostad.⁵ En bostadsrätt innebär en nyttjanderätt till bostaden då det är en bostadsrättsförening som äger marken och byggnaderna. Föreningen måste godkänna en medlem för att han ska kunna köpa bostadsrätten. Medlemmens nyttjanderätt kan förverkas om han inte följer föreningens stadgar.⁶ I likhet med bostadsrätt ska de gemensamma utrymmena för ägarlägenheter förvaltas gemensamt genom att ägarna betalar en avgift.

Det finns inga allmänna ordningsregler för användandet av ägarlägenheten som måste följas men däremot grannelagsrättsliga regler i lagen där den ansvarige ägaren kan stå till svars för störningar med mera. Det kan dock finnas ordningsregler i samfällighetsföreningens stadgar gällande de gemensamma utrymmena.

Ägarlägenheten finns också i många andra länder i olika sorters former, men den gemensamma grunden är att ägarlägenheten ägs antingen direkt eller indirekt av innehavaren. Vid ett direkt ägande äger innehavaren lägenheten eller en andel i huset där ägarlägenheten finns, och vid ett indirekt ägande ägs huset av en juridisk person där innehavarna har del i.⁷

För att ägarlägenheter ska vara lämpliga fastigheter krävs att rättigheter knyts till fastigheten. För gemensamma utrymmen kan gemensamhetsanläggningar bildas och dessa förvaltas av medlemmarna genom samfällighetsföreningar. Ägarlägenheter bildas vid en lantmäteriförrättning och ska utgöra en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenheter. Ombildning av befintliga bostäder till ägarlägenheter kan inte göras.⁸

³ Lantmäteriet 2009a s. 6

⁴ Prop. 2008/09:91 s. 28

⁵ SOU 2002:21 s. 56

⁶ Prop. 2008/09:91 s. 28

⁷ Prop. 2008/09:91 s. 29

⁸ FBL 3:1b§ 2p

2.1 Historisk tillbakablick

Den 1 maj 2009 infördes de nya lagreglerna om ägarlägenheter, men frågan om att ha äganderätt till sin lägenhet har diskuterats sedan slutet av 1800-talet. I en motion till riksdagen år 1882 föreslogs det att äganderätten för samägda fastigheter delas upp i en andel i lägenheten och en andel i de gemensamma utrymmena.⁹ I lagen som uppkom år 1895 om registrerade föreningar för ekonomisk verksamhet, kom det endast att innehålla regler om föreningens och medlemmarnas ansvar, och således förblev lägenheternas besittningsrätt oreglerad.

Återigen kom äganderätten på tal när lagen om samäganderätt antogs år 1904. Lagen gjorde det möjligt för samägarna att bestämma nyttjanderätten till lägenheterna. Dock ansågs inte ägarlägenheter som lämpliga säkerheter för krediter utifrån erfarenheter från utlandet. Ytterligare argument mot ägarlägenheter dök upp i samband med införandet av 1930 års lag om bostadsrättsföreningar. Här talades det om att in-teckningsskulder inverkade negativt på samhörighetsviljan, att det inte skulle finnas någon prövningssrätt för nya medlemmar samt att det var problematiskt att införa åtgärder mot dem som misskötte sig.¹⁰ Senare delen av 1900-talet när frågan om ägarlägenheter diskuterades framfördes det att bostadsrätten som upplåtelseform var god nog och att införandet av ett nytt system skulle bli för komplicerat.¹¹

Efter betänkandet *Att äga sin lägenhet* SOU 2002:21 tog riksdagen beslut år 2004 att nya regler om ägarlägenheter inte borde införas förrän de relativt nya reglerna om tredimensionella fastigheter har utvärderats. Detta då ägarlägenheter är ett speciellt slag av tredimensionella fastigheter. I riksdagens proposition från år 2008 sägs det att då reglerna om tredimensionella fastigheter praktiskt har tillämpats i mer än fyra år så finns det gott om belegg för att de fungerar. Frågan om ägarlägenheter tas då upp återigen.¹² Regeringen lyfter fram flera fördelar med ägarlägenheter såsom en större mångfald av olika boendeformer samt ett ökat individuellt boendeinflytande. Regeringen hoppades också på visst tillskott av nyproducerade bostäder, men det har byggts väldigt få ägarlägenheter sen år 2009. En nackdel som lyfts fram är att de nya reglerna kan vara komplicerade att tillämpa.¹³ Efter en avvägning av för- och nackdelar godkände riksdagen propositionen från år 2008 och ägarlägenheter infördes i lagen 1 maj 2009 som ändringar och tillägg i redan befintliga lagar.

⁹ SOU 2002:21 s. 45

¹⁰ SOU 2002:21 s. 46

¹¹ SOU 2002:21 s. 47

¹² Prop. 2008/09:91 s. 36-37

¹³ Prop. 2008/09:91 s. 44

3 Lagar

3.1 Jordabalken

I JB 1 kap 1a§ 3p har definitionen på en ägarlägenhet tillkommit som i stort sett har samma ordalydelse som i FBL 1 kap 1a§ 3p. Vidare i JB 3 kap 11§ så har grannlagsrättsliga frågor om ägarlägenheter tagits upp. Ägaren ska se till att han inte stör sin omgivning och försämrar deras bostadsmiljö samt att han ska i övrigt uppföra sig väl och vara ordningsam. Ägaren ansvarar också för personer som bor i lägenheten, för de som är på besök och för de som arbetar för honom. Enligt JB 12 kap 15§ ska ägarlägenhetsinnehavaren underhålla lägenheten så att den är i ett bra skick och brukbar för det avsedda ändamålet. Vidare i JB 12 kap 35§ får ägaren till en ägarlägenhet byta lägenheten utan tillstånd från någon, men om någon däremot varaktigt hyr en ägarlägenhet måste han ansöka om tillstånd hos hyresnämnden för att få byta. Slutligen finns hyresgästens besittningsrätt reglerad i JB 12 kap 45a§ och JB 12 kap 46§, där ägaren till ägarlägenheten kan avtala bort hyresgästens besittningsskydd så länge ägarlägenheten inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet.¹⁴

3.2 Fastighetsbildningslagen

FBL 1 kap 1a§ 3p innehåller definitionen av ägarlägenheter. Enligt FBL 3kap 1§ ska varje nybildad eller ombildad fastighet vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Vidare enligt FBL 3 kap 1b§ får inte en ägarlägenhet bildas om den åtta år innan bildandet har använts som bostadslägenhet. I sista stycket står dock att den bestämmelsen inte tillämpas om ett utrymme ska överföras från en ägarlägenhet till en annan. Ägarlägenheter ska dessutom ingå i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter för att få bildas. Slutligen ska ägarlägenheten tillförsäkras de rättigheter som krävs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, alltså ska gemensamhetsanläggningar inrättas för gemensamma utrymmen.¹⁵

3.3 Lagen om förvaltning av samfälligheter

De nytillkomna lagparagraferna är i denna lag SFL 19:a och 20a. Enligt 19 a § ska medlemmarna i en samfällighetsförening följa de regler som finns i stadgarna för att hålla ordning och bevara sundhet.¹⁶ Ordningsreglerna i stadgarna får dock inte innefatta hur medlemmen använder sin bostad utan bara det som handlar om samfälligheten.¹⁷ Åsidosätts stadgarna av medlemmen, andra boende eller besökare till lägenheten så får föreningen föra talan mot medlemmen. Lantmäteriet får hålla

¹⁴ Prop. 2008/09:91 s. 6-14

¹⁵ FBL 3:1a§ och FBL 3:1b§

¹⁶ Prop. 2008/09:91 s. 23-24

¹⁷ Prop. 2008/09:91 s. 139

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar

sammanträde för bildandet av en samfällighet för ägarlägenheterna även om medlemmarna inte begärt det, men om det enligt Lantmäteriet är nödvändigt.¹⁸

¹⁸ Prop. 2008/09:91 s. 23-24

4 Stamfastigheten

En lämplighetsprövning ska alltid göras vid fastighetsbildning för att pröva om den planerade fastigheten och stamfastigheten blir varaktigt lämpade för sina ändamål. I FBL 3 kap finns de allmänna lämplighets- och planvillkoren. Att fastigheterna ska vara varaktigt lämpade för sina ändamål innebär att de ska vara lämpliga objekt för ägande, belåning och överlåtelse under bestående tid¹⁹.

Ägarlägenheter bildas av lantmäterimyndigheten vid en fastighetsbildningsförrättning. Det kan ske genom avstyckning då myndigheten skiljer av utrymmen, minst tre stycken, från en fastighet eller samfällighet för att bilda en ägarlägenhet. Som tidigare nämnt ska varje ägarlägenhet som bildas tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas för sitt ändamål. Detta innebär att vid bildandet ska det bestämmas att olika anordningar, till exempel tak, fasad och hiss som flera fastigheter gemensamt har nytta av ska ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar som varje ägarlägenhet får del i.²⁰

Som nämnt ovan ska ägarlägenheter ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter, FBL 3 kap 1b§ 2st 2p. Fastigheterna inom enheten ska höra samman både fysiskt och rättsligt, det vill säga de ska ha gemensamma rättigheter i förhållande till andra fastigheter²¹. Syftet är att den sammanhållna enheten ska innehålla ägarlägenheter som bara ska skiljas åt av lägenhetsavskiljande samfällid egendom, så som bjälklag, trapphus, väggar, m.m., som fastigheterna har del i²².

Då ägarlägenheterna bildas behöver inte ursprungsfastigheten elimineras. Den kan istället finnas kvar om den fortfarande är lämplig för ett självständigt ändamål. Ägarlägenheterna får då utgöra ”hål” i stamfastighetens byggnad. Byggnadens fasad, trapphus och stamledningar kan förbli tillbehör till stamfastigheten. Genom servitut kan ägarlägenheterna få rätt att använda de delar av stamfastigheten som krävs för en ändamålsenlig fastighetsanvändning. I detta fall blir ägarlägenheterna de härskande fastigheterna medan stamfastigheten blir den tjänande. Ägaren till stamfastigheten måste alltså kunna utnyttja fastigheten.²³

Enligt Lantmäteriets rekommendationer bör de delar av den sammanhållna enheten som inte ingår i ägarlägenheterna vara samfälliga för fastigheterna. Men det är dock inte självklart att de gemensamma utrymmena blir kvar på stamfastigheten eller tillhör en annan för ändamålet bildad fastighet. I det fallet måste det vid förrättningen bildas minst en gemensamhetsanläggning för den gemensamma egendomen och att

¹⁹ Brattström 1999 s. 153-154

²⁰ Justitiedepartementet 2009

²¹ Lantmäteriet 2009a s. 11

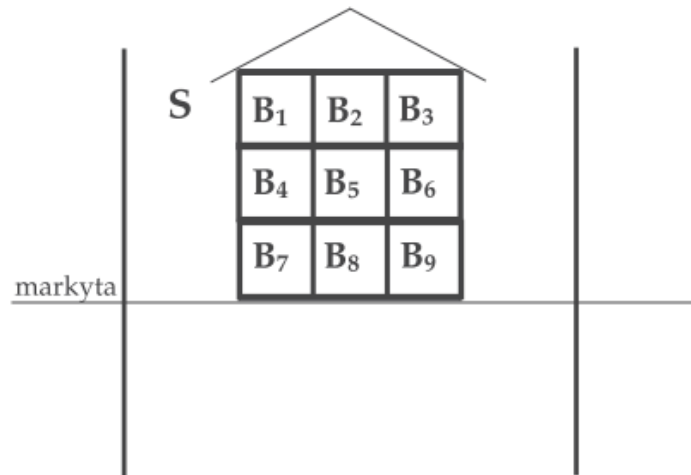
²² Prop. 2008/09:91 s. 136

²³ Brattström 1999 s. 173-174

samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen förvärvar fastigheten.²⁴

Enligt Regeringens proposition 2008/09:91 kan två olika typfall särskiljas där ägarlägenheter bildas:

Endast ägarlägenheter inom byggnaden: i detta fall är hela byggnaden avsedd för enbart ägarlägenheter och för dessa fastigheter gemensamma ändamål, vilket illustreras i figur 1 nedan. Denna situation kan uppstå vid nybyggnation eller om en byggnad, som använts för annat ändamål tidigare, omvandlas i sin helhet till bostadsändamål. I sådant fall är det lämpligt att genom fastighetsreglering bilda en samfällighet av resten av stamfastigheten (S), se figur 1. Detta medför att ägarlägenheterna inte urholkar stamfastigheten utan istället urholkar den nybildade samfälligheten.²⁵



Figur 1 Endast ägarlägenheter²⁶

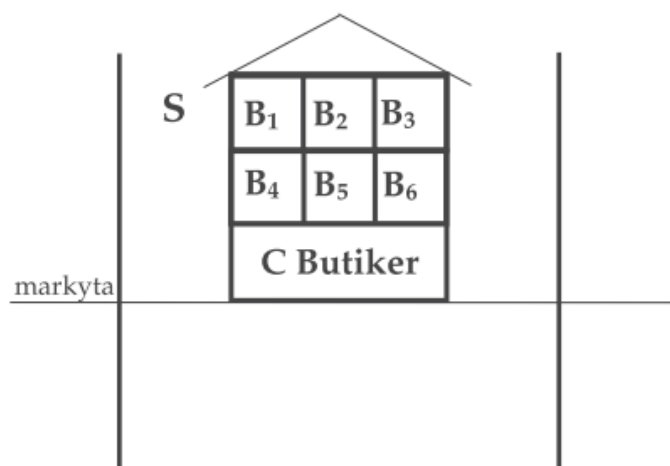
Fler användningar inom byggnaden: i det andra typfallet finns det även andra användningssätt inom byggnaden, se figur 2 och 3 nedan för exempel. Situationen kan uppstå då en ny byggnad uppförs, om det sker en påbyggnad på en befintlig byggnad eller om delar av en byggnad, som använts för annat ändamål tidigare, omvandlas till bostadsändamål.²⁷

²⁴ Lantmäteriet 2009a s. 11

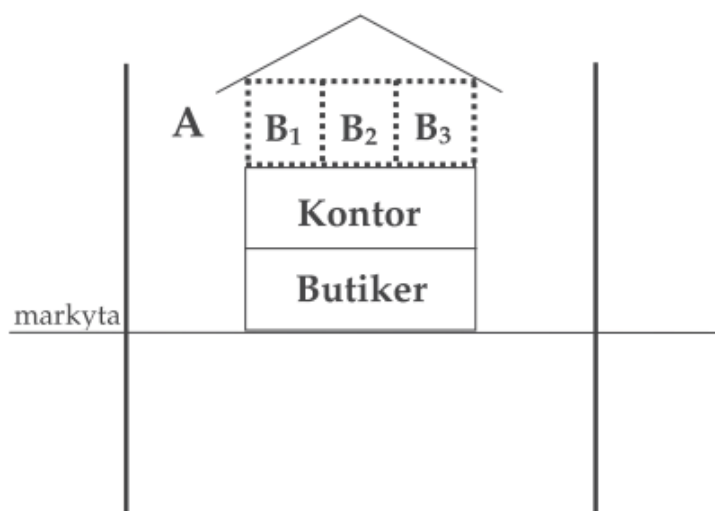
²⁵ Lantmäteriet 2009a s. 12

²⁶ Lantmäteriet 2009a s. 12

²⁷ Lantmäteriet 2009a s. 13



Figur 2 Byggnad som är nyuppförd med flera användningar eller där en del av byggnaden har omvandlats till bostadsändamål²⁸



Figur 3 Ägarlägenheter inom en påbyggnad av en byggnad²⁹

I figur 2 och 3 illustreras exempel där det förekommer olika användningar inom samma byggnad. I dessa fall gäller grundtanken att den sammanhållna enheten ska rymma ägarlägenheter som bara är åtskilda av sådan lägenhetsavskiljande samfällid egendom som fastigheterna har del i³⁰.

²⁸ Lantmäteriet 2009a s. 13

²⁹ Lantmäteriet 2009a s. 13

³⁰ Lantmäteriet 2009a s. 14

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar

I figur 2 bildas sex ägarlägenheter (B1-B6) på de översta våningarna. På den nedre våningen bildas en 3D-fastighet med ändamålet butik. Marken och byggnadens resterande delar bör i detta fall utgöra en samfällighet, där B1-B6 och C äger del i.³¹

I figur 3 har ägarlägenheter (B1-B3) bildats i en tillbyggnad ovanpå en befintlig byggnad som i detta exempel används för butiker och kontor. Att skilja på butiker och kontor är inte önskvärt. I de fall det sker kan det vara lämpligt att bilda en samfällighet av den del av påbyggnaden som inte ingår i de enskilda ägarlägenheterna och bevara stamfastigheten A.³²

³¹ Lantmäteriet 2009a s. 14

³² Lantmäteriet 2009a s. 14

5 Avgränsning av ägarlägenheter

5.1 Rekommendationerna för ägarlägenheters avgränsning

Enligt Regeringens proposition 2008/09:91 (s. 61) ska de gränser som gäller för tredimensionella fastigheter även gälla för ägarlägenheter. Det saknas dock konkret vägledning om hur tredimensionella fastigheter, då även ägarlägenheter, ska avgränsas mot andra fastigheter, eller mot samfälliga utrymmen. Lantmäteriet har tagit fram rekommendationer som bör följas vid varje förrättning för ägarlägenheter.

Ägarlägenheter ska ges en standardiserad utformning, oberoende av var de är belägna. De enskilda ägarlägenheternas omfattning ska på ett enkelt sätt kunna identifieras och därmed även de rättigheter och skyldigheter som är knutna till ägandet av en ägarlägenhet. En ägarlägenhet bör inte bestå av mer än ett område (utrymme), och till själva lägenheten bör det normalt höra själva lägenhetsutrymmet som fastigheten omfattar inklusive ett ytskikt. Enligt propositionen 2008/09:91 (s. 63) kan dock en gränsdragning enligt andra kriterier i vissa fall vara mer ändamålsenligt. Detta beroende på ägarlägenhetens utformning eller byggnadstekniska förhållanden.

Det är viktigt att det klart framgår vad som ingår i ägarlägenheten. Det får inte finnas några tveksamheter om var ägarlägenhetens äganderätt och ansvar tar vid.

Ytskiktets tjocklek, med detta även fastighetens utbredning, bör bestämmas på så vis att en ändamålsenlig användning möjliggörs av själva ägarlägenheten och omgivande fastigheter. Detta innebär att diverse inredningsdetaljer kan monteras utan att det sker ett intrång i någon annans rätt.³³

I första hand bör fönster och ytterdörrar ingå i ägarlägenheterna. Dock kan det utvändiga underhållet för dörrar och fönster ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fasader, tak, med mera även om de tillhör ägarlägenheterna³⁴. Även andra utrymmen kan tillhöra en ägarlägenhet. Dessa utrymmen måste då vara av begränsad omfattning, ligga i direkt anslutning till själva bostadsutrymmet, dessutom måste det vara ett naturligt och ändamålsenligt komplement. Ett exempel på sådant utrymme är en balkong eller altan, i dessa fall kommer även ett luftutrymme ingå i ägarlägenheten, då dessa utrymmen måste bilda en volym.

Eftersom en ägarlägenhet endast ska bestå av ett utrymme så bör separata utrymmen, till exempel ett garage, inte ingå i en ägarlägenhet. Detta får då lösas med hjälp av servitut eller genom delaktighet i en samfällighet eller en gemensamhetsanläggning.

En samfällighet bör bildas för de delar i byggnaden som inte omfattas av ägarlägenheterna. Samfälligheten kommer till exempel bestå av fasader, yttertak,

³³ Lantmäteriet 2009a s. 16

³⁴ Lantmäteriet 2009b s.3

trapphus, hissar och andra gemensamma anordningar, samt väggar och bjälklag som befinner sig bakom ytskiktet.

Som nämnt ovan kan det uppstå avgränsningsproblem angående rätten att montera inredningsdetaljer i lägenheten. Detta kan lösas med hjälp av en samfällighet, om det egna utrymmet i sin lägenhet skulle överskridas så ingår rätten till samfälligheten i ägarlägenheten och då även rätten att använda det samfälliga utrymmet.³⁵

Gränserna för en ägarlägenhet kan inte alltid utstakas och utmärkas, eftersom gränserna går i väggar, tak och golv. Gränserna ska dock beskrivas tillräckligt noggrant på förrättningskartan eller i andra förrättningshandlingar, detta enligt FBL 4 kap. 27 §. I de olika förrättningsakterna för de bildade ägarlägenheter finns det en beskrivning för hur gränsdragningarna är gjorda i förhållande till byggnaden i respektive fall. Enligt Lantmäteriets rekommendationer ska följande ingå i ägarlägenhetsfastigheterna:

Golv: Ytskikt och underliggande skikt ner till bjälklag.
Innertak: Innertak, infästning av innertak samt ovanliggande skikt upp till bjälklag.
Ytterväggar, väggar mot andra ägarlägenhetsfastigheter och trapphus samt bärande innerväggar: Ytskikt och underlag för ytskikt fram till stomme/motsvarande.
Övriga innerväggar: Ingår.
Fönster: Fönster inklusive karmar, smygar och foder.
Dörrar: Ytterdörr, balkongdörr och innerdörrar, i samtliga fall inklusive karmar, smygar och foder.
Balkong: Utrymme inklusive balkongräcke samt ytskikt och underliggande skikt ner till bärande konstruktion.
Förtydligande: Bärande stomme i horisontal led (bjälklag) och i vertikal led samt schakt för stamledningar, skorstensstock och bärande pelare ingår inte i ägarlägenhetsfastigheterna.
Ett förtydligande för begreppet ytskikt är att ytskikt även avser fuktspärr. Det vill säga att väggar i våtrum med fuktspärr som gränsar till andra ägarlägenheter eller andra bärande konstruktionsdelar kompletteras med information om fuktspärr.

Källa: Lantmäteriet 2009a s. 27

Det bör även finnas en beskrivning av avgränsningen mellan vilken egendom som ingår i själva ägarlägenheten och vilken som utgör en samfällighet, eller som tillhör en annan ägare. Denna beskrivning ska klargöra förhållandet beträffande följande anordningar:

- Bredband

³⁵ Lantmäteriet 2009a s. 17

- Elektriska system (till exempel ledningar och säkringsskåp)
- Radio/TV-anordningar
- Spillvatten
- Tappkallvatten och tappvarmvatten
- Teleanordningar
- Vattenburen värme
- Ventilation

När en anordning bara ska användas av ägarlägenhetens ägare bör avgränsningen göras på så vis att de anordningar som finns inom ägarlägenheten tillhör denna och de som är utanför ägarlägenheten tillhör en gemensamhetsanläggning. Som exempel kan nämnas en vattenledning. Då den bara ska försörja ägarlägenheten så ska den ingå i denna. Men då en vattenledning ska försörja även andra delar av byggnaden är det lämpligt att den delen av ledningen som går genom ägarlägenheten ingår i en gemensamhetsanläggning.³⁶

5.1.1 Fastighetsbildningens redovisning

Ett fastighetsbildningsbeslut ska alltid redovisa fastighetsbildningen enligt en karta och beskrivning. En förrättningskarta för ägarlägenheter ska bestå av en horisontell projektion i markplan av själva fastigheterna. Kartan ska även visa rättighetsområden i förhållande till byggnaden och befintlig fastighetsindelning. Dessutom bör en karta göras för varje våningsplan.³⁷

En fastighetsrättslig beskrivning måste göras, däri ska de uppgifter som ska föras in i fastighetsregistret redovisas. För ägarlägenheter ska detta ske för varje fastighet.

Förrättningskartan och den fastighetsrättsliga beskrivningen ska kompletteras med så många beskrivningsbilagor som är nödvändiga för att på ett tydligt sätt visa vad fastighetsbildningen innebär. Det kan då i många fall vara lämpligt att ha med fasadritningar där fastighetens läge och gränser i byggnaden redovisas. Det kan även vara lämpligt att redovisa hur ägarlägenheterna är avgränsade i plan och sektion.³⁸

5.2 Propositionen

För att få veta ägarlägenheternas omfång måste förrättningsakterna för varje bildad ägarlägenhet studeras, så även för tredimensionella fastigheter. I propositionen 2008/09:91 nämns detta, och däri kan det utläsas att detta inte har medfört några problem. Enligt Lantmäteriet i Göteborg är det tvärtom, men de framhåller även att det som gäller för andra slag av tredimensionella fastigheter kanske inte är lika ändamålsenligt för ägarlägenheter. Andra, bland annat Kungliga Tekniska Högskolan, har även varit inne på att det kan finnas skäl för ett tydliggörande av kriterier i lagen för hur gränserna ska bestämmas vad gäller ägarlägenheter. I propositionen nämns ett

³⁶ Lantmäteriet 2009b s. 3-4

³⁷ Lantmäteriet 2009a s. 23

³⁸ Lantmäteriet 2009a s. 24-25

exempel på sådant skäl, vilket är att ägarlägenheter kommer i större utsträckning ägas av konsumenter vilket andra tredimensionella fastigheter inte gör. Därav ska ägarlägenheter ha en standardiserad utformning, som nämnt ovan.³⁹

Ägarlägenheter ska vara lätta att identifiera, detta har sin bakgrund i bostadsrättslagen. Bostadsrättslagen innehåller nämligen uttömmande bestämmelser om fördelningen av underhållsansvaret för bostadsrättsföreningens hus mellan de enskilda bostadsrättshavare och föreningen.

Regeringen anser att det inte är lämpligt att en lagreglering sker angående ägarlägenheternas avgränsning. En sådan reglering skulle i så fall behövas göras väldigt detaljerad och riskerar därför att bli för otymplig. De enskilda ägarlägenheternas utbredning skulle ändå behöva studeras i förrättningsakterna. Vid skrivandet av propositionen visste regeringen att Lantmäteriet hade till avsikt att ta fram rekommendationer angående bland annat avgränsning. Med detta som bakgrund ansåg regeringen att ingen närmre lagreglering skulle göras, utan att ägarlägenheternas gränser skulle bestämmas av Lantmäteriet i de enskilda fallen och som då är motiverat av förhållandena i dem.⁴⁰

³⁹ Prop. 2008/09:91 s. 62

⁴⁰ Prop. 2008/09:91 s. 63

6 Gemensamhetsanläggningar

6.1 Allmänt

Enligt anläggningslagen är en gemensamhetsanläggning en anläggning som är gemensam för två eller flera fastigheter. Anläggningen ska dessutom tillgodose ett ändamål som är av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna, AL 1§.

En gemensamhetsanläggning bildas vid en anläggningsförrättning, AL 1§, och det är Lantmäterimyndigheten som handlägger förrättningen, AL 4§. Gemensamhetsanläggningar inrättas ofta för bland annat vägar, bryggor, garage och lekplatser. Då det gäller ägarlägenheter är en gemensamhetsanläggning bland annat aktuell vid tak, fasad, trappa och hiss.

Delaktigheten i en gemensamhetsanläggning följer fastigheten och inte fastighetsägaren, det vill säga att rätten till anläggningen följer med vid en eventuell överlåtelse. Varje fastighet som deltar i anläggningen ska tilldelas ett andelstal för utförande och ett för drift.

6.2 Utrymme för gemensamhetsanläggning

Enligt AL 12§ får mark eller utrymme i en byggnad eller annan anläggning tas i anspråk för en gemensamhetsanläggning. Detta kan göras på fastigheter som ska delta i själva anläggningen, men även på fastigheter som inte ska delta om det inte orsakar synnerligt men för den fastigheten. Rätten till utrymmet som upplåts för gemensamhetsanläggningen hör till de deltagande fastigheterna och kan jämföras med en servitutsrätt⁴¹.

Gemensamhetsanläggningen och rätten till utrymmet är samfälliga för de deltagande fastigheterna, AL 14§.

6.3 Fördelning av kostnader för utförande och drift

En gemensamhetsanläggning är förenad med kostnader. Hur dessa kostnader ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna regleras i AL 15§. Fastigheterna tilldelas ett andelstal för utförande och drift. Andelstalets storlek för utförande grundar sig på fastigheternas nytta för att delta. Fastighetens nytta tar sig bland annat uttryck i att värdet på fastigheten höjs till följd av deltagandet i anläggningen⁴². Fastigheterna tilldelas även ett andelstal för gemensamhetsanläggningens drift, det vill säga den framtida skötseln och underhållet av anläggningen. Det andelstalet bestäms utifrån fastigheternas beräknade användning av gemensamhetsanläggningen.⁴³

⁴¹ Julstad 2005 s. 142

⁴² Julstad & Sjödin 2005 s.49

⁴³ Julstad 2005 s. 143

För att fördela kostnader för drift kan olika metoder användas; likadelning, tonkilometermetoden och mätning. Det är förrättningslantmätaren som bestämmer hur andelstalen ska fördelas och därför löses den frågan olika i olika förrättningar.

6.3.1 Likadelning

Vid likadelning får alla deltagande fastigheter samma andelstal för driften. Denna metod används främst då delägarkretsen är homogen och då driftkostnaderna förväntas bli låga. Likadelningsmetoden är framför allt lämplig då fastigheterna har lika stor användning av gemensamhetsanläggningen eller då det är svårt att utifrån fastigheterna dela upp användningen av till exempel ett grönområde eller en väg i ett villakvarter.⁴⁴

6.3.2 Tonkilometermetoden

Tonkilometermetoden används främst vid inrättande av gemensamhetsanläggning av väg på landsbygden. Metoden finns förklarad i en promemoria som Lantmäteriet tog fram 2010 *Underlag för beräkning av andelstal enligt tonkilometermetoden*. Promemorian är en uppdatering och vidareutveckling av rekommendationerna i LMV-rapport 1995:11, med samma namn. Metoden innebär att andelstalet för drift beräknas med hjälp av följande faktorer: transporttalet (ton/år), längdtalet (km), utnyttjandegraden (%). För transporttalet finns schablonsvärden för olika fastighetstyper, till exempel är transporttalet för en permanentbostad med en familj 2 100 ton/år. Detta tal multipliceras sedan med längdtalet som är gemensamhetsanläggningens väglängd som fastigheten behöver använda. Utnyttjandegraden är fastighetens förväntade användning av vägen. Fastigheten kan till exempel ha tillgång till en direkt utfart till allmän väg och förväntas då använda vägen mindre.

6.3.3 Mätning

Kostnader för drift kan även fördelas genom mätning av den enskilda fastighetens användning av gemensamhetsanläggningen. Kostnadsfördelningen för driften kan grundas på enbart mätning eller mätning kombinerat med åsatta andelstal.⁴⁵ Används denna kombination kan andelstalen motsvara en grundnivå som alla fastigheter förväntas uppnå medan användning utöver det normala fördelas genom mätning. Det bör påpekas att fastigheterna alltid ska åsättas ett andelstal även om mätning används.⁴⁶

6.4 Villkor för inrättande av gemensamhetsanläggning

Ett antal villkor måste vara uppfyllda för att en gemensamhetsanläggning ska få inrättas. Det finns villkor som avser att bevaka de enskilda fastighetsägarnas intressen

⁴⁴ Källström & Rüter 2009 s. 48

⁴⁵ Hemström 1986 s. 103

⁴⁶ Ekbäck 2007 s. 62

och det finns villkor med hänsyn till att skydda olika allmänna intressen.⁴⁷ Villkoren som avser att bevaka fastighetsägarna sätter bland annat gränser för hur stort tvång som kan användas vid till exempel anslutning eller markupplåtelse mot en fastighetsägares vilja⁴⁸. Vissa av dessa villkor är dispositiva, det vill säga en överenskommelse mellan sakägarna kan gälla trots det strider mot lagen. Villkoren som tar hänsyn till det allmänna intresset är indispositiva, det vill säga de kan inte åsidosättas genom en överenskommelse.⁴⁹

Väsentlighetsvillkoret i AL 5§ innebär att endast fastigheter som har ett väsentligt behov av att delta i en gemensamhetsanläggning får anslutas till sådan. Detta villkor är dock dispositiv, så om de fastighetsägare som ska delta i anläggningen är överens kan en gemensamhetsanläggning inrättas om den uppfyller övriga villkor.

Enligt *båtnadsvillkoret* i AL 6§ måste en gemensamhetsanläggning vara lönsam för de deltagande fastigheterna för att den ska få inrättas. Båtnadsvillkoret prövas för hela anläggningen, och inte som väsentlighetsvillkoret som prövar varje fastighet för sig. Villkoret är tvingande och kan inte åsidosättas trots fastighetsägarna är överens, detta främst för att skydda panträttshavare. En negativ båtnad betyder att fastigheterna som deltar i anläggningen minskar i värde, och då försämras som säkerhet för fordringar⁵⁰.

Opinionsvillkoret i AL 7§ innebär att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas om fastighetsägarna som ska delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig den och även har beaktansvärda skäl för det. Vad som är beaktansvärt får bestämmas i varje enskilt fall. En negativ opinion kan i framtiden skapa problem med förvaltningen av anläggningen. Men om behovet av gemensamhetsanläggningen är synnerligen viktigt ur allmän synpunkt, kan den inrättas även om opinionsvillkoret inte är uppfyllt. Detta för att få till stånd en ändamålsenlig markanvändning⁵¹.

I AL 8§ finns regler för gemensamhetsanläggningens lokalisering och utförande. Enligt bestämmelsen ska anläggningen förläggas och utföras så att den medför minsta möjliga intrång och olägenhet på de fastigheter där anläggningen ska utföras utan att det medför oskälig kostnad. Detta innebär att då en gemensamhetsanläggning har olika möjligheter till lokalisering och utformning, ska kostnaderna för de olika alternativen jämföras med de intrång och olägenheter som de skapar. Bestämmelsen är dispositiv, vad avser skydd för enskilda intressen. Men vad gäller det allmänna är bestämmelsen tvingande⁵².

Till skydd för allmänna intressen finns det bestämmelser i AL 9§ om att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas i strid mot gällande planer eller andra bestämmelser rörande markanvändning. Enligt AL 10§ får en

⁴⁷ Julstad 2005 s. 144

⁴⁸ Ekbäck 2007 s. 42

⁴⁹ Ekbäck 2007 s. 42 och 49

⁵⁰ Ekbäck 2007 s. 45

⁵¹ Ekbäck 2007 s. 47

⁵² Ekbäck 2007 s. 48

gemensamhetsanläggning inte heller inrättas så den motverkar kommande planläggning av ett område.

6.5 Rekommendationerna om gemensamhetsanläggning

För att bilda en ägarlägenhet måste den tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, FBL 3 kap 1§. Behovet av samverkan med andra fastigheter ska i första hand tryggas genom att en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas. Vid bildandet av ägarlägenheter ska det prövas om en eller flera gemensamhetsanläggningar ska inrättas för de gemensamma anordningarna som behövs för att ägarlägenheterna ska fungera som självständiga fastigheter, FBL 3 kap 1b § 3st. Dock kan rättighetsbehovet i vissa fall tillgodoses genom att ägarlägenheten deltar i den samfällighet som normalt förutsätts bildas inom den sammanhållna enheten eller genom ett fastighetsbildningsservitut. Servitut kan vara särskilt lämpligt då ett behov endast gäller för vissa fastigheter. Men däremot kan inte ett avtal om servitut eller nyttjanderätt anses uppfylla kravet som FBL 3 kap 1a§ 1st 2p syftar till vad gäller ett långsiktigt säkerställande.⁵³

Vid bildande av ägarlägenheter bör gemensamhetsanläggningar först och främst inrättas då det är aktuellt med drifts- och underhållsåtgärder. Inom byggnaden bör gemensamhetsanläggning inrättas regelmässigt för hissar, ledningar av olika slag, trapphus, tvättstuga, ventilationsanläggningar med mera. Utanför byggnaden bör sådana anläggningar inrättas för avfallsanläggning, fasad, lekplats, parkering, tak, utfart med mera.

Byggnadens grund och stommar bör ingå i den samfällighet som bildas inom den sammanhållna enheten. Detsamma gäller för friytor som är utanför byggnaden.

Normalt bör förrådsutrymmen hanteras i form av en gemensamhetsanläggning. Dock kan det i vissa fall lösas med att varje ägarlägenhet får ett servitut till ett specifikt förrådsutrymme.

Normalt avgränsas ägarlägenheter så att balkonger, fönster och ytterdörrar tillhör ägarlägenheterna. Trots detta kan dessa anläggningar upplåtas för en gemensamhetsanläggning så att det yttre ytskiktet sköts gemensamt. Detta får bestämmas i varje enskilt fall, om det är lämpligt med gemensamt underhåll eller om det ska skötas enskilt av fastighetsägarna. Dock bör det lösas på samma vis inom den sammanhållna enheten.

Då ägarlägenheter bara tar upp en del av en byggnad måste dessa fastigheter samverka med övriga delar av byggnaden på samma sätt som gäller för 3D-fastigheter.⁵⁴

⁵³ Lantmäteriet 2009a s. 18

⁵⁴ Lantmäteriet 2009a s. 19

6.6 Propositionen

En ägarlägenhet ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, för detta ska fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs. Ägarlägenhetens samverkan med andra fastigheter ska främst tryggas med hjälp av inrättande av en eller flera gemensamhetsanläggningar.

När det gäller ägarlägenheter är behovet stort av en organiserad samverkan mellan fastigheter. Behoven kan vara av mycket skilda slag och därmed anser regeringen att hur samverkan organiseras i de enskilda fallen inte behöver särskilda regler. Dock har flera remissinstanser betonat att det är naturligt att gemensamhetsanläggning inrättas i flertalet fall. Detta bör även uttryckas i lagen.⁵⁵ Regeringen anser däremot att det inte finns skäl att föreslå bestämmelser om att det alltid ska bildas en gemensamhetsanläggning. I vissa fall kan det vara mer lämpligt med en samfällighet som bildas enligt fastighetsbildningslagen.⁵⁶

Enligt regeringen är det även i de flesta fall naturligt att gemensamhetsanläggningar bildas för att trygga ägarlägenheternas behov av samverkan vilka förvaltas genom en samfällighetsförening. Detta gäller särskilt vid förvaltningen av gemensamhetsanläggningar som utgörs av yttertak, ytterväggar, stommar och liknande anordningar.⁵⁷

⁵⁵ Prop. 2008/09:91 s. 70

⁵⁶ Prop. 2008/09:91 s. 73

⁵⁷ Prop. 2008/09:91 s. 73

7 Servitut

Med hjälp av ett servitut kan en fastighet (härskande) få rätt att nyttja eller råda över en del av en annan fastighet (tjänande). Servitut kan vara antingen ett avtalsservitut som bildas enligt JB 14 kap, eller ett officialservitut som bildas enligt FBL 7 kap.

Avtalsservitut bildas genom privata avtal mellan berörda fastighetsägare och det är knutet till en speciell fastighet. Ett officialservitut bildas av en myndighet och är knutet till marken oberoende av vilken fastighet den tillhör, det vill säga vid marköverföring följer servitutet med.⁵⁸

I regeringens proposition om ägarlägenheter nämns endast officialservitut som ett alternativ till inrättande av gemensamhetsanläggning.⁵⁹ Vid bildande av ägarlägenheter kan därmed inte ett avtalsservitut anses vara varaktigt lämpat.

7.1 Servitutsrekvisit

Servitutsrekvisiten, som gäller alla servitut, regleras i JB 14 kap 1§. Enligt paragrafen måste ett servitut i visst hänseende både främja en ändamålsenlig markanvändning och avse ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten.

Servitutsbildning enligt FBL kan ske genom fastighetsreglering. FBL 7 kap 1§ innehåller de grundläggande bestämmelserna om bildandet vilket sker antingen som en fristående åtgärd eller i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd.⁶⁰ I paragrafen finns det krav på att servitut ska vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. Officialservitut gäller alltid på obegränsad tid och får inte vara begränsad av andra villkor. Dessutom får officialservitut inte bestå av skyldigheter att underhålla byggnad eller anläggning om det inte finns en överenskommelse om det mellan härskande och tjänande fastighet, FBL 7 kap 1 § 2 st. Officialservitut ska även följa de allmänna lämplighets- och planvillkoren i FBL 3 kap samt reglerna om fastighetsreglering i FBL 5 kap.

7.2 Jämförelse mellan gemensamhetsanläggning och servitut

Den största skillnaden mellan en gemensamhetsanläggning och ett servitut är att anläggningen tillgodoser behov som är gemensamma för flera fastigheter, medan ett servitut tillgodoser behov för endast en fastighet. Dock kan fastigheter som har gemensamma behov använda servitut vilket sker genom att fastigheterna får servitut som belastar samma mark eller utrymme inom en annan fastighet. SFL 1 § 1 st 3p blir då tillämplig på samma vis som för en gemensamhetsanläggning.⁶¹

⁵⁸ Nilsson 2003 s. 16

⁵⁹ Prop. 2008/09:91 s. 68

⁶⁰ Nilsson 2003 s. 77 och 79

⁶¹ Lewenhaupt 2006 s.34

Det finns vissa skillnader mellan gemensamhetsanläggning och servitut vad gäller reglering av det ekonomiska mellanhavande mellan de fastigheter som belastas av de fastighetsanknutna rättigheterna och de fastigheter som drar nytta av dem. Då servitut bildas kan man inte bestämma en periodisk ersättning från den härskande till den tjänande fastigheten, man kan inte heller bestämma om någon fördelning av kostnader som uppkommer i framtiden. Däremot vid gemensamhetsanläggningar regleras de ekonomiska mellanhavande genom andelstalen för drift och utförande som bestäms i förrättningen. På så vis kan andelstal bestämmas för att fördela både utgifter för att utföra anläggningen och för framtida utgifter för dess underhåll.⁶²

⁶² Lewenhaupt 2006 s.35-36

8 Samfällighetsföreningar

8.1 Allmänt om samfällighetsföreningar

Då en gemensamhetsanläggning inrättats för ägarlägenheterna måste även en samfällighetsförening bildas för att förvalta gemensamhetsanläggningen. Samfällighetsföreningen bildas oftast i anslutning till bildandet av ägarlägenheterna. Alla delägare kallas till ett sammanträde för att bilda föreningen och välja styrelse samt anta stadgar.⁶³ När sedan samfällighetsföreningen är bildad ska den registreras, och kan då verka som en juridisk person. Stadgarna granskas av lantmäterimyndigheten innan registreringen så att de uppfyller kraven i lagen eller annan bestämmelse.⁶⁴

8.2 Styrelsen

8.2.1 Styrelsens uppgifter

Styrelsen fungerar som en verkställande ledning efter stämmans beslut, och dess uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av samfällighetsföreningen. Styrelsen ska följa SFL, stadgarna, anläggningsbeslut och föreningsstämmobeslut. Om ett beslut från stämman inte följer lagen eller stadgarna kan styrelsen ställa sig emot beslutet, eller vända sig till en domstol för att få avgörande i frågan. Styrelsen ska även anmäla att en samfällighetsförening bildats till lantmäterimyndigheten som registrerar den, samt vid ändringar i styrelsesammansättningen eller i stadgarna. Styrelsen ska ha koll på medlemmarna genom att ha en förteckning över de fastigheter som har del i samfällighetsföreningen samt vilket andelstal de har.⁶⁵

Styrelsen ska hålla ordning på föreningens ekonomi och se till att bidragen uttaxeras från medlemmarna. De ska bokföra förvaltningen och ekonomin för att sedan kunna redovisa detta under stämman. Eventuella underhålls- och förnyelseplaner ska också upprättas för vissa gemensamhetsanläggningar.⁶⁶

I anslutning till bildandet av ägarlägenheter bildas det oftast en samfällighetsförening, och det uppkommer ganska fort utgifter som ska betalas av medlemmarna. Styrelsen företräder samfällighetsföreningen gentemot utomstående och kan teckna avtal för styrelsens räkning. Styrelsen kan också utse en firmatecknare som i föreningens namn ingår avtal.⁶⁷

⁶³ Österberg 2010 s. 30

⁶⁴ Österberg 2010 s. 33

⁶⁵ Österberg 2010 s. 35

⁶⁶ Österberg 2010 s. 35

⁶⁷ Österberg 2010 s. 36

8.2.2 Styrelsens sammansättning

Bestämmelserna i stadgarna ska ange antalet ledamöter eller lägsta och högsta antal. Eventuellt bör det även finnas med antalet suppleanter eller lägsta och högsta antal. Det ska även finnas med mandattiden för ledamöter och suppleanter. Slutligen ska det finnas med hur styrelsen ska utses samt regler om styrelsens beslutsförhet.⁶⁸

Styrelsen ska bestå av en eller flera ledamöter beroende på olika omständigheter i samfällighetsföreningen såsom antalet föreningsmedlemmar och verksamhetens omfattning. Ledamöterna behöver inte vara medlemmar i föreningen, och det enda kravet är att de ska vara myndiga.⁶⁹ Enligt Lundén är tre ledamöter det lägsta tänkbara antalet, då en styrelse med enbart en ledamot strider mot den demokratiska andan och två ledamöter kan göra beslutsfattningen svår om båda har olika uppfattningar. Vidare tycker Lundén att man bör ha ett udda antal ledamöter och att det inte bör vara för många. Även om samfälligheten är stor bör det inte vara fler än sju eller nio ledamöter i styrelsen. Det kan vara bra att ha suppleanter som kan inträda i en viss ordning om en ledamot får förhinder. Detta är dock valfritt. Det kan vara bra att hålla suppleanterna informerade så att de alltid är redo att rycka in.⁷⁰

Styrelsen ska ha sitt säte i den ort de flesta av medlemmarnas fastigheter finns. För att skapa en allsidig grupp av ledamöter i styrelsen kan dessa med fördel komma från olika områden, dock så är det inte bra att ha med en sådan bestämmelse i stadgarna då folk kan känna sig tvungna att ingå i styrelsen.⁷¹ Styrelsen väljs vid första stämman, och sedan anger man i stadgarna hur den ska utses därefter. En styrelseledamot väljs för en viss period, men för att inte hela styrelsen ska bytas ut samtidigt har ledamöterna olika perioder i styrelsen. Ledamoten har möjlighet att lämna sitt uppdrag i styrelsen innan mandattiden har gått ut, men kan också avsättas av stämman innan tiden gått ut (med förutsättning att stämman valt honom/henne).⁷²

En styrelse består vanligtvis av ordförande, kassör, sekreterare samt övriga ledamöter som väljs internt i styrelsen. Ordförande väljs på första föreningsstämman men kan även väljas internt inom styrelsen vilket det kan beslutas om i stadgarna. Ordförande har det största ansvaret och ska representera styrelsen utåt. Hela styrelsen har dock ansvar för allt arbete och ska se till att ekonomi, redovisning och protokoll sköts på rätt sätt. Kassören är exempelvis inte ensamt ansvarig för ekonomin.⁷³

Länsstyrelsen har möjlighet att gå in och påverka hur styrelsens sammansättning ska se ut, till exempel hur många ledamöter som ska ingå i styrelsen oavsett bestämmelserna i stadgarna. Länsstyrelsen kan även ingripa i styrelsens arbete om meningsskiljaktigheter inte går att lösa, om styrelsen inte lyssnar på sina medlemmar

⁶⁸ SFL 28§ 4p

⁶⁹ SFL 30§

⁷⁰ Lundén 2008 s. 100

⁷¹ Lundén 2008 s. 101

⁷² Österberg 2010 s. 38

⁷³ Lundén 2008 s. 105

eller om minoriteter diskrimineras. Styrelsen kan också strunta i att göra viktiga anmälningar till samfällighetsföreningsregistret, och även då kan länsstyrelsen gripa in.⁷⁴

I en förening där styrelsearbetet inte fungerar och där styrelsen inte är beslutsför kan länsstyrelsen förordna en syssloman som har hand om styrelsens intressen tills föreningen har ordnat en beslutsför styrelse. Sysslomannen tillsätts vid akut behov och har som huvuduppgift att se till att en beslutsför styrelse utses. Lantmäteriet kan också enligt AL 33 a§ förordna att en syssloman tillsätts för att se till att en planerad gemensamhetsanläggning kommer till stånd, om det finns risk att den inte kommer göra det.⁷⁵

8.2.3 Styrelsens beslut

Innan ett beslut fattas måste ledamöterna kallas till ett styrelsesammanträde. Kallelsen sker skriftligen i god tid före sammanträdet och ska innehålla information om vad som skall tas upp på mötet. Suppleanter ska också meddelas om sammanträdet och vara beredda att delta om en ledamot skulle få förhinder. Suppleanterna får också vara med vid sammanträdet även om ordinarie ledamot är där, men suppleanten har då ingen rösträtt. Styrelsen är inte beslutsför förrän halva antalet ledamöter (eventuellt suppleanter) deltar i mötet. Majoritet gäller vid beslut, och ordföranden är den som avgör vid lika röstetal. Lottning kan också förekomma vid val. I normalstadgarna kan det föras in ett undantag som gör att styrelsen kan fatta ett snabbt beslut när alla är överens, till exempel via telefon. Om en ledamot ogillar ett styrelsebeslut kan han reservera sig mot det, och därmed riskerar han inte att bli medansvarig för beslutet.⁷⁶

8.2.4 Protokoll

Ett protokoll ska föras som ska innehålla beslutet, samt motivering till beslut om styrelsen så vill. Protokollet ska också innehålla datum, deltagare, beskrivning av ärendet och beslutet och slutligen eventuella reservationer. Bilagor som beslutet grundats på ska också bifogas. Protokollet är inte offentligt och medlemmar eller andra utomstående kan inte kräva att få ta del av det. Anledningen till att protokollet inte är offentligt är att det kan vara till samfällighetsföreningens nackdel om utomstående avtalsparter får ta del av det inför exempelvis upphandlingar. Revisorerna får självklart tillgång till protokollet.⁷⁷ I många fall innehåller protokollen inte sådan information som kan vara skadlig för föreningen och får då öppet visas på exempelvis en anslagstavla.⁷⁸

⁷⁴ Österberg 2010 s. 38

⁷⁵ Österberg 2010 s. 39

⁷⁶ Österberg 2010 s. 40

⁷⁷ Österberg 2010 s. 41

⁷⁸ Österberg 2010 s. 42

8.2.5 Revision

Föreningsstämman väljer lämpliga revisorer och eventuella suppleanter, där antalet har bestämts i stadgarna, bland medlemmarna eller någon annan. Är det befogat anlitar man en yrkesrevisor. Det finns inget krav i lagen på hur revisionen skall gå till, men stadgarna måste innehålla en paragraf om detta.⁷⁹ I stadgarna bör det stå hur lång tid uppdraget som revisor gäller. Det brukar oftast vara för ett år i taget.⁸⁰

Revisorn ska kontinuerligt kontrollera verksamheten i föreningen, men hur omfattande kontrollen ska vara bedöms från fall till fall beroende på verksamhetens omfattning. Den viktigaste uppgiften är dock att vid verksamhetsårets slut granska styrelsens förvaltning. Genom stickprov kan det ses om ekonomin skötts på ett bra sätt, och genomgång av styrelseprotokoll kan visa om styrelsen följt lagregler, stadgar och stämmobeslut. Slutligen avger revisorerna en revisionsberättelse där man kan se eventuella anmärkningar från granskningen.⁸¹

8.3 Föreningsstämman

8.3.1 Allmänt om föreningsstämman

I föreningsstämman skall föreningens medlemmar kunna föra fram åsikter och delta i besluten. Även andra rättighetshavare får yttra sig i stämman, men dessa får inte delta i besluten. I stadgarna står det när den ordinarie stämman skall hållas, och den brukar vanligtvis hållas en gång om året. Om det är nödvändigt kan föreningen utlysa en extra stämma utöver den ordinarie. Styrelsen kan ta initiativ till den extra stämman eller minst en femtedel av medlemmarna. I stadgarna kan man dock bestämma att det krävs mindre än en femtedel av medlemmarna för att utlysa en extra stämma. Inom en vecka måste styrelsen utlysa stämman och i övrigt ska de regler som finns i stadgarna för kallelse följas.⁸²

Stadgarna tar även upp dagordningen vid stämman där man bland annat beslutar om samfällighetsföreningens organisation och byte av styrelse och revisorer. Vid stämman beslutar man även om vad årets vinst skall användas till och om uttaxering till medlemmarna. Man kan även ändra stadgarna och upplösa föreningen vid stämman. Föreningsstämman är alltså det beslutande organet i föreningen och ska ge klara riktlinjer för hur verksamheten skall bedrivas, dock så sköter styrelsen den löpande förvaltningen.⁸³

⁷⁹ SFL 28§ 5p

⁸⁰ Lundén 2008 s. 129

⁸¹ Österberg 2010 s. 46

⁸² Österberg 2010 s. 50

⁸³ Lundén 2008 s. 69

8.3.2 Kallelse till föreningsstämman

Medlemmarna ska i god tid meddelas om stämman genom en kallelse som skickas ut minst två veckor före sammanträdet. Stadgarna kan reglera hur kallelsen ska ske. Beroende på hur många medlemmar som finns i föreningen kan det användas olika metoder för kallelse. I stora föreningar kan det vara bra att annonsera ut i tidningar, och i mindre föreningar skicka brev kompletterat med till exempel anslag på en anslagstavla. Kallelsen ska innehålla tid och plats för mötet, samt vilka punkter som skall tas upp. I övrigt skall medlemmarna kunna ta del av de ärenden som ska behandlas på stämman i förväg eller om de finns bifogade till kallelsen. Sådana dokument kan exempelvis vara förvaltningsberättelser, revisionsberättelser, utgifts- och inkomststaten och motioner. Om styrelsen har missat något obligatoriskt i kallelsen som de måste ta upp i stämman krävs det att alla medlemmar är närvarande och godkänner att stämman hålls, annars kan det finnas risk att stämman rivs upp.⁸⁴

8.3.3 Motioner

Medlemmarna har rätt att lägga fram förslag som ska behandlas under stämman. I stadgarna framgår det när en motion ska vara styrelsen tillhanda för att den ska kunna behandlas under stämman. Motionerna skall sedan behandlas av styrelsen och hållas tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen.⁸⁵ Styrelsen föreslår vad stämman ska göra efter att ha läst motionen, och det kan vara att stämman ska besluta enligt motionen (eventuell korrigering), avslå motionen eller besluta utan att styrelsen har någon åsikt.⁸⁶

8.3.4 Röstning och beslut

Medlemmarna ska vara med och besluta under föreningsstämman, men kan en medlem inte närvara får han företrädas av ett ombud. Har man som medlem inte betalat in sin avgift till föreningen får man inte vara med och rösta, men man får däremot vara med på mötet och komma med synpunkter.⁸⁷ Om en fastighet innehas med samäganderätt, har delägarna endast en röst tillsammans. Ägarna ska gemensamt komma överens om en ståndpunkt, och kan inte en av delägarna närvara vid stämman måste de som närvarar ha fullmakt för de andra.⁸⁸

Vid stämman så fattas besluten genom acklamation som innebär att det inte behövs en omröstning utan medlemmarna kommer gemensamt fram till ett beslut. Omröstning kan begäras, och ska ske enligt huvudtalsmetoden som innebär att alla medlemmar bara har en röst oavsett hur många delägarfastigheter han/hon äger. Huvudtalsmetoden används mest vid val och stadgefrågor. Om man ska avgöra i frågor som har ekonomisk betydelse så används andelstalsmetoden.

⁸⁴ Österberg 2010 s. 51

⁸⁵ Österberg 2010 s. 60

⁸⁶ Lundén 2008 s. 77

⁸⁷ SFL 48§ 2st

⁸⁸ Lundén 2008 s. 81

Andelstalsmetoden innebär att medlemmarnas röster beräknas i proportion till hur stor andel de har i samfälligheten. Det finns dock en spärregel som säger att en medlems röst inte får överstiga en femtedel av medlemmarnas sammanlagda röster.⁸⁹

Förvaltar en samfällighetsförening flera verksamhetsgrenar så skall det ordnas en omröstning för varje verksamhetsgren. Handlar det om en fråga som rör flera verksamhetsgrenar ska röstningen ske gemensamt. Om andelstalsmetoden används vid röstning skall det i stadgarna anges hur andelstalen i de olika verksamhetsgrenarna ska vägas samman vid en gemensam röstning.⁹⁰

Besluten i stämman avgörs med enkel majoritet, och innebär att det förslag som får flest röster vinner. De medlemmar som lägger ner sin röst, röstar blankt eller ogiltigt räknas inte. Om röstetalen skulle bli lika avgörs frågan genom lottning. Lottning gäller bara vid val, så vid andra frågor är det ordföranden som har sista ordet. Vid stadgeändring samt vid andra viktigare frågor, såsom att överlåta och söka inteckning, krävs det kvalificerad majoritet. Kvalificerad majoritet innebär att minst två tredjedelar måste rösta för beslutet om det ska gå igenom.⁹¹

8.3.5 Protokoll

På föreningsstämman ska sekreteraren föra protokoll över vilka ärenden som avgjorts och besluten på dessa. Protokollet ska även innehålla uppgifter om de närvarande på mötet. Det ska även finnas två justeringsmän som kontrollerar att allting i protokollet stämmer, alltså ska justeringsmännen också föra anteckningar. Slutligen undertecknas protokollet av sekreteraren och justeringsmännen. Protokollet ska därefter hållas tillgängligt för medlemmarna i senast två veckor efter stämman för att de ska få möjlighet att föra talan mot beslut.⁹²

8.3.6 Talan mot föreningsstämmobeslut

Medlemmar som inte är nöjda med föreningens beslut, kan begära en extra föreningsstämma. Detta kräver att minst en femtedel av de röstberättigade medlemmarna vill ha en extra stämma, men man kan i stadgarna bestämma ett mindre antal än en femtedel. Klandertalan till domstol kan föras av medlem, styrelseledamot och rättighetshavare i en delägarfastighet som berörs av beslutet. För att domstolen ska ta upp ärendet räcker det inte med att man är missnöjd med beslutet som sådant utan det måste förekomma något objektiva fel som exempelvis fel i kallelsen, fel röstmetod eller att beslutet strider mot lagen och stadgarna.⁹³

⁸⁹ SFL 49§

⁹⁰ Österberg 2010 s. 56

⁹¹ Österberg 2010 s. 55

⁹² Österberg 2010 s. 57

⁹³ Lundén 2008 s. 91-92

8.4 Ordningsregler

8.4.1 Grannelagsrättsliga frågor

När en ägarlägenhet bildas måste en lämplighetsprövning ske enligt FBL 3 kap 1§, där lägenheten inte får drabbas av störningar i hög grad från omgivningen. Även plan- och bygglagen har regleringar som gör att ägarlägenheter inte får bildas om de riskerar störningar i form av buller exempelvis. Dock kan nyttjandet av ägarlägenheterna efter bildandet ge upphov till störningar som drabbar omgivningen. I JB 3 kap 1§ så finns den allmänna principen att var och en vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom skall taga skälig hänsyn till omgivningen. Även i miljöbalken finns det grannelagsrättsliga regler för de som avser att bedriva verksamhet på sin fastighet som innebär att man ska vara försiktig vid bedrivandet av verksamheten så att den inte medför någon skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Enligt MB 9 kap 9§ ska bostäder brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer och hållas fria från ohyra och andra skadedjur. Drabbas man av detta från en granne kan man få rätt till skadestånd i vissa fall.⁹⁴

Regeringen ansåg att det borde införas kompletterande civilrättsliga bestämmelser om störningar vad gäller ägarlägenheter jämsides de offentlighetsrättsliga reglerna ovan. Anledningen till att det behövs kompletterande regler ansåg regeringen beror på den stora närheten mellan ägarlägenheterna. Dessa regler bör ges samma innehåll som reglerna för bostadsrättslägenheter.⁹⁵

Om en fastighetsägare inte uppfyller sina förpliktelser kan en allmän domstol ålägga honom att vid vite se till att störningarna upphör. Det är enbart samfällighetsföreningen som ägaren är medlem i som har behörighet att agera vid störningar. De ska kunna ställa sig lite mer objektivt i frågan enligt utredningen som gjorts. Dock tycker regeringen att man ej kan frångå en utsatt grannes rätt att föra sin talan. Det ska inte vara någon skillnad i reglerna från vanliga fastigheter eller andra tredimensionella fastigheter vad gäller detta.⁹⁶

Vad gäller andra nyttjanderättshavare och besökare till lägenheten så finns det regler i bostadsrättslagen som reglerar huruvida bostadsrättshavaren ansvarar för störningar som de ger upphov till. Bostadsrättshavaren ansvarar för personer som fått tillträde till lägenheten till exempel en hyresgäst, personer som är på besök eller andra som utför arbete i lägenheten enligt BRL 7:9 1 st och BRL 12§ 3st 2.

Bostadsrättshavaren kan bli av med sin lägenhet om han brister i sitt tillsynsansvar. Regeringen ansåg att motsvarande regler bör gälla för ägarlägenheter.⁹⁷ Så blev det inte riktigt.

⁹⁴ Prop. 2008/09:91 s. 76

⁹⁵ Prop. 2008/09:91 s. 79

⁹⁶ Prop. 2008/09:91 s. 80

⁹⁷ Prop. 2008/09:91 s. 82

Bostadsrättslagen innehåller regler om åläggande att flytta om ägaren inte rättar sig efter tillsägelser att upphöra med störningen. Innan uppsägning får ske ska ägaren få en tillsägelse och socialnämnden ska underrättas. Regeringen tyckte inte att några motsvarande regler för sanktioner ska gälla vid störningar för ägarlägenheter. Ägaren ska naturligtvis få tillsägelse så att störningarna upphör, och att talan inte väcks mot honom i domstol om han ser till att störningarna upphör.

8.4.2 Ordningsregler i samfälligheten

När det gäller bostadsrätt finns förutom ovanstående bestämmelser även speciella ordningsregler som bostadsrättshavaren ska rätta sig efter. Ordningsreglerna ska stå i överensstämmelse med ortens sed och ha ett verkligt föreningsintresse. Regeringen ansåg att då ägarlägenheten faktiskt innehas med direkt äganderätt bör det inte finnas ordningsregler som styr användandet av bostaden. Det får däremot skrivas avtal där lägenhetsinnehavare tillsammans kommer överens om förhållningsregler.⁹⁸

I stadgarna står dock att föreningsmedlemmarna ska bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten. Vidare har medlemmen ansvar för de som bor hos honom/henne, besöker honom/henne eller utför arbeten i lägenheten. En samfällighet får ställa upp vissa regler för nyttjandet av anläggningen som samfälligheten förvaltar, till exempel tar regeringen upp att ordningsregler kan skrivas för hur parkering får ske. Det finns ingen tydlig riktlinje om hur omfattande dessa regler får vara men regeringen anser att man bör föra in bestämmelser om detta. Motsvarigheten till bostadsrättens ordningsregler finns emellertid inte.⁹⁹

Åsidosätter en medlem sina förpliktelser i enlighet med ordningsreglerna ska man kunna väcka talan i domstol mot ägaren eller nyttjanderättshavaren.

Om någon vanvårdar sin fastighet drabbar det grannarna i stor grad i form av olika olägenheter som till exempel ohyra. Då ägarlägenheter till stor del är beroende av angränsande fastigheter måste grannar ha rätt till ersättning för skador som uppkommit till följd av vanvård. Man måste kunna motverka vanvård av ägarlägenheter genom föreläggande enligt PBL och på så sätt komma åt problemet på offentligt rättslig väg. Det finns vidare en bestämmelse i JB 3 kap 5 och 8-10 §§ om åtgärder mot vanvårdade tredimensionella fastigheter som gäller även för ägarlägenheter. Ägaren som vanvårdat fastigheten ska åtgärda bristerna och betala eventuell ersättning till drabbade grannar. Det behövdes inte någon särskilt regel för detta enligt regeringen.

8.5 Rekommendationer för samfällighetsföreningar

Lantmäteriet ska enligt SFL 20 a § se till att en samfällighetsförening bildas för ägarlägenheter, men då är det alltså inte möjligt med delägarförvaltning. I dessa fall

⁹⁸ Prop. 2008/09:91 s. 84

⁹⁹ Prop. 2008/09:91 s. 84

ska Lantmäteriet hålla ett sammanträde och bilda en samfällighetsförening även om ingen delägare i samfälligheten har begärt det.

Enligt SFL 19 § 2 st 2p och 3 st ska samfällighetsföreningen avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen, och de ska även upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Detta om gemensamhetsanläggningen tillförsäkrar minst en ägarlägenhet sådana rättigheter som krävs för att lägenheten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Bildas flera samfälligheter så ska de förvaltas av en enda samfällighetsförening.¹⁰⁰

De normalstadgar som finns för samfällighetsföreningar bör följas, men justeringar kan göras. Det bör framgå av 2 § i stadgarna om samfällighetsföreningen förvaltar både en samfällighet och en gemensamhetsanläggning. I 12 § finns det en regel om fondering: ”12 § Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas minst xxx kronor.”

Då är det viktigt vid formuleringen av denna paragraf att veta vad som ingår i samfälligheten och vad som inrättas som gemensamhetsanläggning. 12 § måste formuleras så att kravet om fondering omfattar hela den gemensamma egendomen:

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond avseende samfälligheterna enligt 2 § ska årligen avsättas minst xxx kronor.

För att en fastighet ska kunna belånas krävs det att den är fullvärdesförsäkrad. Ägarlägenhetens värde ligger till stor del i den gemensamma egendomen, och därför kan det vara bra att den gemensamma egendomen är fullvärdesförsäkrad. Då det är samfällighetsföreningen som förvaltar den gemensamma egendomen har de ansvar för att teckna en fullvärdesförsäkring. Det finns inget krav i lagen att samfällighetsföreningen ska göra en sådan försäkring, men det kan ändå efter beslut i stämman tas med i stadgarna med lydelsen: ”Föreningen ska hålla den gemensamma egendomen fullvärdesförsäkrad.”

Det är även en rekommendation att ha med ordningsregler sist i stadgarna:

När ägaren till en ägarlägenhetsfastighet använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att störningarna inte skäligen bör tålas.

Ägaren ska även i övrigt i sin användning av lägenheten iaktta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Ägaren ska se till att ovanstående fullgörs också av personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster, personer som ägaren har

¹⁰⁰ Lantmäteriet 2009b s. 20

inrymt i sin del av anläggningen, eller personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

Om det förekommer sådana störningar som avses i första stycket samt vid brott mot ordningsreglerna enligt andra stycket ska föreningen skriftligen underrätta ägaren så att han eller hon kan vidta nödvändiga åtgärder.¹⁰¹

8.6 Propositionen

En ägarlägenhet får bara bildas i en enhet om tre eller flera fastigheter, och detta medför att ägarlägenhetsfastigheterna alltid måste samverka med varandra och få tillgång till de gemensamma anordningarna för exempelvis el, vatten och avlopp. Denna tillgång måste vara rättsligt tryggad i form av att man inrättar en gemensamhetsanläggning.¹⁰² Det kan även räcka med att bilda en samfällighet eller i vissa fall fastighetsbildningsservitut. Lagen reglerar inte hur samverkandefrågan ska lösas för ägarlägenheter, dock har detta inte inneburit några problem hittills.

Regeringen tyckte inte att det fanns någon större skillnad mellan ägarlägenheter och annan tredimensionell fastighetsbildning vad gäller samverkan och därför behövs inga krav på inrättandet av gemensamhetsanläggningar.¹⁰³ Dock har regeringen föreslagit att det vid bildandet av ägarlägenheter särskilt ska övervägas om gemensamhetsanläggning ska inrättas.¹⁰⁴

I lagen finns inte någon närmare beskrivning på hur gemensamhetsanläggningar ska utformas, utan det är något som ska bedömas från fall till fall. Eftersom det kan finnas många variationer för vad som ska ingå i en gemensamhetsanläggning kan en reglering bli väldigt omfattande och ändå inte täcka in alla situationer. Exempelvis kan det vara ändamålsenligt i vissa fall att låta balkongerna förvaltas gemensamt, trots att de ingår i den enskilda ägarlägenheten.¹⁰⁵

Regeringen ansåg i propositionen att den bästa lösningen var att bilda en samfällighetsförening för att förvalta gemensamhetsanläggningarna, där ägarna är medlemmar. Bildandet av samfällighetsförening sker enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.¹⁰⁶

8.7 Vad säger lagen om stadgarna

Enligt Lundén får stadgarna inte innehålla bestämmelser som är *olagliga, otydliga, motsägelsefulla eller vilseledande*¹⁰⁷. Skulle något olagligt stå i stadgarna så gäller det

¹⁰¹ Lantmäteriet 2009b s. 5-7

¹⁰² Prop. 2008/09:91 s. 68

¹⁰³ Prop. 2008/09:91 s. 69

¹⁰⁴ Prop. 2008/09:91 s. 70

¹⁰⁵ Prop. 2008/09:91 s. 71

¹⁰⁶ Prop. 2008/09:91 s. 73

¹⁰⁷ Lundén 2008 s.55

inte. Medlemmarna ska informeras på ett bra sätt utan att stadgarna är alltför omfattande. Lantmäteriet har normalstadgar som man kan utgå ifrån. Stadgarna kan ändras i efterhand genom en föreningsstämma och en omröstning där minst två tredjedelar godkänner ändringen.¹⁰⁸

Enligt SFL 28§ måste stadgarna innehålla vissa obligatoriska punkter:

28 § Stadgar för samfällighetsförening skall ange

1. föreningens firma,
2. samfällighet som förvaltas av föreningen och grunderna för förvaltningen,
3. den ort där styrelsen skall ha sitt säte,
4. hur styrelsen skall vara sammansatt och hur den skall utses samt grunderna för dess beslutförhet,
5. hur revision av styrelsens förvaltning skall ske,
6. föreningens räkenskapsperiod,
7. grunderna för sådan fondavsättning som avses i 19 § andra stycket,
8. hur ofta ordinarie föreningsstämma skall hållas,
9. det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom även som den tid före sammanträde då kallelseåtgärd senast skall vidtagas.

Stadgarna får ej innehålla föreskrift som strider mot denna lag eller annan författning. Lag (1989:727).

Det finns ytterligare några punkter som kan finnas med utöver de obligatoriska. Dessa kan ändras enligt lagen:

- Enligt SFL 34 § får styrelsen utse särskild firmatecknare om ej annat följer av stadgarna eller föreningsstämmbeslutet. En firmatecknare är någon som har rätt att representera den juridiska personen (samfällighetsföreningen) när avtal ska skrivas med mera. Alltså kan det finnas med ett förbud i stadgarna att man inte kan delegera firmateckningsrätten.¹⁰⁹
- Enligt SFL 37 § får både styrelsen och firmatecknaren företräda föreningen i förhållande till tredje man, men de får inte utan stöd av stadgarna eller föreningsstämmbeslut överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år. Genom en bestämmelse i stadgarna så kan man avtala om längre tid än fem år.
- Enligt SFL 38 § är det majoritetsbeslut som gäller vid styrelsesammanträden. Om det blir lika avgörs det genom lottning och andra fall av ordföranden. I stadgarna kan man besluta om att andra regler ska gälla vad gäller majoritetsbeslut.
- Enligt SFL 42 § uttaxeras medlemmarnas bidrag genom att styrelsen upprättar och på föreningsstämman framlägger debiteringslängd, där det anges det belopp som uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när

¹⁰⁸ SFL 52§

¹⁰⁹ Lundén 2008 s. 57

betalning ska ske. I stadgarna kan man bestämma om ett annat sätt att göra uttaxeringen.

- Enligt SFL 47 § krävs det att minst en femtedel av medlemmarnas begär en extra föreningsstämma för att den ska hållas. Man kan i stadgarna besluta om att även ett mindre antal kan begära föreningsstämma, dock ej ett större.
- Enligt 49 § har en medlem en röst oavsett om han äger flera fastigheter som är knutna till samfälligheten. Dock så kan man i frågor som har ekonomisk betydelse knyta medlemmens röst så att den har betydelse av delägarfastigheternas andelstal. Då kan medlemmen få mer att säga till om. Dock så får dennes röstetal ej överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för alla medlemmar. Ett ombud har rätt att företräda en medlem. Det krävs majoritet vid beslut, och vid lika röstetal så avgörs det genom lottning. I vissa frågor så är det dock ordföranden som har sista ordet. I stadgarna kan man besluta om hårdare regler vad gäller majoritet vid styrelsebeslut samt för beslutsförhet för styrelsen. Vidare kan man besluta om andra regler vad gäller ombud och majoritetsregler på föreningsstämman.
- Enligt 51 § krävs minst två tredjedelar av medlemmarnas röster för att besluta att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller att upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år. I stadgarna kan man bestämma att andra regler om majoritet ska gälla i detta fallet.
- Enligt 52 § har varje medlem en röst i fråga om ändring av föreningens stadgar oavsett om han äger flera delfastigheter. För beslut om en ändring krävs minst två tredjedelar av de angivna rösterna. I stadgarna kan man föreskriva om strängare, dock inte mildare, krav på majoritet vad gäller stadgeändring.

Det får inte införas regler i stadgarna om att medlemmar ska vara med vid städdagar eller göra andra arbetsuppgifter. Man får inte heller skicka en avgift till de som inte deltar respektive en lägre uttaxering till de som deltar. Givetvis kan man betala en ersättning i pengar till de som hjälper till, men inte sänka medlemmarnas uttaxering.¹¹⁰

¹¹⁰ Lundén 2008 s. 58

9 Undersökning

Undersökningens syfte är att ta fram statistiskt material till våra frågeställningar. Vi ska slutligen göra en jämförande analys utifrån resultatet från undersökningen. Många av förrättningarna har inte scannats in och registrerats i fastighetsregistret, utan vi har fått tag på dem via lantmätare från de kommunala lantmäterikontoren runt om i landet.

9.1 Gallring

Undersökningen har utförts på alla registrerade ägarlägenhetsförrättningar från införandet av ägarlägenheter i lagen 1 maj 2009 till 1 augusti 2011. Denna tidsperiod omfattar 25 förrättningar, och 417 bildade ägarlägenheter. Det har bildats ägarlägenheter i hela landet och någon geografisk begränsning har således inte gjorts. Ett exempel på en förrättning finns i bilaga 4.

Tabell 1 Registrerade ägarlägenheter

| Ägarlägenheter som bildats | Antal bildade fastigheter och typ |
|-------------------------------------|--|
| Borgholm Äleklinta 3:13–3:17 | 5 ägarlägenheter |
| Båstad Aurora 29-35 | 7 ägarlägenheter |
| Göteborg Krokslätt 109:22-109:26 | 5 ägarlägenheter |
| Halmstad Befälet 3-7 | 5 ägarlägenheter |
| Helsingborg Thalia 22-33 | 12 ägarlägenheter, 1 3D-fastighet |
| Jönköping Apoteket 7-20 | 14 ägarlägenheter |
| Jönköping Ungdomen 19, 26-29 | 5 ägarlägenheter |
| Karlstad Gräsdalen 1:11–1:15 | 6 ägarlägenheter |
| Kristianstad Stafvre 12-103 | 92 ägarlägenheter |
| Lysekil Gamlestan 20:21-20:31 | 11 ägarlägenheter |
| Malmö Slupen 6-36 | 31 ägarlägenheter |
| Mörbylånga Möckleby 4:8–4:17 | 10 ägarlägenheter |
| Sigtuna Aludden 1:99–1:102 | 4 ägarlägenheter |
| Sotenäs Gravarne 3:92–3:105 | 14 ägarlägenheter |
| Sotenäs Gravarne 3:106–3:111 | 6 ägarlägenheter |
| Stockholm Drönaren 3-6 | 4 ägarlägenheter |
| Storuman Björkfors 1:899–1:906 | 8 ägarlägenheter |
| Söderköping Storängen 2-15 | 14 ägarlägenheter |
| Tanum Hamburgsund 8:3–8:19 | 17 ägarlägenheter (19 hyresrätter inkl. 2 lokaler) |
| Tanum Sannäs 3:48–3:53 | 6 ägarlägenheter |
| Uddevalla Tjöstelröd 4:6–4:9 | 4 ägarlägenheter, 1 3D-fastighet |
| Växjö Villbo 7-13 | 7 ägarlägenheter |
| Ystad Arkitekten 11-15 | 5 ägarlägenheter |
| Åre Åre-Berge 2:211–2:215 | 5 ägarlägenheter |
| Åre Åre-Berge 2:216–2:221 | 6 ägarlägenheter |
| Öckerö Öckerö 2:846–2:895 | 50 ägarlägenheter |
| Örnsköldsvik Örnsköldsvik 2:22–2:85 | 64 ägarlägenheter |

9.2 Undersökta frågor

Undersökningen har utgått från frågeställningen i det inledandet kapitlet 1.2.1 *Frågeställning*, vilken kan ses nedan.

- Hur har man valt att följa Lantmäteriets rekommendationer för bildande av ägarlägenheter och har likformighet uppnåtts? Är det önskvärt att likformighet uppnås?
- Hur har man valt att lösa de frågor som inte finns med i rekommendationerna? Till exempel hur har man löst andelstal för trapphus/hiss? Kan likformighet uppnås om rekommendationerna inte innehåller allt?
- När är servitut mer lämpligt än gemensamhetsanläggning?
- Hur har man valt att formulera stadgarna jämfört med normalstadgarna för ägarlägenheternas samfällighetsförening?
- Vad händer med stamfastigheten efter avstyckningen till ägarlägenheter?
- Vad är förrättningskostnaderna för att bilda ägarlägenheter?

9.3 Problem

De problem som har uppstått i undersökningen är primärt beroende på att ägarlägenhetsförrättningarna har många olika attribut såsom antal bildade ägarlägenheter och utformning. Detta påverkar bland annat gränsdragningen och storleken på den bildade samfällighetsföreningen.

9.4 Förrättningar

Nedan kommer en kort sammanställning av samtliga förrättningar. För karta för respektive förrättning, se bilaga 1.

Borgholm Äleklinta 3:13-3:17

Ägarlägenheterna registrerades 2009-09-22. Äleklinta 3:7 som tidigare var en lada/magasin ombildades till fem ägarlägenheter och en ny marksamfällighet. En ny gemensamhetsanläggning skapades för byggnadens stomme och övriga gemensamma anordningar inklusive marksamfälligheten för de fem bildade ägarlägenheterna. Gemensamhetsanläggningen och den nyinrättade marksamfälligheten Äleklinta S:5 förvaltas av en samfällighetsförening.

Båstad Aurora 29-35

Ägarlägenheterna registrerades 2011-01-26 och ligger i centrala Båstad. Inom Aurora 10 fanns det innan en byggnad för fritidsändamål som revs och där byggdes istället en byggnad med lägenheter. Aurora 10 är stamfastigheten och ligger kvar som fastighet så urholkning för ägarlägenheterna sker tredimensionellt från denna fastighet. Två gemensamhetsanläggningar inrättades så ägarlägenheterna skulle fungera som enskilda fastigheter. För förvaltning av den ena gemensamhetsanläggningen, Aurora GA:4, bildades en samfällighetsförening. Denna anläggning består av byggnad, trappor, vatten- och avloppsledningar, gas, ventilation, gemensamma utrymmen, förråd, tekniska installationer och markanläggningar.

Göteborg Krokslätt 109:22-109:26

Ägarlägenheterna registrerades 2010-07-09. På stamfastigheten Krokslätt 109:10 finns en byggnad i fyra plan, byggnaden användes tidigare som hotell. Fem ägarlägenheter och en samfällighet styckades av från Krokslätt 109:10. Dessa urholkar stamfastigheten. Tre gemensamhetsanläggningar bildades: markanläggningar, yttre delar av byggnaden och inre utrymmen, samt en gemensamhetsanläggning för tekniska installationer och en för hissanelläggningen. Samfälligheten består av byggnadens grundläggning, stommar, tak, fasader, trapphus, pannrum, elrum, centralschakt och andra gemensamma byggnadsdelar. Servitut för ledningar för el och tele bildades.

Halmstad Befålet 3-7

Ägarlägenheterna registrerades 2010-12-20. På Befålet 2 finns två byggnader, M-huset som innehåller ägarlägenheterna samt hyresrätter och N-huset som innehåller hyresrätter. M-huset är ett flerbostadshus med 29 lägenheter, varav fem styckades av till ägarlägenheter. Resterande lägenheter är hyresrätter. Ägarlägenheterna ligger på de tre översta våningarna, plan 9-11. Resterande 24 lägenheter i byggnaden utgör stamfastigheten, samt byggnadens grund, stommar och schakt. Då det är en liten andel av lägenheterna i M-huset som är ägarlägenheter var det inte nödvändigt att bilda någon samfällighet. Två gemensamhetsanläggningar inrättades samt en samfällighetsförening som ska sköta förvaltningen av dem.

Helsingborg Thalia 22-33

Ägarlägenheterna registrerades 2010-02-01. Fastigheten Thalia 17 var bebyggd för bostads- och handelsändamål. Genom avstyckning från denna bildades en 3D-fastighet för handel som består av två butiker i källarplan samt 12 ägarlägenheter på de fyra ovanliggande planen. Vid förrättningen bildades en gemensamhetsanläggning som består av byggnaden, gårdsytan, vatten och avlopp, fjärrvärme, el, optokablar och ventilationsanläggning. Den kvarvarande delen av Thalia 17 överfördes till samfälligheten Thalia s:1, varpå stamfastigheten avregistrerades.

Jönköping Apoteket 7-20

Ägarlägenheterna registrerades 2010-03-25. Apoteket 6 som är stamfastigheten ligger centralt på öster i Jönköping. Fastigheten består av två byggnader som är sammanbyggda med en överbyggd gångbro. Ägarlägenheterna är lokaliserade i en, då nybyggd, påbyggnad på befintlig huskropp. I samband med bildandet av ägarlägenheterna inrättades fem gemensamhetsanläggningar och en samfällighetsförening.

Jönköping Ungdomen 19, 26-29

Ägarlägenheterna registrerades 2011-04-05. Från fastigheten Ungdomen 19 styckades fyra ägarlägenheter av samt en marksamfällighet, resterande del av Ungdomen 19 omvandlades också till en ägarlägenhet. Gemensamhetsanläggning inrättades för ytskikten för bland annat fönster, dörrar och verandaräcken. Detta gjordes för att dessa exteriörer skulle ha ett enhetligt yttre eftersom byggnaden Gula Sanna har ett kulturhistoriskt värde. Både gemensamhetsanläggningen och marksamfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

Karlstad Gräsdalen 1:11-1:15

Ägarlägenheterna registrerades 2009-05-19. Sveriges första ägarlägenheter. Bostadshuset som förrättningen avsåg var tidigare ett skolhus som stod tomt åren innan ägarlägenheterna bildades.

2010-09-21 upphävdes dock ägarlägenheterna, på grund av det fanns tveksamheter inom kredit- och försäkringsväsendena så att fastigheterna inte kunnat säljas. Ägarlägenheterna ombildades då istället till en bostadsrättsförening. I samband med fastighetsregleringen upphör även tidigare bildade servitut, samfälligheter och gemensamhetsanläggningar att gälla. Dessutom upplöstes samfällighetsföreningen.

Kristianstad Stafvre 12-103

Ägarlägenheterna registrerades 2010-09-24. Stafvre 7 var en bebyggd fastighet för ändamålen bostad och kontor. Genom avstyckning från denna fastighet bildades 92 ägarlägenheter. På Stafvre 7 finns fyra byggnader där en var under nybyggnation under förrättningen och för de tre övriga skedde en stor ombyggnation och de har tidigare använts till lokaler och studentrum. Byggnaderna byggdes även på med fler våningar. Den omfattande om- och nybyggnation klassades då som nyproduktion. Vid förrättningen inrättades en gemensamhetsanläggning för byggnad, gårdsyta, vatten och avlopp, fjärrvärme, el, ventilationsanläggning, optokablar och porttelefon. Vid förrättningen inrättades även en ägarlägenhetssamfällighet, med samtliga ägarlägenheter som delägare. Det bildades även en samfällighetsförening som ska förvalta gemensamhetsanläggningen och samfälligheten.

Lysekil Gamlestan 20:21-20:31

Ägarlägenheterna registrerades 2011-07-05. Elva ägarlägenheter och fyra marksamfälligheter bildades genom avstyckning från Gamlestan 20:13 och 20:14. Tre samfälligheter, Gamlestan S:2-4 består av marken och byggnadsstomme, som inte ingår i ägarlägenheterna. Gamlestan S:5 består av väg, soprum, lekplats med mera. Ägarlägenheterna är lokaliserade i tre block. När förrättningen är klar är det marksamfälligheterna Gamlestan s:2-4 som urholkas av ägarlägenheterna. Ska dock påpekas att denna förrättning inte är färdig vad gäller gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförening.

Malmö Slupen 6-36

Ägarlägenheterna registrerades 2011-04-12. Genom avstyckning från Slupen 5 bildades 31 ägarlägenheter. Slupen 5 är en fastighet för bostadsändamål och enligt detaljplan ska en del av fastigheten överföras till Bilen 5 som är en allmän platsmark- och exploateringsfastighet. Stamfastigheten Slupen 5 blev en ägarlägenhets-samfällighet med samtliga styckningslotter som delägare. Ägarsamfälligheten urholkas av alla styckningslotter. En gemensamhetsanläggning inrättades för byggnad och utrymme inom/på byggnad, ledningar, ventilation, porttelefon, belysning, solfångare. Det bildades även en samfällighetsförening som ska förvalta gemensamhetsanläggningen.

Mörbylånga Möckleby 4:8-4:17

Ägarlägenheterna registrerades 2010-11-16. För att bilda ägarlägenheterna gjordes en avstyckning från Möckleby 4:7. Resterande del av Möckleby 4:7 överfördes till en ny marksamfällighet. En ny gemensamhetsanläggning bildades för byggnadens stomme och övriga gemensamma anordningar. Innan avstyckningen hade det berörda bostadshuset stått oanvänt i 15 år på grund av Mörbylånga Bostads AB inte lyckats hyra ut lägenheterna. Därför ombildades hyreslägenheterna till ägarlägenheter.

Sigtuna Aludden 1:99-1:102

Ägarlägenheterna registrerades 2010-07-20. Aludden 1:98 var bebyggd med en internatskolsbyggnad som byggdes om till ett flerfamiljshus i två och ett halvt plan. Fastigheten styckades av till fyra ägarlägenheter. Stamfastigheten, Aludden 1:98, överfördes sedan i sin helhet genom fastighetsreglering till den nybildade samfälligheten, Aludden s:1. Vid förrättningen inrättades en marksamfällighet och två gemensamhetsanläggningar. Det bildades även en samfällighetsförening som ska förvalta gemensamhetsanläggningarna.

Sotenäs Gravarne 3:92-3:111

Ägarlägenheterna registrerades i två etapper, 2011-07-01 och 2011-04-01. I första etappen avstyckades Gravarne 3:71 i 14 ägarlägenheter uppdelade i två bostadsbyggnader, hus A och B, även inrättande av en gemensamhetsanläggning

skedde. I det andra ärendet styckades sex ägarlägenheter av i en tredje bostadsbyggnad, hus C.

Stockholm Drönaren 3-6

Ägarlägenheterna registrerades 2010-11-19. Stamfastigheten Drönaren 2 var bebyggd med ett flerfamiljshus som rymde 22 lägenheter. Ytor inom byggnaden som inte användes till bostad byggdes om till fyra ägarlägenheter. Dessutom inrättades fyra stycken gemensamhetsanläggningar. Ägarlägenheterna Drönaren 3-5 är lokaliserade på källarplan och Drönaren 6 på markplan. Det ska poängteras att denna förrättning inte är avslutad i skrivande stund.

Storuman Björkfors 1:899-1:906

Ägarlägenheterna registrerades 2010-03-17. Genom en avstyckning från stamfastigheten Björkfors 1:870, bildades en bebyggd bostadsfastighet, åtta ägarlägenheter samt en samfällighet. I samband med förrättningen bildades två gemensamhetsanläggningar med en förvaltande samfällighetsförening.

Söderköping Storängen 2-15

Ägarlägenheterna registrerades 2010-12-30 och 2010-07-14. Från Storängen 1, som var en flerbostadsfastighet, avstyckades 14 ägarlägenheter och en samfällighet som utgörs av byggnaden som ägarlägenheterna är belägna i. Även två gemensamhetsanläggningar bildades med en förvaltande samfällighetsförening.

Tanum Hamburgsund 8:3-8:19

Ägarlägenheterna registrerades 2010-07-15. Ägarlägenheter bildas ovanpå befintligt flerbostadshus. I samband med bildandet av ägarlägenheterna inrättades två gemensamhetsanläggningar samt en samfällighetsförening.

Tanum Sannäs 3:48-3:53

Ägarlägenheterna registrerades 2009-06-30. Vid förrättningen bildades sex ägarlägenheter, en marksamfällighet och en gemensamhetsanläggning, samt en samfällighetsförening som ska förvalta anläggningen.

Ägarlägenheterna ingår även i två andra gemensamhetsanläggningar som registrerats i ett senare ärende, 2010-07-05. Den ena anläggningen inrättades för hela planområdets vägar, vatten och avlopp med mera. Den andra anläggningen inrättades för ändamålet vatten- och spillavloppsledningar. I båda anläggningarna deltar flera fastigheter utöver ägarlägenheterna.

Uddevalla Tjöstelröd 4:6-4:9

Ägarlägenheterna registrerades 2010-04-28. Fyra ägarlägenheter, en 3D-fastighet för kontor/lagerverksamhet och en marksamfällighet bildades genom avstyckning från bostadsfastigheten Tjöstelröd 4:1. Två stycken gemensamhetsanläggningar bildades samt en samfällighetsförening för att förvalta en av gemensamhetsanläggningarna.

Växjö Villbo 7-13

Ägarlägenheterna registrerades 2010-03-31. Hyreshusfastigheten Villbo 2 avstyckades till sju stycken ägarlägenheter. I förrättningen bildades en gemensamhetsanläggning med en förvaltande samfällighetsförening.

Ystad Arkitekten 11-15

Ägarlägenheterna registrerades 2010-03-04. Ägarlägenheterna är lokaliserade i Ystads gamla vattentorn. Lägenheterna är fördelade på vattentornets nio våningsplan. Avstyckningen för att bilda ägarlägenheterna skedde från Arkitekten 10 vars resterande delar fördes över till ägarlägenhetssamfälligheten, Arkitekten s:1 och sedan avregistrerades Arkitekten 10. För de gemensamma ytorna i byggnaden inrättades en gemensamhetsanläggning. Både ägarlägenhetssamfälligheten och gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening.

Åre Åre-Berge 2:211-2:221

Ägarlägenheterna registrerades 2011-04-19 och 2011-05-23. Bildandet av ägarlägenheterna i två ärenden. Först bildades fem ägarlägenheter, Åre-Berge 2:211 - 2:215 genom avstyckning från fastigheten Åre-Berge 2:159. Fastighetsbildningen skedde för fritidsbostadsändamål. I samma ärende avstyckades en marksamfällighet omfattande resterande delar av Åre-Berge 2:159. I förrättningen bildades även en gemensamhetsanläggning som omfattar utförande och drift av anläggningen på marksamfälligheten. Dessutom bildades en samfällighetsförening för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen.

I det andra ärendet skapades tre ägarlägenheter genom avstyckning från Åre-Berge 2:105. Resterande del av stamfastigheten bildade en marksamfällighet, denna består av mark, anläggningar och byggnadsdelar som inte ingår i ägarlägenheterna. Även från Åre-Berge 2:106 avstyckades tre ägarlägenheter och en marksamfällighet. I ärendet inrättades två gemensamhetsanläggningar för anläggningar inom samfälligheterna, en för varje byggnad. Det inrättades även en gemensamhetsanläggning för väg där alla sex ägarlägenheterna deltar. För gemensamhetsanläggningarnas förvaltning bildades två samfällighetsföreningar.

Öckerö Öckerö 2:846-2:895

Ägarlägenheterna registrerades 2010-05-26. Stamfastigheten Öckerö 2:845, som var tomtmark för hyreshus, styckades av för att bilda 50 ägarlägenheter och sex

marksamfälligheter för bostadsändamål. Öckerö 2:845 avregistrerades sedan. Ägarlägenheterna är belägna i fem block i byggnader med två plan. För varje block bildades en samfällighet. Det är dessa samfälligheter som urholkas av ägarlägenheterna. För att lösa driften, underhållet och utförande av respektive marksamfällighet bildades fem gemensamhetsanläggningar. En samfällighetsförening sköter förvaltningen av samtliga gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter.

När ägarlägenheterna och marksamfälligheterna hade avskilts från stamfastigheten fördes resterande fasta egendom till en av de nya marksamfälligheterna.

20 av ägarlägenheterna ägs av fastighetsbolaget Öckerö Bostads AB och de är hyresrätter. Hyresrätterna och ägarlägenheterna är blandade i husen.¹¹¹

Örnsköldsvik Örnsköldsvik 2:22-2:85

Ägarlägenheterna registrerades 2011-01-18. Genom avstyckning från Örnsköldsvik 2:8 bildades 64 ägarlägenheter. En marksamfällighet för ägarlägenheterna bildades sedan av Örnsköldsvik 2:8, och därefter avregistrerades fastigheten. Ägarlägenheterna är lokaliserade i två byggnader med 32 fastigheter vardera. En gemensamhetsanläggning och en samfällighetsförening bildades för hela området. Dock utgör garagen i båda husen en egen gemensamhetsanläggning som handläggs i ett separat ärende.

¹¹¹ Bofast, 2010

10 Analys och diskussion

10.1 Stamfastigheten

När ägarlägenheter bildas behöver inte ursprungsfastigheten elimineras. Den kan finnas kvar som fastighet om den fortfarande är lämplig för sitt ändamål. Men då stamfastigheten faktiskt avregistreras och därmed elimineras kan den sedan ombildas till samfällighet för de bildade ägarlägenheterna. Det som är kvar av stamfastigheten kan även ombildas till en egen ägarlägenhet.

Av de 25 förrättningarna är det 28 stamfastigheter som är berörda. Att det är 28 stamfastigheter beror på att det i förrättningen för Lysekil fanns två stamfastigheter, och i Åre fanns det tre stamfastigheter. Av de 28 stamfastigheterna som undersökts är det 14 stycken fall där fastigheten har avregistrerats och ombildats till samfällighet. 12 stycken är kvar som fastighet, och endast två har ombildats till en ägarlägenhet. I förrättningen för Lysekil fanns det två stamfastigheter, där den ena är kvar som fastighet och den andra avregistrerades och ombildades till samfällighet. I Åre ombildades alla tre stamfastigheter till samfälligheter.

Tabell 2 Stamfastigheter

| Vad hände med stamfastigheten? | Antal stamfastigheter |
|--|-----------------------|
| Avregistrerades och ombildades till samfällighet | 14 |
| Kvar som fastighet | 12 |
| Blev ägarlägenhet | 2 |

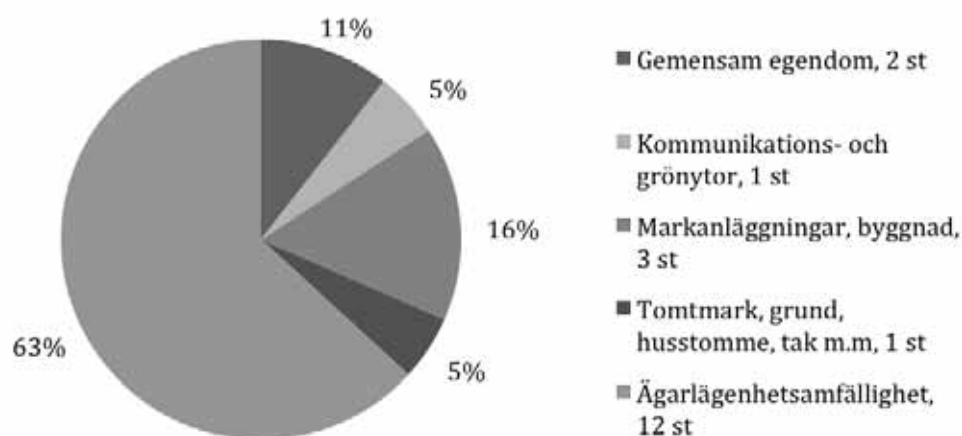
Av de stamfastigheter som förblev en egen fastighet är flertalet idag taxerade som hyreshusenheter med huvudsakligen bostäder eller tomtmark. Endast en fastighet ägs av en fysisk person, resten ägs av aktiebolag.

Tabell 3 Stamfastigheter som förblev fastighet

| Stamfastigheter som förblev fastighet | Antal |
|---|-------|
| Hyreshusenhet, bostäder | 4 |
| Hyreshusenhet, lokaler | 1 |
| Hyreshusenhet, bostäder & lokaler | 1 |
| Hyreshusenhet, tomtmark | 3 |
| Hyreshus, bostäder & lokaler samt småhusenhet, helårsbostad | 1 |
| Småhusenhet, fritidsbostad | 1 |
| Småhusenhet, tomtmark | 1 |

Av de fastigheter som avregistrerades och ombildades till samfälligheter, var det främst till samfälligheter med ändamålet ägarlägenhetssamfälligheter, se figur 4 nedan.

I de flesta förrättningarna bildades det en samfällighet av stamfastigheten, men i Åre och Öckerö bildades det flera. I Åre bildades det tre stycken samfälligheter. I den förrättningen fanns det även tre stamfastigheter så det har bildats en samfällighet för varje stamfastighet, alla med ändamålet markanläggningar och byggnad. I Öckerö bildades det sex samfälligheter, en med ändamålet kommunikations- och grönytor och som gällde alla ägarlägenheter gemensamt, och fem andra med alla ändamålet ägarlägenhetssamfällighet men med olika deltagande ägarlägenheter.



Figur 4 De olika ändamålen för samfälligheterna

Andelstalen i samfälligheterna fördelades likadant som de gjorde i förrättningarnas respektive gemensamhetsanläggningar, förutom i förrättningen i Sotenäs. I den förrättningen fick ägarlägenheterna alla andelstalet ett i samfälligheten men i gemensamhetsanläggningen utgick de från boarean och därmed fick olika andelstal. För förrättningen i Lysekil saknas informationen angående andelstalen i gemensamhetsanläggningen då den inte är färdig, men i samfällighetsföreningen fick alla andelstalet ett.

I flertalet av samfälligheterna deltar förrättningarnas alla respektive ägarlägenheter. Dock i Lysekil deltar endast tre av de elva bildade ägarlägenheterna, detta beror på att samfälligheten berör endast en byggnad vari bara de tre ägarlägenheterna är lokaliserade. I Åre och Öckerö deltar alla ägarlägenheterna i någon samfällighet, men dock inte alla i samma samfällighet som kan läsas ovan.

10.2 Gränsdragning

En undersökning har gjorts om var gränserna går för själva ägarlägenheterna i förhållande till byggnaden. Det har dock valts att inte undersöka de tekniska anordningarna, till exempel ledningar för tappkallvatten, tappvarmvatten, ventilation och elektriska system. Detta för att det i många förrättningar inte står var de gränserna går. Det är även i många fall svårt att utläsa i förrättningsakterna var gränsen för till

exempel en vattenledning går, hur mycket av ledningen som ingår i ägarlägenheten och hur mycket som ingår i en gemensamhetsanläggning. En undersökning har däremot gjorts om gemensamhetsanläggningarna som bildats i samband med ägarlägenheterna och däri kan man se vad som ingår i anläggningarna.

Följande ska ingå i ägarlägenheterna enligt Lantmäteriets rekommendationer:

Golv: Ytskikt (inklusive fuktspärr om sådan finns) och underliggande skikt ner till bjälklag.

Av de 25 förrättningar där ägarlägenheter bildats har alla följt rekommendationerna men i tabellen nedan redovisas de ägarlägenheter som har anpassats till den enskilda förrättningen. Kan då konstatera att det är främst där golvvärme finns i ägarlägenheterna som en anpassning har gjorts, eller där de extra tydligt skrivit ut vad som ingår.

Tabell 4 Ägarlägenheter som avvek från rekommendationerna för golv

| Fastighet | Avvikelse |
|---------------------------|---|
| Sotenäs Gravarne 3:92–111 | Inklusive golvvärmeslingor |
| Stockholm Drönaren 3-6 | Ägarlägenhet 3-5: Ja ner till undersidan av golvvärmekonstruktion, ca 70 mm under golvet. |
| Åre-Berge 2:211–221 | Inklusive ledningar för golvvärme |

Innertak: Innertak, infästning av innertak samt ovanliggande skikt upp till bjälklag.

Vad gäller innertaket i ägarlägenheterna är det endast två förrättningar, se tabellen nedan, som har avvikit från rekommendationerna. Jönköping Apoteket avviker för att i den akten står det inte tydligt vad som ingår i ägarlägenheterna. I akten för Stockholm Drönaren har de tydligt redovisat att innertaket även består av luftspalter. Här kvarstår alltså inga frågetecken var gränserna går för innertaket.

Tabell 5 Ägarlägenheter som avvek från rekommendationerna för innertak

| Fastighet | Avvikelse |
|-------------------------|------------------------------------|
| Jönköping Apoteket 7-20 | Gränsen går i ovankant på innertak |
| Stockholm Drönaren 3-6 | Inklusive luftspalt |

Yttreväggar, väggar mot andra ägarlägenhetsfastigheter och trapphus samt bärande innerväggar: Ytskikt (inklusive fuktspärr om sådan finns) och underlag för ytskikt fram till stomme/motsvarande.

Det är fyra av 25 förrättningar som avviker från rekommendationerna. De fyra som avviker kan ses i tabellen nedan. De avviker främst för att det även ingår tilluftsventil eller ventilationsdon i ägarlägenheterna.

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar

Tabell 6 Ägarlägenheter som avvek från rekommendationerna för ytterväggar

| Fastighet | Avvikelse |
|----------------------------------|--|
| Göteborg Krokslätt 109:22-109:26 | Ingår även tilluftsventil mot yttervägg |
| Karlstad Gräsdalen 1:11–1:15 | Ingår även enskilda ventilationsdon samt utrymme för dörröppningar eller liknande som finns i bärande vägg |
| Storuman Björkfors 1:899–1:906 | Ingår även enskilda ventilationsdon |
| Uddevalle Tjöstelröd 4:5–4:9 | Ingår även enskilda ventilationsdon |

Övriga innerväggar: Ingår.

Alla 25 förrättningar har följt rekommendationerna.

Fönster: Fönster inklusive karmar, smygar och foder.

Vad gäller fönster är det främst då även tilluftsventil ska ingå som beskrivningen avviker från rekommendationerna. Även om fönster ingår i ägarlägenheterna kan det yttre underhållet, enligt rekommendationerna ingå i en gemensamhetsanläggning, och så är fallet för Karlstad Gräsdalen och Malmö Slupen. Det är fem stycken av 25 förrättningar som avviker i denna punkt.

Tabell 7 Ägarlägenheter som avvek från rekommendationerna för fönster

| Fastighet | Avvikelse |
|-------------------------------------|--|
| Karlstad Gräsdalen 1:11–1:15 | Fönster och foder, vad avser byggnadens yttre underhåll ingår fönster i GA på grund av byggnadens kulturhistoriska värde |
| Malmö Slupen 6-36 | Yttre underhåll av fönster ingår i GA |
| Stockholm Drönaren 3-6 | Samt luftspalter |
| Öckerö Öckerö 2:846–2:895 | Samt tilluftsventil |
| Örnsköldsvik Örnsköldsvik 2:22–2:85 | Samt tilluftsventil |

Dörrar: Ytterdörr, balkongdörr och innerdörrar, i samtliga fall inklusive karmar, smygar och foder.

Även då det gäller dörrar kan det yttre underhållet ingå i en gemensamhetsanläggning så som Malmö Slupen har löst det. Annars följer alla förrättningar rekommendationerna.

Tabell 8 Ägarlägenheter som avvek från rekommendationerna för dörrar

| Fastighet | Avvikelse |
|-------------------|--------------------------------------|
| Malmö Slupen 6-36 | Yttre underhåll av dörrar ingår i GA |

Balkong: Utrymme inklusive balkongräcke samt ytskikt och underliggande skikt ner till bärande konstruktion.

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar

Balkonger har lösts på lite olika vis i de olika förrättningarna. Det är sju förrättningar av 25 som avviker vad gäller rekommendationerna för balkonger. I två förrättningar, Båstad Aurora och Tanum Sannäs, tillhör balkonger ägarlägenheterna med hjälp av servitut. Det som mest avviker från rekommendationerna är att balkongräckena inte ingår i ägarlägenheterna. I Malmö Slupen ingår även den bärande konstruktionen i ägarlägenheterna, dessutom ingår det yttre underhållet i en gemensamhetsanläggning.

Tabell 9 Ägarlägenheter som avviker från rekommendationerna för balkonger

| Fastighet | Avvikelse |
|-------------------------------------|--|
| Båstad Aurora 29-35 | Balkong inklusive bärande stolpar ned till marknivå och fundament tillhör ägarlägenheterna med stöd av servitut. |
| Göteborg Krokslätt 109:22-109:26 | För 109:24-25 ingår täckplåt för ovanliggande balkong. |
| Jönköping Apoteket 7-20 | Utrymme ner till mitten av balkongplattan |
| Malmö Slupen 6-36 | Yttre underhåll av balkonger ingår i GA. Balkongräcken ingår inte. Bärande konstruktion ingår. |
| Tanum Sannäs 3:48–3:53 | Balkong inklusive bärande stolpar ner till marknivå och fundament tillhör ägarlägenheterna med stöd av servitut. |
| Öckerö Öckerö 2:846–2:895 | Balkongräcke och balkongtak ingår ej |
| Örnsköldsvik Örnsköldsvik 2:22–2:85 | Balkongräcke och balkongtak ingår ej |

Förtydligande: Bärande stomme i horisontal led (bjälklag) och i vertikal led samt schakt för stamledningar, skorstensstock och bärande pelare ingår inte i ägarlägenhetsfastigheterna.

Alla förrättningar har följt rekommendationerna.

10.2.1 Uteplatser och terrasser

I Lantmäteriets rekommendationer står det inget specifikt om hur uteplatser och terrasser ska avgränsas. Som tidigare nämnt ska ägarlägenheter vara en så enhetlig produkt som möjligt och det bör finnas en beskrivning om hur gränsdragningen är gjord. Detta ska även anpassas till de olika förrättningarna. Slutligen är det mycket viktigt att det inte kvarstår några frågetecken kring gränsdragningen.

I fyra förrättningar av de 25 där ägarlägenheter bildats har det anlagts terrasser i samband med byggandet av ägarlägenheter. I 10 förrättningar har uteplatser anlagts. Dessutom har det byggts både terrasser och uteplatser i två förrättningar.

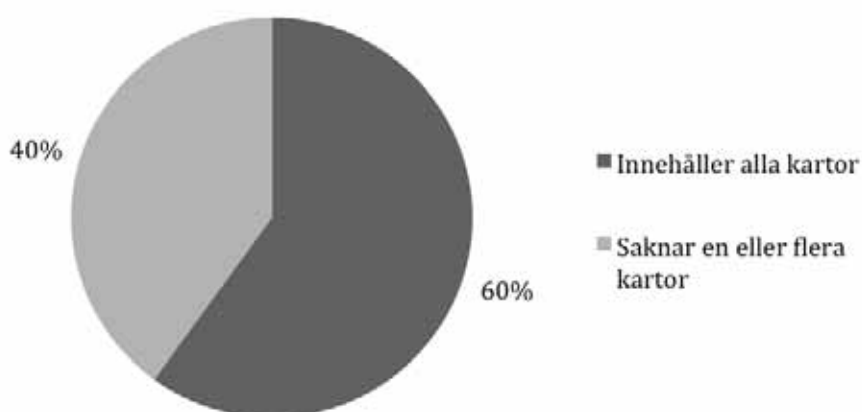
Hur avgränsningen för uteplatser och terrasser har gått till kan tydligt utläsas under rubriken ”Gränsdragningsbeskrivning” i varje förrättningsakt.

Utifrån förrättningsakterna kan det tyckas att gränsdragningen för uteplatser och terrasser har utgått från rekommendationerna för balkonger exklusive balkongräcken. Det vill säga det som ingår i ägarlägenheterna är uteplatsernas eller terrasserna själva utrymme inklusive ytskikt och underliggande skikt ner till bärande konstruktion.

I förrättningen för Båstad Aurora förekommer både uteplatser och terrasser. Dessa tillhör ägarlägenheterna med hjälp av servitut, så som även deras balkonger gjorde. Förrättningarna för Borgholm Äleklinta och Mörbylånga Möckleby har båda uteplatser och avgränsningen har löst på samma sätt, det vill säga att avgränsningen uppåt är i samma nivå som inne i ägarlägenheterna och nedåt är den en meter under nivån i ägarlägenheterna, detta för ägarna ska få möjlighet att plantera blommor och buskar.

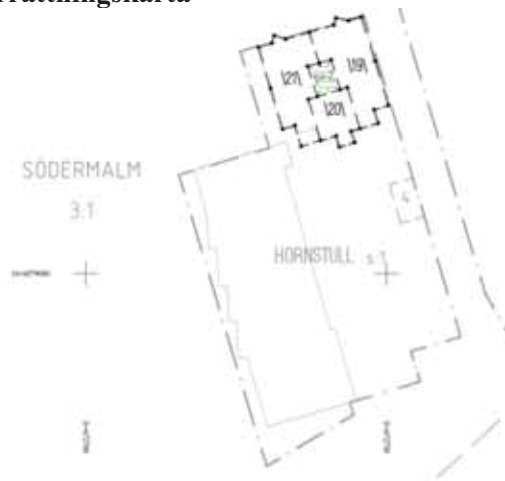
10.3 Redovisade kartor i förrättningshandlingarna

Gränserna för ägarlägenheterna kan inte utmärkas som för vanliga fastigheter, men ska ändå noggrant beskrivas i förrättningshandlingarna. Förutom i beskrivningen ska det upprättas ett antal nödvändiga kartor, för att få en bra överblick om vad som ska bildas och hur det ska se ut. Det som krävs är en förrättningskarta för varje fastighet, vilket är en projektion på hur fastighetsindelningen ser ut från ovan. Därefter krävs det en fasadritning med lägenheternas gränser inritade. Sedan ska det upprättas en planritning för varje våningsplan, där man ser hur de olika lägenheterna ser ut. Slutligen ska det finnas en sektionsritning som visar de olika våningsplanen. Undersökningen visade att 60 % av akterna innehöll alla rekommenderade kartor. Dock så var det en förvånansvärt stor del, 40 %, som saknade en eller flera kartor. Det som förrättningarna oftast saknade var fasadritningar och sektionsritningar, och i stor del av de fallen båda två. Förrättningskartan var de allra flitigast med att ha med och därefter planritningar.



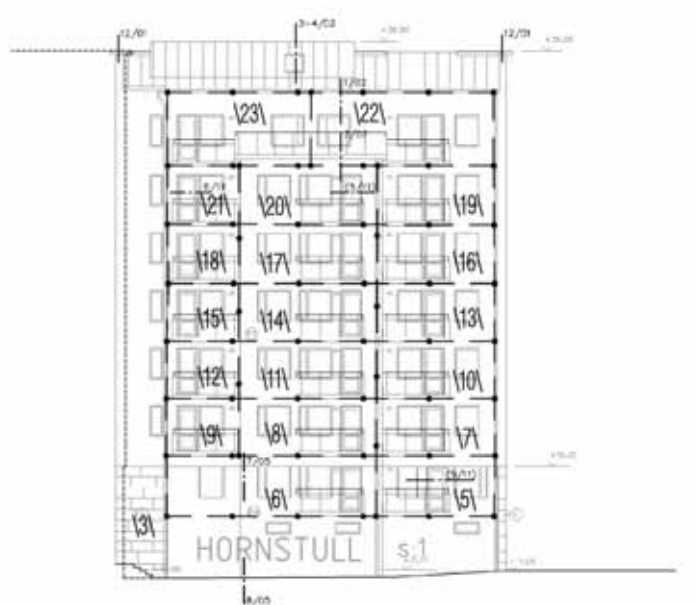
Figur 5 Redovisade kartor i förrättningshandlingarna

Förrättningskarta



Figur 6 Exempel på en förrättningskarta¹¹²

Fasadritning



Figur 7 Exempel på en fasadritning¹¹³

¹¹² Lantmäteriet 2009a, s. 24

¹¹³ Lantmäteriet 2009a, s. 25

Planritning



Figur 8 Exempel på en planritning¹¹⁴

Sektionsritning



Figur 9 Exempel på en sektionsritning¹¹⁵

¹¹⁴ Lantmäteriet 2009a, s. 26

¹¹⁵ Lantmäteriet 2009a, s. 26

10.4 Andelstal i gemensamhetsanläggningar

Totalt bildades 49 stycken nya gemensamhetsanläggningar i de 25 förrättningar där ägarlägenheter bildades. Dock ska det poängteras att förrättningen i Lysekil inte är färdig vad gäller gemensamhetsanläggningar, så undersökningen bortser från denna.

I alla förrättningar har ägarlägenheterna fått ett bestämt andelstal för både utförande och drift, ingen uppdelning där emellan har gjorts.

I elva förrättningar fördelades andelstalen lika mellan ägarlägenheterna. Detta har i de flesta fall ansetts vara det mest rättvisa. I vissa fall har det även varit svårt att fördela andelstalen på något annat sätt, eftersom det har varit svårt att förutse varje ägarlägenhets användning av en anläggning, till exempel ett grönområde.

I nio förrättningar fördelades andelstalen utifrån ägarlägenheternas boarea. I dessa fall har fördelningen skett på lite olika sätt. Till exempel i förrättningen för Tanum Hamburgsund grundades andelstalet på lägenhetens storlek samt ett grundpåslag om 15 kvm. Grundpåslaget användes för att täcka och jämna ut förvaltningskostnader och andra kostnader som inte är direkt beroende av ägarlägenheternas storlek. I denna förrättning har det i en annan gemensamhetsanläggning även tagit hänsyn till vilken våning ägarlägenheten är belägen samt om fastigheten tillhör ägarlägenhetskolektiv eller hyresfastigheten. I förrättningen för Sotenäs Gravarne relaterades andelstalen till ägarlägenheternas boyta som har dividerats med tio och sedan avrundats. I förrättningen för Örnköldsvik användes också fördelningen av andelstal utifrån boarean, i denna grundades andelstal på boarean som sedan avrundats till närmsta tiotal och dividerats med tio. Förklaringen till varför metoden användes i den förrättningen var att det sågs som den mest rättvisa fördelningen, dels på grund av att det var lättare att hantera de mindre andelstalen som divisionen med tio gav.

I bara en förrättning, Mörbylånga Möckleby, har andelstalen fördelats utifrån antalet rum ägarlägenheterna har.

I tre förrättningar användes både likadelning och fördelning baserat på boarean. Det var i förrättningarna i Båstad, Jönköping och Stockholm. I Båstad bildades två gemensamhetsanläggningar, en där andelstalen fördelades lika och en där de utgick från boarean. I Jönköping Apoteket bildades sex gemensamhetsanläggningar varav endast en använde likadelning och resten boarean. I Stockholm bildades fyra anläggningar varav en fick andelstal baserat på ägarlägenheternas boarea och för resten av anläggningarna användes metoden likadelning.

I sex förrättningar sker det även en separat mätning av fastigheternas förbrukning av vatten och värme. Samfällighetsföreningen kan då ta ut en avgift baserad på själva förbrukningen istället för andelstalet. I endast en av dessa förrättningar är andelstalen fördelade lika, i resten är de fördelade utifrån boarean.

Tabell 10 Andelstalsfördelning för gemensamhetsanläggningar

| Hur har andelstalen satts? | Antal förrättningar |
|-----------------------------------|---------------------|
| Endast likadelning | 11 |
| Endast boarea | 9 |
| Antal rum | 1 |
| Både boarea och likadelning | 3 |
| Totalt antal förrättningar | 24 |

10.4.1 Likadelning

I de förrättningar där metoden likadelning har använts har det ansetts som det mest rättvisa. Vi har försökt hitta ett samband mellan likadelning och antalet bildade ägarlägenheter, byggnadens storlek och antalet våningar. Men det var svårt, då förrättningarna är väldigt olika vad gäller antalet ägarlägenheter och byggnadens storlek. I flertalet av förrättningarna har det bildats mellan fyra och åtta ägarlägenheter, dock finns det förrättningar där det bildats 31, 50 och 92 ägarlägenheter. Antalet våningar i byggnaderna är mellan två till fem. I de förrättningar där det endast bildats fyra ägarlägenheter så är de lokaliserade i byggnader med fyra våningar. I en annan förrättning där det bildats 50 ägarlägenheter är de lokaliserade i byggnader med två våningar. Detta gäller för förrättningen i Öckerö och ägarlägenheterna är lokaliserade i flera tvåvåningshus, det liknar ett villakvarter. Det är med andra ord svårt att ta ut några parametrar för att få fram en slutsats som ger en rättvis bild.

Dock kan vi se för vilka gemensamhetsanläggningar som en likadelning har gjorts, är det för byggnaden med fasad, fönster, grönområden med mera, eller är det enbart för hiss eller trappa? Undersökningen visar att då denna metod använts är det främst för gemensamhetsanläggningar som har ändamål för flera anordningar. Till exempel gemensamhetsanläggning med ändamålet gemensamma byggnadsanordningar och mark med tillbehör. Eller en anläggning med ändamålet vattenledningar eller väg. Så det är framförallt vid större gemensamhetsanläggningar där likadelning har använts, detta för att det anses att de olika ägarlägenheterna har samma nytta och användning av anläggningarna. Samtidigt är det ändamål som varje ägarlägenhet måste ha tillgång till för att fungera som enskild fastighet. Dessutom är det ibland svårt att dela upp andelstalen på annat sätt då det gäller till exempel ett grönområde eller en väg, eftersom det då är svårt att bedöma skillnaderna i användningen.

10.4.2 Boarea

Fördelning av andelstal utifrån boarea har använts i nio förrättningar som undersökts. Även här har gemensamhetsanläggningarna bildats för ändamål så som byggnaden med fasad, fönster, grönområden med mera. Men förrättningen i Göteborg, där det bildades fem ägarlägenheter i en byggnad med fyra våningar, bildades det en gemensamhetsanläggning för enbart hiss anläggning, då har denna fördelningsmetod använts. En annan förrättning som har använt den här metoden och som har en gemensamhetsanläggning för enbart hiss är Tanum Hamburgsund. I denna förrättning bildades 17 ägarlägenheter i en påbyggnad av ett hyreshus.

Då boarea använts som underlag för andelstalsfördelning kan det tänkas att ägarlägenheter längre upp i byggnaden som troligen kommer använda hissen mer än de som är på första våningen, även har högre andelstal. Ofta är det även så att lägenheter högre upp i byggnader är större och har fler rum och därmed bor det oftast fler personer i de och är alltså fler som använder hissen, fast man ska även ha i åtanke att de samåker i större utsträckning. Så de högre upp i byggnaderna har större nytta av en hiss än de som bor längre ner. Men samtidigt kan en hiss utgöra en kollektiv nytta så de lägenheter som är lokaliserade på entréplan även ska tilldelas ett andelstal, men då ett reducerat sådant. Samma gäller om det finns vindsförråd i byggnaden som de på entréplan använder, då ska de även ha del i hissen men även då ett reducerat sådant. Det kan även vara så att de på entréplan har vänner längre upp i byggnaden som de vill besöka och då använder hissen, precis som en gäst utifrån skulle göra. Sådant kan självklart vara svårt att veta när andelstalen bestäms och därför kan det vara lättare att ägarlägenheterna på de lägre våningarna får tilldelats sig ett reducerat andelstal.

Undersökningen visar att det faktiskt är så att ägarlägenheternas andelstal ökar ju högre upp i byggnaderna de kommer. Självklart i detta fall då andelstalen fördelats utifrån boarean så blir andelstalet större desto större ägarlägenheten är. Det kan då poängteras att i dessa två förrättningar, Göteborg och Tanum, är ägarlägenheterna större desto högre upp i byggnaden man går. Så de ägarlägenheterna som är högre upp har större area än de som är längre ner och de har då även högre andelstal.

10.4.3 Antal rum

I undersökningen var det, som ovan nämnt, endast förrättningen för Mörbylånga Möckleby som fördelade andelstal utifrån ägarlägenheternas antal rum. I förrättningen har det bildats tio ägarlägenheter i två plan. Enligt ritningar i förrättningsakten är det två ägarlägenheter som har ett rum och kök och då fått andelstalet ett, sex ägarlägenheter som har två rum och kök och har fått andelstalet två och slutligen är det två ägarlägenheter som har tre rum och kök och därmed fått det högsta andelstalet tre. Utifrån antalet rum kan man förutse ungefär hur många som kommer att bo i ägarlägenheterna och därmed vilken lägenhet som har mest användning av gemensamhetsanläggningen. Men detta kan samtidigt förutses utifrån själva boarean. Det vill säga att basera andelstalen på boarean hade även den varit lämplig i detta fall.

Om andelstalen ska baseras på antalet rum kan det i denna förrättning anses att andelstalen kanske inte borde vara i den storleken som de är, det vill säga att en ägarlägenhet med tre rum och kök har tre gånger så stort andelstal än en ägarlägenhet med ett rum och kök. Det kan tyckas att det är för stora hopp mellan andelstalen. Som en parallell till detta kan nämnas att en hyresrätt med ett rum och kök har oftast inte tre gånger så lägre hyra än en med tre rum och kök.

10.4.4 Mätning

I sex förrättningar används, utöver andelstal, även mätning av vatten- och/eller värmeförbrukningen för varje ägarlägenhet. Att mäta vatten- och värmeförbrukning är

lätt med hjälp av olika mätare. Eftersom varmvatten och värme är dyrt är detta en bra metod då det finns en risk att ägarlägenheterna kommer förbruka olika mycket vatten eller värme, och då andelstalen inte kan representera den delen. Då får ägarna betala för sin enskilda förbrukning och inte efter schablon.

10.5 Gemensamhetsanläggningarnas ändamål

Som nämnt ovan bildades 49 stycken gemensamhetsanläggningar i 25 förrättningar för ägarlägenheter. Även här ska det poängteras att förrättningen i Lysekil inte är färdigställd och därför inte ingår i undersökningen. För anläggningarnas olika ändamål se bilaga 2.

Det är svårt att jämföra de olika gemensamhetsanläggningarnas ändamål då de antingen kan innehålla byggnaderna med alla gemensamma utrymme och anläggningar eller så har det i förrättningarna bildat flera anläggningar, en för till exempel byggnaden, en för vägar och en för vattenledningar. Det är även svårt att se om antalet inrättade gemensamhetsanläggningar har med antalet bildade ägarlägenheter att göra. Nedan kan läsas att de två förrättningar som har flest ägarlägenheter bara har en stor gemensamhetsanläggning. I andra förrättningar där det bildats ett fåtal ägarlägenheter har det inrättats flera anläggningar. Så att dra den parallellen att ett fåtal ägarlägenheter endast har en gemensamhetsanläggning och vice versa är svårt.

Utifrån diagrammet nedan kan det konstateras att det vanligaste är att bilda en gemensamhetsanläggning, så är fallet i 12 förrättningar. Då kan man först tro att det är i förrättningar där det inte har bildats så många ägarlägenheter. Men i de förrättningar där det bildats flest ägarlägenheter har det faktiskt även bara bildats en gemensamhetsanläggning. Till exempel har det i förrättningarna i Kristianstad och Örnsköldsvik bildats 92 respektive 64 stycken ägarlägenheter endast bildats en gemensamhetsanläggning. Deras anläggningar täcker alla de gemensamma utrymmen och anordningar. Till exempel ingår byggnad med grundläggning, stomme, fasader, tak, hiss, trappa, mera, gårdsyta med grönområden, cykelrum, förråd, soprum, lekplats med mera, vatten- och avloppsledningar samt tekniska installationer.

I de övriga förrättningar där endast en gemensamhetsanläggning bildats är det överlag förrättningar där det har bildats fem till sju ägarlägenheter, men även någon där det bildats 14 och 31 ägarlägenheter. Även för dessa täcker gemensamhetsanläggningen de gemensamma utrymmena och anordningar.

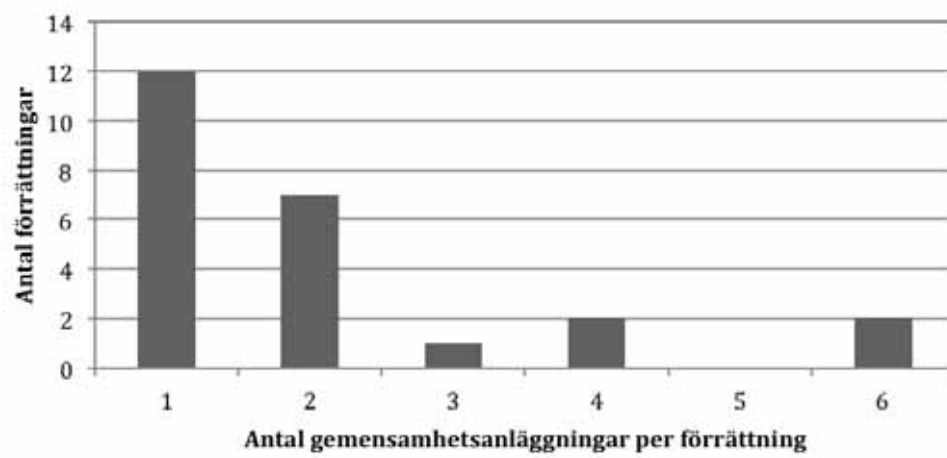
I de förrättningar där två gemensamhetsanläggningar bildats har det i regel bildats en anläggning för de gemensamma byggnadsanordningarna och mark med tillbehör, sedan har det även bildats en anläggning för till exempel vatten- och avloppsledningar, hissanläggning, vägar eller som i förrättningen i Sigtuna där en andra anläggning bildades för murstock. I Storuman bildades också två gemensamhetsanläggningar men i detta fall bestod fastigheten av två byggnader så det bildades en anläggning för var byggnad där ändamålen med anläggningarna var

byggnaden, vatten- och avloppsledningar, elledningar samt ledningar för media (data, tele).

I bara en förrättning, Göteborg Krokslätt, bildades det tre gemensamhetsanläggningar. I denna förrättning bildades det fem ägarlägenheter i en byggnad som tidigare var ett hotell. Den ena anläggningens ändamål var markanläggningar så som gångväg, grönytor och parkeringsplatser, byggnadens yttre delar med bland annat grundläggning, stomme, tak och fasad, dessutom bestod anläggningen av de inre utrymmena i byggnaden så som trapphus och el- och pannrum. Den andra anläggningen bestod av de tekniska installationerna, till exempel olika vattenledningar och ventilation. Den tredje gemensamhetsanläggningen bestod av enbart hissanläggningen.

I två förrättningar bildades fyra gemensamhetsanläggningar. Den ena förrättningen är i Åre som består av tre bostadshus på tre olika fastigheter. I denna förrättning har det bildats en gemensamhetsanläggning inom tre olika samfälligheter för varje byggnad med mark, parkering och utvändiga anläggningar inom tre olika samfälligheter. Det har dessutom inrättat en anläggning som består av en utfartsväg. Den andra förrättningen där fyra gemensamhetsanläggningar bildats är i Stockholm där fyra ägarlägenheter bildats i en byggnad som även rymmer hyresrättslägenheter, så då måste ägarlägenheterna och hyresrättslägenheterna på något vis samarbeta så att båda blir lämpliga för sina ändamål. Två av gemensamhetsanläggningarna i denna förrättning består av gångväg inklusive trappor, den ena av dem består även av barnvagns- och rullstolsrum och cykelställ. Den tredje anläggningen består av en del av byggnadens fasad. Den fjärde består av tekniska installationer.

I två av förrättningarna bildades sex gemensamhetsanläggningar. Detta var förrättningarna i Jönköping Apoteket med 14 ägarlägenheter och i Öckerö med 50 ägarlägenheter. I Jönköping har de bildade gemensamhetsanläggningar inte så många ändamål, utan de är mer uppdelade mellan anläggningarna. Till exempel har det bildats en anläggning för kommunikationsytor, en för uppvärmningssystem, luftbehandlingssystem och tappvatten och en för elhantering och porttelefon. I varje gemensamhetsanläggning i denna förrättning deltar alla ägarlägenheter. I Öckerö är ägarlägenheterna fördelade i bostadshus i två plan, så det liknar ett villakvarter. I detta fall har det bildats fem gemensamhetsanläggningar med samma ändamål men med olika deltagande fastigheter. Dessa anläggningar har ändamål som består av bland annat byggnadsstomme, fasader, tak, loftgångar, trappor, hissar, balkongstommar och olika vattenledningar. Den andra gemensamhetsanläggningen där alla ägarlägenheter i Öckerö är delägare i består av bland annat grönytor, vägar, förråd och soprum.



Figur 10 Antal gemensamhetsanläggningar per förrättning

10.6 Servitut

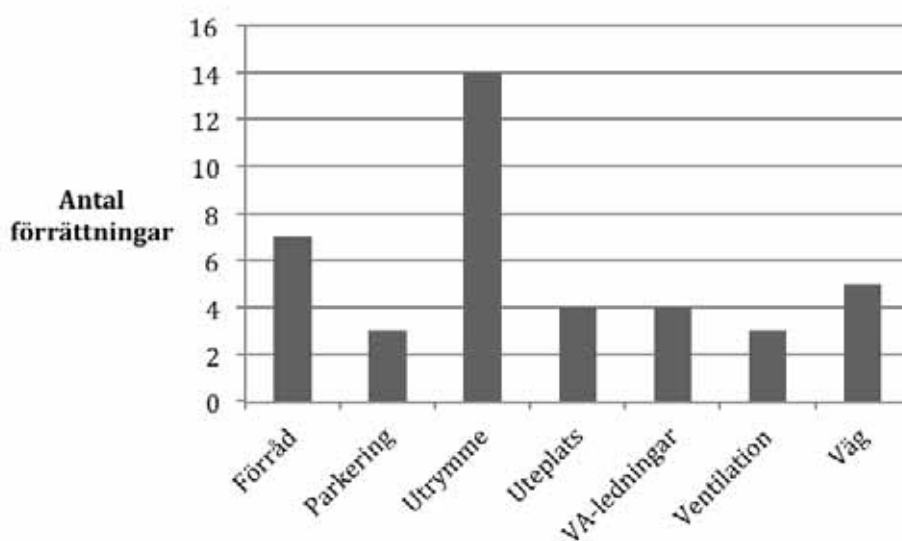
En undersökning om bildandet av servitut har gjorts. Då det endast har inrättats en eller två gemensamhetsanläggningar kan det tänkas att fler servitut har bildats så att ägarlägenheterna kan fungera som enskilda enheter. Detta har undersökts, men även för vilka anordningar servitut har bildats för.

Tabell 11 Antal bildade gemensamhetsanläggningar och antal olika anordningar servitut bildats för

| Ägarlägenheter | Antal bildade GA:n | Antal olika anordningar med servitut |
|---------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Borgholm Äleklinta | 1 | 3 |
| Båstad Aurora | 2 | 1 |
| Göteborg Krokslätt | 3 | 2 |
| Halmstad Befålet | 2 | 2 |
| Helsingborg Thalia | 1 | 0 |
| Jönköping Apoteket | 6 | 10 |
| Jönköping Ungdomen | 1 | 4 |
| Karlstad Gräsdalen | 1 | 3 |
| Kristianstad Stafvre | 1 | 5 |
| Lysekil Gamlestan | 0 | 0 |
| Malmö Slupen | 1 | 2 |
| Mörbylånga Möckleby | 1 | 2 |
| Sigtuna Aludden | 2 | 3 |
| Sotenäs Gravarne | 1 | 8 |
| Stockholm Drönaren | 4 | 6 |
| Storuman Björkfors | 2 | 0 |
| Söderköping Storängen | 2 | 1 |
| Tanum Hamburgsund | 2 | 0 |
| Tanum Sannäs | 1 | 3 |
| Uddevalla Tjöstelröd | 2 | 5 |
| Växjö Villbo | 1 | 3 |
| Ystad Arkitekten | 1 | 1 |
| Åre Åre-Berge | 4 | 2 |
| Öckerö Öckerö | 6 | 5 |
| Örnsköldsvik Örnsköldsvik | 1 | 1 |

Tabellen ovan visar antalet bildade gemensamhetsanläggningar och antalet olika anordningar servitut har bildats för i respektive förrättning. Utifrån tabellen kan det konstateras att då det endast bildats någon gemensamhetsanläggning har det överlag även bildats servitut för fler anordningar. Det kan främst ses i förrättningen för Sotenäs, där det bildats en gemensamhetsanläggning och servitut för åtta olika anordningar, bland annat ett servitut för balkong, ett annat med kombinationen uteplats, entré och förråd, och ett med kombinationen altan, carport och förråd.

Dock finns det undantag. I förrättningen för Jönköping Apoteket som är en av de två förrättningar som bildats sex gemensamhetsanläggningar har det även bildats servitut för flest anordningar, 10 stycken. Anordningarna är bland annat trappa, utrymme, ledningar för el och tele, vatten- och avloppsledningar, rökasevakivering och utrymningsväg. Så bara för att det finns flera gemensamhetsanläggningar så betyder inte det att det behövs färre servitut för att fastigheterna ska fungera som enskilda enheter. Förrättningarna är väldigt olika och kräver därmed skilda lösningar. Olika förrättningslantmätare tycker dessutom olika och ger därmed olika lösningar i förrättningarna eftersom det inte finns något som säger att det måste lösas på ett visst sätt.



Figur 11 De vanligaste servituten i de olika förrättningarna

De vanligaste anordningar som servitut har bildats för i förrättningarna för ägarlägenheterna kan ses i diagrammet ovan. Det vanligaste var att bilda servitut för utrymme, vilket gjordes i 14 förrättningar av 25. Servitut för utrymme innebär att en fastighet får rätt att använda och underhålla en del av en annan fastighet. Servituten för utrymme innebar överlag att utrymmet var till förmån för en gemensamhetsanläggning och belastade en marksamfällighet och/eller fastigheter. I sju förrättningar bildades servitut för förråd, detta för att förrådet inte låg intill ägarlägenheterna. I fem förrättningar bildades servitut för väg, detta var i överlag så att ägarlägenheterna skulle få tillgång till en in- och utfartsväg till sin fastighet och bilda en lämplig fastighet.

Servitut för förråd och uteplats ingår även i servitut där flera anordningar ingår samtidigt. Till exempel har det i förrättningen i Sotenäs bildats ett servitut för förråd, parkering och trappa. Det har även bland annat bildats ett för uteplats, entré och förråd. Så det har alltså bildats servitut med flera anordningar. De är dock inte inräknade i de som kan ses i diagrammet ovan. Att uteplatser har löst med hjälp av servitut kan bero på att det inte står med i rekommendationerna för gränsdragningar.

Det har även bildats servitut för lite udda saker. Till exempel har det i förrättningen för Stockholm bildats ett servitut för brevlåda som ger ägarlägenheterna rätten att sätta upp en sådan, i samma förrättning har det bildats ett servitut för plantering som ger en ägarlägenhet rätten att utnyttja ett område för plantering av blommor och buskar. I förrättningen för Växjö har det bildats servitut för infästning, det vill säga ägarlägenheterna ges rätten att få göra hål i byggnadsstommen. Men för att försäkra ägarlägenheterna deras rätt och så att de kan använda sin fastighet på ett ändamålsenligt sätt behövs även dessa servitut.

Dock kan det diskuteras om servitut för just infästning är av väsentlig betydelse. En infästning i väggen borde kunna göras utan att överskrida fastighetens gräns och därmed gå in på någon annans rätt. För att till exempel sätta upp något på väggen kan det vara nödvändigt att borra eller spika i väggen. Men det bör inte innebära att det finns en risk att någon annans rätt överskrids.

I de förrättningar det har bildats flertalet servitut skulle det kanske kunna lösas med gemensamhetsanläggning istället. Till exempel i förrättningarna för Jönköping Apoteket, Sotenäs Gravarne och Stockholm Drönaren som har servitut för tio, åtta respektive sex anordningar.

För Jönköping Apoteket har det bildats servitut för förråd, utrymme, ledningar för el och tele, vatten- och avloppsledningar, tillträde, utrymningsväg, schakt och spillvattenluftare, kommunikationsyta, rökgasevakuering och uteplats. I denna förrättning bildades det sex gemensamhetsanläggningar för bland annat kommunikationsytor, dagvattenhantering, uppvärmningssystem med mera. Då kan det tyckas att vissa saker som till exempel kommunikationsytor och olika ledningar som har löst med hjälp av servitut skulle kunna ingå i en gemensamhetsanläggning. I denna förrättning har det bildats nästan 40 servitut, och några av dem borde kunna lösas med hjälp av en gemensamhetsanläggning istället, särskilt när vissa av anläggningarna har samma typ av ändamål som det bildats servitut för.

För Sotenäs Gravarne har det bildats servitut för altan, balkong, carport, entré, förråd, parkering, terrass, trappa och uteplats. Som nämnt ovan ingår dessa anordningar i olika kombinationer. I denna förrättning hade vissa delar nog kunnat lösas med att de hade ingått i ägarlägenheterna, som till exempel balkong, terrass och uteplats eftersom de är intill fastigheterna. Dessa anordningar har i andra förrättningar ingått i ägarlägenheten. I denna förrättning är ägarlägenheterna lokaliserade i flera trevåningshus, liknar radhus, och då har ju inte alla behov att kunna använda alla trappor, carportar eller entréer. Så då är servitut en bra lösning istället för gemensamhetsanläggning, och de är ju inte intill ägarlägenheterna så de kan ingå innanför deras fastighetsgränser.

För Stockholm Drönaren har det bildats servitut för gångväg (entré), plantering, brevlåda, ledningar för el och tele, ventilation samt tillträde till mark/uteplats. Då det redan i denna förrättning finns gemensamhetsanläggning med ändamålet gångväg skulle det även kunna vara en för gångvägen som lösts med servitut. I många andra förrättningar, även denna, har det bildats gemensamhetsanläggningar för olika

ledningarna och ventilation. I detta fall hade det också kunnat lösas med hjälp av en gemensamhetsanläggning. Att plantering och brevlåda har löst med servitut är bra då det är så specifika och relativt små saker samt de är lokaliserade till viss plats och går inte genom byggnaderna som till exempel ledningar gör. Dessutom är det endast en ägarlägenhet som har servitut för plantering, men alla har dock rätt att få sätta upp en brevlåda på viss plats.

10.7 Stadgar

Vid undersökningen av samfälligheterna kunde vi se att samtliga stadgar var korrekt upprättade enligt lagen och normalstadgarna. Normalstadgarna har upprättats efter rekommendationerna och således följer stadgarna Lantmäteriets rekommendationer. I 2 § ska det framgå om samfällighetsföreningen förvaltar både en samfällighet och en gemensamhetsanläggning, och det gör det i samtliga stadgar. Vad gäller formuleringen i 12 § i stadgarna som handlar om fondering har de flesta stadgar korrekt lydelse. I tre av stadgarna är formuleringen otydlig och räknar fram summan som ska betalas in baserat på prisbasbelopp för det året. Två av dessa stadgar har dock prisbasbeloppet skrivet i stadgarna och man kan räkna ut det själv, men i Växjö Villbo s:1 finns inget prisbasbelopp att hitta.

10.7.1 Stämmobeslut

I samtliga akter fattas stämmobeslut genom acklamation om inte omröstning begärs. Vid omröstning så gäller 48, 49, 51 och 52 § lagen om förvaltning av samfälligheter.

Enligt 48 § så får vid avgörandet av en fråga som enbart rör viss verksamhetsgren rösträtt utövas endast av de medlemmar som är bidragsskyldiga till denna verksamhet. Vidare så har en medlem inte rösträtt om han inte fullgjort sin bidragsskyldighet. I paragrafen står även att medlem inte, vare sig själv genom ombud eller som ombud, delta i beslutet av en fråga där han äger ett väsentligt intresse som striden mot föreningens. Slutligen så får innehavare av rättighet i delfastighet närvara och yttra sig i frågor som rör hans rätt. Denna paragraf är inte dispositiv och kan inte ändras i stadgarna. Samtliga ägarlägenhetsfastigheter har 48 § som krav vid omröstning.

49 § rör frågor om hur stor vikt en medlems röst ska ha beroende på andelstal med mera. Där regleras också hur beslut skall tas, se vidare kap 8.7 *Vad säger lagen om stadgarna*. I stadgarna kan man bestämma andra regler om majoritet i styrelsen och i stämman. Alla ägarlägenhetssamfälligheter som har undersökts har följt 49 § och ingen har utnyttjat möjligheten att ändra majoritetsreglerna i stadgarna.

Enligt 51 § så krävs det minst två tredjedelar av medlemmarnas röster för att besluta att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år. Detta kan ändras i stadgarna så att andra regler om majoritet ska gälla. I samtliga undersökta ägarlägenhetssamfälligheter har de dock valt att följa paragrafen och inte ändra majoritetsreglerna.

Enligt 52 § så har varje medlem en röst i fråga om ändring av föreningens stadgar oavsett om han äger flera delfastigheter. För beslut om en ändring krävs minst två tredjedelar av de angivna rösterna. I stadgarna kan man ändra till stängare (men inte mildare) krav på majoritet. Dock har ingen av ägarlägenhetssamfälligheterna använt sig av denna möjlighet till ändring utan följer paragrafen.

Ett problem som kan uppkomma för bostadsrätter är att bostadsrättshavare inte är medlemmar i den samfällighetsförening som sköter om deras gemensamma utrymmen i fastigheten. Det är bostadsrättsföreningen som är medlem i SFF och som beslutar i sådana frågor, så bostadsrättshavarna lyder under bostadsrättsföreningen. Delar bostadsrätterna dessa gemensamma utrymmen med ägarlägenheter så har ägarlägenhetshavarna mycket mer att säga till om än både ägaren för fastigheterna där bostadsrätterna är belägna och bostadsrättshavarna.

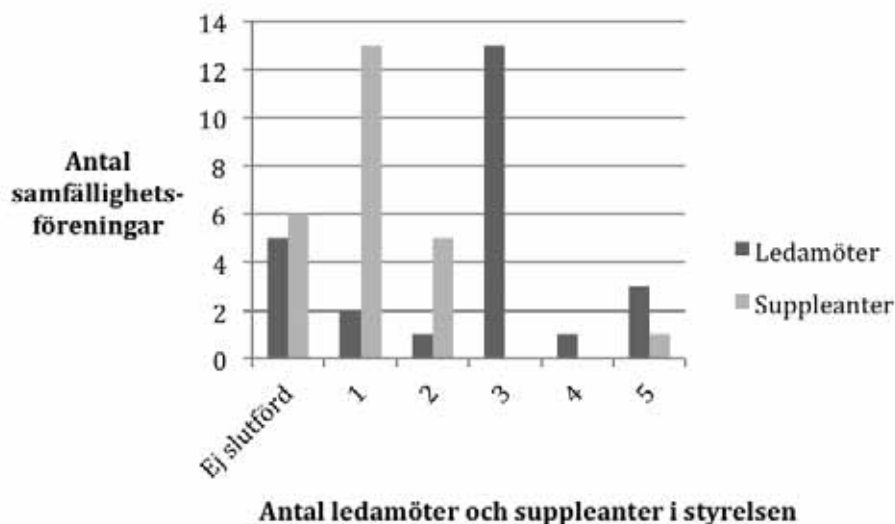
Resten av paragrafen ”Stämmobeslut” i normalstadgarna är identiskt i alla akter.

10.7.2 Styrelsen

Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma, vilket gäller för alla samfällighetsföreningar. Stämman utser ordföranden bland styrelsens ledamöter, och i övrigt konstituerar styrelsen sig själv vad gäller val av kassör, sekreterare med mera. Det som däremot är väldigt varierande mellan samfällighetsföreningarna är styrelsens sammansättning. Enligt diagrammet nedan kan vi se att den i särklass vanligaste sammansättningen i styrelsen för ägarlägenhetssamfälligheter är tre ledamöter och en suppleant. Det är bra om styrelsen består av udda antal ledamöter för att underlätta beslutsfattningen, samt att de inte är för många. Tre eller fem ledamöter är ett bra antal. Något som är förvånansvärt är att fyra samfällighetsföreningar har en, två respektive fyra ledamöter. De föreningar som har enbart en ledamot behöver aldrig ha omröstningar eftersom ledamoten bestämmer i alla frågor. De föreningar som har jämna antal ledamöter kan ha svårt med beslutsfattningen. Det kan vara intressant att undersöka är hur styrelsens ledamöter väljs. Vanligtvis ändrar man inte på hur styrelsen ska väljas men man har möjlighet att införa en regel som säger exempelvis att om man äger 25 % av fastigheterna så har man automatiskt en plats i styrelsen. Man kan också tänka sig att man väljer styrelsen utifrån ägarlägenheternas geografiska läge, så att man har folk i styrelsen från alla delar av samfälligheten.

I samtliga akter gäller att minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande för att styrelsen ska vara beslutsför. Kallelse skall ha skett i behörig ordning, men en fråga kan avgöras utan att kallelse har skett om samtliga ordinarie ledamöter är ense om beslutet. Det kan exempelvis vara en fråga som ledamöterna avgör snabbt genom telefon eller under ett kort möte. Vidare gäller det för alla akter att beslut avgörs med majoritet. Val avgörs genom lottning om det skulle infalla lika röstetal. I andra frågor är det ordförandens röst som avgör. Ett ärende får avgöras utan att det angivits i kallelsen om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och ense om

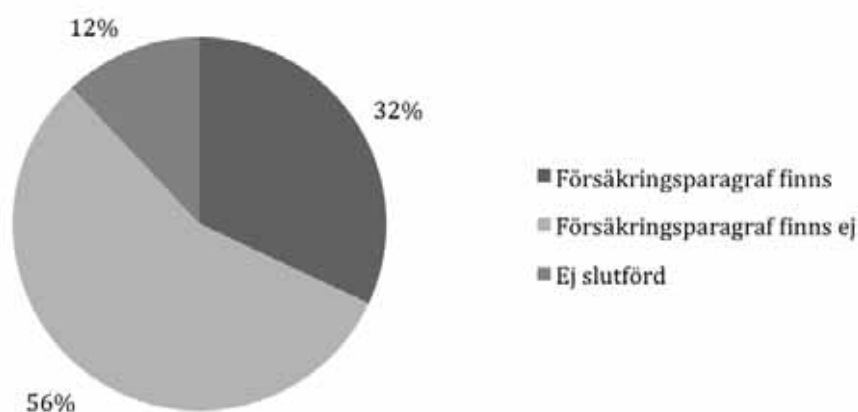
beslutet.



Figur 12 Antal ledamöter och suppleanter i styrelsen

10.7.3 Försäkring

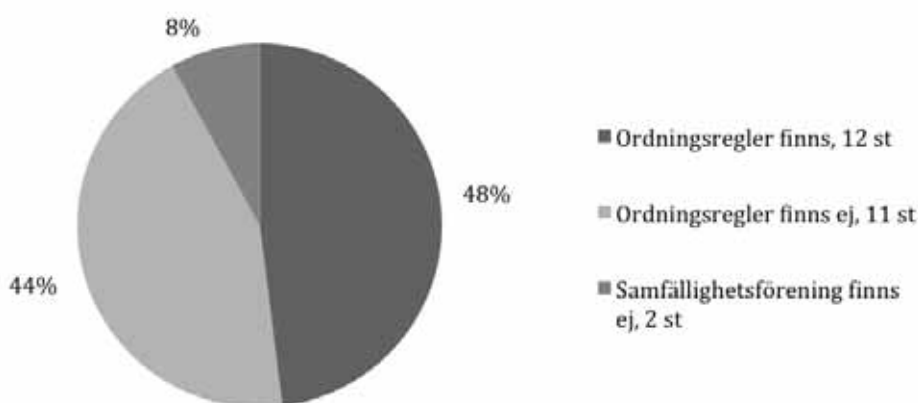
I mer än hälften av stadgarna förekommer ingen paragraf om försäkring. I lagen finns inget krav på försäkring, men man kan besluta i stämman att man ska ha med paragrafens följande lydelse: "Föreningen ska hålla den gemensamma egendomen fullvärdesförsäkrad".



Figur 13 Försäkringsparagraf i stadgarna

10.7.4 Ordningsregler

Undersökningen innebar att vi skulle ta reda på i hur stor utsträckning ordningsregler förekommer i samfällighetsföreningarnas stadgar. Fördelningen kan ses i cirkeldiagrammet nedan där ordningsregler förekommer i ungefär hälften av samfälligheterna. Att ordningsregler inte förekommer oftare kan bero på att man inte vill styra användandet av ägarlägenheten i så stor utsträckning, eftersom den faktiskt innehas med äganderätt. Dock så innehåller de rekommenderade ordningsreglerna ytters få restriktioner, och innebär i stort att ägaren inte ska utsätta sina grannar för störningar. Det bör förekomma någon form av reglering eftersom ägarna bor så pass nära varandra.



Figur 14 Ordningsregler i stadgarna

Av de förrättningar där det finns ordningsregler är de flesta identiska med normalstadgarna (ca 82 %). Detta betyder att enbart 3 av ordningsreglerna har en annan formulering än de ordningsregler som anges i normalstadgarna:

När ägaren till en ägarlägenhetsfastighet använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att störningarna inte skäligen bör tålas.

Ägaren ska även i övrigt i sin användning av lägenheten iaktta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Ägaren ska se till att ovanstående fullgörs också av personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster, personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

Om det förekommer sådana störningar som avses i första stycket samt vid brott mot ordningsreglerna enligt andra stycket ska föreningen skriftligen underrätta ägaren så att han eller hon kan vidta nödvändiga åtgärder

Dessa är skillnaderna i formuleringen:

- **Helsingborg Thalia 22 - 33 och Ystad Arkitekten 11 - 15** – *Här ligger skillnaden i att sista meningen formuleras om till att enbart gälla första meningen i ordningsreglerna: Om det förekommer sådana störningar som avses i första stycket första meningen ska föreningen skriftligt underrätta ägaren så att han eller hon kan vidta nödvändiga åtgärder.*
- **Mörbylånga Möckleby 4:8 - 4:17** - *Skillnaden är att istället för att enligt tredje stycket skriva "har inrymt i sin del av anläggningen" skriver dem "har inrymt i sin ägarlägenhet". I sista stycket har de även lagt till " Sker icke sådana förbättringar inom en månad skall styrelsen för föreningens räkning föra talan mot den störande hos allmän domstol enligt reglerna i jordabalken och lagen om förvaltning av samfälligheter".*

Det finns inte några andra maktmedel att ta till för att bli av med störande ägare än genom stämning i domstol. Har man tänkt bo kvar i sin lägenhet och inte utnyttja den fria rätten att hyra ut, kommer inte det vara en primär anledning till varför man köper en ägarlägenhet. Den svaga regleringen på hur man hanterar störande grannar talar emot ägarlägenheter som bostadsform.¹¹⁶

10.8 Förrättningskostnader

Undersökningen av förrättningskostnaderna för ägarlägenheter visar stor spridning. Kostnaden blir dock mindre fördelat per ägarlägenhet ju fler ägarlägenheter som bildas i förrättningen. Exempelvis är förrättningskostnaden per ägarlägenhet i Kristianstad Stafvre endast 3 017 kr, och där bildades 92 ägarlägenheter. I Örnsköldsvik där det bildades 64 ägarlägenheter ligger kostnaden per ägarlägenhet på 2 891 kr. Har det bildats runt 10-20 ägarlägenheter ligger kostnaderna runt 10 000 - 15 000 kr per ägarlägenhet. De högsta förrättningskostnaderna på över 20 000 kr per ägarlägenhet uppkommer när det enbart bildats fem eller färre ägarlägenheter i en förrättning.

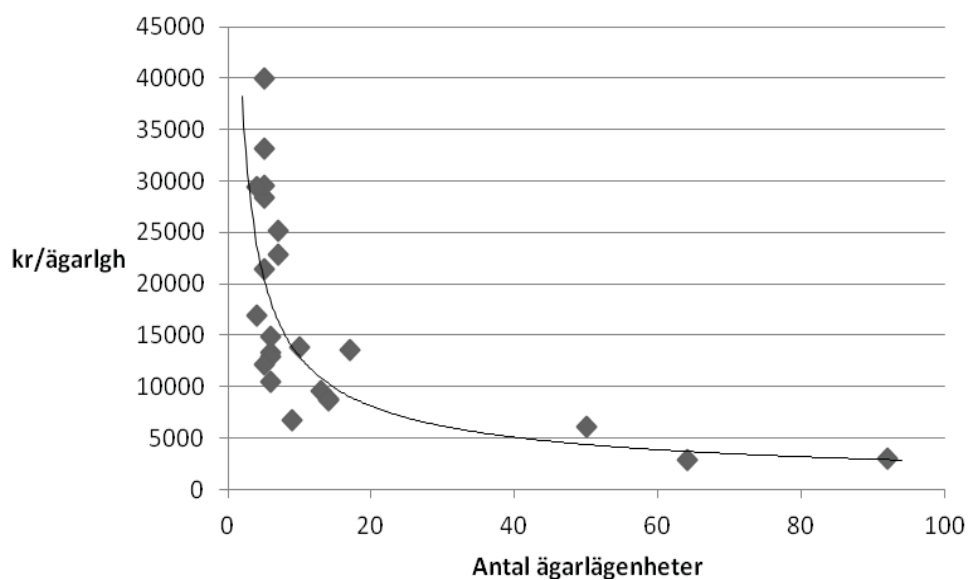
Ett medelpris för förrättningskostnaden per ägarlägenhet har också tagits fram och den ligger på ungefär 17 000 kr. Något som också påverkar kostnaden mycket är om det bildats ovanligt många gemensamhetsanläggningar och servitut.

Undersökningen visade även hur den fakturerade kostnaden för förrättningen förhöll sig till den uppskattade. Av de förrättningar där det var möjligt att få tag på en

¹¹⁶ Aspect, 2010

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar

uppskattad kostnad låg åtta av dem över den uppskattade kostnaden med i snitt 18 000 kr. Sju av förrättningarna låg under kostnaden med i snitt 16 000 kr. I beräkningarna har utstickande höga eller låga tal tagits bort för att inte påverka medeltalet åt ett håll. För alla förrättningskostnader, se bilaga 3.



Figur 15 Förrättningskostnader fördelade per ägarlägenhet

11 Slutsats

11.1 Har likformighet samt Lantmäteriets mål om likformighet uppnåtts?

11.1.1 Stamfastigheterna

När ägarlägenheter bildas kommer det eventuellt bli kvar en bit av stamfastigheten. Stamfastigheten kan enligt Lantmäteriets rekommendationer antingen elimineras helt och marken överförs till en samfällighet eller så kan den finnas kvar som fastighet, om det är lämpligare.

Undersökningen visade att 14 av 28 stamfastigheter avregistrerades och ombildades till samfällighet varav majoriteten blev ägarlägenhetssamfällighet. I tolv av stamfastigheterna var den kvar som fastighet och är idag till största del taxerade som hyreshusenheter med huvudsakligen bostäder eller tomtmark. Det var enbart två stamfastigheter som ombildades till ägarlägenhet.

Slutsatsen är att förrättningarna följer Lantmäteriets rekommendationer vad gäller stamfastigheter. Om stamfastigheten förblir en fastighet eller om den överförs till en samfällighet beror på hur det ser ut i förrättningen. I vissa fall är det mer ändamålsenligt att den överförs till en samfällighet då den är för liten för att kvarstå som en egen fastighet.

11.1.2 Gränsdragningen

Vid bildandet av ägarlägenheter är det viktigt att ha standardiserade utformningar eftersom de främst kommer köpas av konsumenter. Det ska dock inte vara för detaljerat då de har många olika attribut och det blir enbart komplicerat om man ska styra utformningen i detaljnivå. Det är därmed viktigt att gränserna för ägarlägenheterna bestäms från fall till fall, men ändå följer vissa mått för uniformitet. Viktigt är även att gränsdragningen bör lösas på samma vis inom den sammanhållna enheten.

Lantmäteriet har tagit fram rekommendationer om gränsdragningen av ägarlägenheter. Även i lagen är det reglerat vad som bör ingå i ägarlägenheten och vad som bör utformas som gemensamhetsanläggning.

Gemensamt för lagen och rekommendationerna är att fönster, ytterdörrar och balkonger ska ingå i ägarlägenheten. Undersökningen visade att de flesta förrättningar har följt rekommendationerna vad gäller gränsdragningen för den enskilda ägarlägenheten. Det som skiljer dem åt är vissa små detaljer som exempelvis att det i vissa anläggningar även ingår golvvärmslingor, luftspalt, tilluftsventiler och ventilationsdon. I vissa förrättningar ingår även det yttre underhållet till dörrar och fönster i ägarlägenheten. Vad gäller balkong avviker sju av förrättningarna från rekommendationen. I två av förrättningarna tillhör balkongen ägarlägenheten med hjälp av servitut. Det som annars avviker mest från rekommendationerna är att

balkongräckena inte ingår i ägarlägenheterna. Vissa ägarlägenheter har uteplatser och terrasser istället för balkonger, men det finns inga rekommendationer om det utan det framstår som att rekommendationerna för balkonger har använts i de fallen.

Då rekommendationerna har följts i princip i varje förrättning så är slutsatsen att de fungerar och främjar en ändamålsenlig utformning av fastigheten. Däremot bör rekommendationerna vara just rekommendationer och inte ett krav eftersom vad som passar en ägarlägenhet passar kanske inte en annan. Det bör dock strävas efter likformighet då alla konsumenter ska veta vad ägarlägenheter innebär och hur gränsdragningen går till oavsett vart i landet de är belägna.

11.1.3 Gemensamhetsanläggningar

Rekommendationerna säger att de yttre ytskikten ska skötas gemensamt, liksom fasader, yttertak, hissar och trapphus. Garage och förråd är också bra om de sköts gemensamt, även om ägaren enskilt råder om dem. Då ska det bildas gemensamhetsanläggningar och de boende som har del i denna ska betala till en fond som har hand om bland annat gemensamhetsanläggningens underhåll. Gemensamhetsanläggningarna ska förvaltas av en samfällighetsförening.

I samtliga förrättningar har gemensamhetsanläggningar bildats för de gemensamma anordningarna och rekommendationerna har alltså följts. Det skiljer mycket hur de har löst frågan om vad som ska ingå i anläggningarna. Men det är inget som Lantmäteriets rekommendationer styr i detalj vad som ska ingå. Samägandefrågan får lösas på det sätt som passar bäst i den aktuella förrättningen.

Rekommendationerna säger inget om hur andelstalen i gemensamhetsanläggningarna ska fördelas mellan delägarna. De säger endast att delägarna ska betala en avgift till en fond. Hur stor den avgiften är och hur den fördelas får det kommas överens om i den enskilda samfällighetsföreningen.

Undersökningen visade att elva utav 25 förrättningar fördelar andelstalen lika mellan ägarlägenheterna. Det är förmodligen den enklaste fördelningen, men kanske inte alltid den mest rättvisa. Likadelning är kanske inte det bästa alternativet där det finns ägarlägenheter som använder de gemensamma anordningarna i större utsträckning än andra, exempelvis en hiss. Undersökningen visade dock att likadelning främst har används vid större gemensamhetsanläggningar som ledningar, mark och väg där ägarlägenheterna förmodas använda anordningarna lika mycket.

Den näst vanligaste fördelningen är att andelstalen räknas utifrån ägarlägenheternas boarea, och så hade nio av förrättningarna gjort. Undersökningen visade att vissa av förrättningarna hade använt denna metod för hissar, och ofta är det så att ägarlägenheter högre upp i byggnaden också har större area. En slutsats är att lägenheter på entréplan ska ha del i hissen men betala en reducerad avgift för den, eftersom man inte kan utesluta helt att de aldrig kommer använda hissen.

En förrättning hade satt andelstalen utifrån antalet rum. Utifrån antalet rum kan man förutse hur många som kommer bo i ägarlägenheten och därmed vilken ägarlägenhet som har mest användning av gemensamhetsanläggningen. Detta kan dock utses utifrån boarean. En slutsats från undersökningen är att om man bestämmer andelstalen utifrån antalet rum eller boarean, så borde de inte vara i storleksordningen att tre rum och kök har tre gånger så stort andelstal.

I vissa förrättningar görs det även en separat mätning vid värme- och/eller vattenförbrukning. Detta är en väldigt bra metod då ägarna betalar för sin enskilda förbrukning och inte efter schablon.

I undersökningen kunde det inte dras någon parallell att om ett fåtal ägarlägenheter bildas så bildas också få gemensamhetsanläggningar och vice versa. Dock visades att det vanligaste är att bilda en gemensamhetsanläggning vid en förrättning. Ibland kan det vara praktiskt att dela upp anläggningarna i flera gemensamhetsanläggningar, exempelvis anläggningar med mycket skilda karaktärer. I vissa fall där ägarlägenheterna är uppdelade i flera sektioner eller byggnader, kan det vara bra att det finns en gemensamhetsanläggning för den ena sektionen och en för den andra. Hur denna fråga löses är inget som Lantmäteriets rekommendationer styr och är alltså upp till varje enskild förrättning att lösa.

11.1.4 Förrättningskartor

Gränsdragningen ska utförligt beskrivas i förrättningshandlingarna, liksom framgå tydligt i kartor. Undersökningen visade att 60 % av akterna innehöll alla rekommenderade kartor, och resterande 40 % saknade en eller flera kartor. Fasadritningarna och sektionsritningarna var det förrättningarna saknade i störst utsträckning.

Slutsatsen är att en stor del av förrättningarna inte följer rekommendationerna vad gäller redovisade kartor. Men eftersom det är rekommendationer så är det inget tvång att ha med alla kartor i en förrättningsakt. Dock är det bra då det inte går med ord att beskriva hur det ser ut i förrättningen, dessutom ger kartor en bra bild över byggnaderna som innehåller ägarlägenheter. De viktigaste kartorna, förrättningskartan och planritningen, är med i de flesta förrättningar. Det är även de kartor som visar hur ägarlägenheternas gränser går vilket är det väsentligaste att illustrera.

11.1.5 Servitut

Om det istället för gemensamhetsanläggning ska bildas servitut är det lämpligt med officialservitut. De ska självklart följa de allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap för bildande. Några övriga rekommendationer än lagreglerna finns inte för servitut. Det finns fall då det är bättre att bilda gemensamhetsanläggningar med servitut, och den stora skillnaden ligger i att man inte kan bestämma någon periodisk ersättning när man har servitut, vilket man kan med gemensamhetsanläggningar.

Undersökningen visade att servitut och gemensamhetsanläggning kan komplettera varandra. I de förrättningar där det bildats få gemensamhetsanläggningar har det

bildats fler servitut, men i vissa förrättningar var denna skillnad mycket tydligare än i andra. Det kan inte finnas några rekommendationer för när servitut är en bättre lösning än gemensamhetsanläggning eftersom det varierar mycket från förrättning till förrättning och hur förrättningslantmätaren väljer att lösa frågan. I vissa fall kan det dock med fördel bildas gemensamhetsanläggningar istället för många servitut som exempelvis för ledningar och ventilation som går igenom hela byggnaden. I fall då inte alla ägarlägenhetsinnehavare har behov av att använda olika anordningar kan servitut vara den bättre lösningen som exempelvis en speciell gångväg, brevlåda eller plantering.

11.1.6 Samfällighetsföreningarnas stadgar

En samfällighetsförening bildas för att förvalta de gemensamma anläggningar och samfälligheter som ägarlägenheterna har del i. Samfällighetsföreningen väljer styrelse och antar stadgar. Stadgarna följer oftast normalstadgarna, som bygger på lagregler och Lantmäteriets rekommendationer. Det finns dock en del frivilliga paragrafer som man kan välja att inte ha med alls i stadgarna, och det finns också möjlighet att göra ändringar i de obligatoriska paragraferna som exempelvis paragrafer om majoritetsregler.

Lantmäteriets rekommendationer säger i stort att en samfällighetsförening ska bildas och delägarna ska avsätta medel till en fond som ska underhålla och förnya samfälligheten. Samfällighetsföreningen bör även teckna en fullvärdesförsäkring på den gemensamma egendomen. Avslutningsvis anger rekommendationerna att det bör finnas ordningsregler i stadgarna. Lagreglerna anger vilka obligatoriska punkter som ska finnas uppskrivna i stadgarna.

Slutsatsen är att Lantmäteriets rekommendationer har efterföljts i samtliga undersökta stadgar. Ingen samfällighetsförening har utnyttjat möjligheten att ändra majoritetsreglerna vid stämmobeslut. Mer än hälften av stadgarna saknar reglering om fullvärdesförsäkring, och hälften av stadgarna saknar ordningsregler. Båda dessa punkter var frivilliga men rekommenderade att ha med. En försäkring är dock bra att ha då den gemensamma egendomen ska belånas exempelvis. Vad gäller ordningsregler finns det lagrum i JB och MB som reglerar användningen av en ägarlägenhet. Dock är det positivt att föra in ordningsregler i stadgarna eftersom det är en större chans att medlemmarna läser de. Ordningsreglerna är väldigt allmänt hållna och går inte in på detaljer på vad som är respektive inte är tillåtet. Dessutom är det svårt att vräka en person från sin ägarlägenhet till skillnad från en hyresrätt eller bostadsrätt. Detta eftersom rättigheterna sträcker sig så pass långt vad gäller ägandet till sin bostad jämfört med nyttjanderätt. Därför kan det inte regleras på samma sätt som vid hyresrätt eller bostadsrätt.

11.2 Kan likformighet uppnås, och är det önskvärt?

Nej, likformighet kan inte uppnås vad gäller alla aspekter vid bildande av ägarlägenheter. Ingen ägarlägenhetsförrättning är den andra lik, och skulle man sträva efter total likformighet skulle många förrättningar ha lösningar som inte är lämpliga

för just dem. Det hade inte blivit lämpliga fastigheter, och därmed inga fastigheter alls. Även om det är teoretiskt möjligt att styra allt är det inte praktiskt önskvärt. Därför lämnar rekommendationerna stora möjligheter där förrättningslantmätaren själv får avgöra vad som är bäst för just den förrättningen. Hur man än väljer att lösa frågor i förrättningen ska det vara likformigt för den sammanhållna enheten av ägarlägenheter.

I vissa förrättningar har det bildats ägarlägenheter i mycket speciella byggnader, som ett vattentorn i Ystad, se bilaga 4, och en gammal lada i Äleklinta. Detta försvårar likformighet då de inte ser ut som vanliga lägenheter och behöver speciella lösningar. Om likformighet ska uppnås måste byggnaderna som ska inrymma ägarlägenheter se någorlunda likadana ut. Detta kan vara svårt att uppnå eftersom ägarlägenheter inte får byggas där det inom åtta år varit bostäder.

Det kan dock i vissa frågor vara bra med likformighet, bland annat vad gäller samfällighetsföreningar och deras stadgar. Där visar även undersökningen att samtliga har följt normalstadgarna och ser i princip likadana ut. Även vad gäller gränsdragningen har samtliga förrättningar i stort sett följt rekommendationerna. En lägenhet i sig ser ungefär likadan ut med dörrar, fönster, väggar och golv. Så även här är det bra att sträva efter likformighet.

Sedan vad som är gemensam respektive enskild egendom och hur andelstalen fördelas kan hållas mer fritt, vilket det också har gjorts. Det finns inga rekommendationer vad gäller de sakerna heller.

Källförteckning

Offentliga tryck

Proposition

Prop.2008/09:91 *Ägarlägenheter*

Statens offentliga handlingar

SOU 2002:21 Att äga sin lägenhet

PM

Lantmäteriet (2009a), *Ägarlägenheter - Information till lantmäterimyndigheterna*, Diarienummer 401-2009/1238, Lantmäteriet, Gävle, 2009

Lantmäteriet (2009b), *Ägarlägenheter - Information till lantmäterimyndigheterna. Komplettering av PM 2009-05-04, dnr 401-2009/1238*, Lantmäteriet, Gävle, 2009

Litteratur

Brattström, Margareta, *Läga - lägenhet med äganderätt*, Iustus Förlag, Uppsala, 1999

Julstad, Barbro, *Fastighetsindelning och markanvändning*, 3:e uppl, Norstedts Juridik, 2005

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

Ekbäck, Peter, *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*, Rapport 4:101 från avd. för fastighetsvetenskap, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm, 2007

Hemström, Carl, *Gemensamhetsanläggningar – inrättande och förvaltning*, Norstedts Förlag, Stockholm, 1986

Lewenhaupt, Claes, *Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning*, Iustus Förlag AB, Uppsala, 2006

Lundén, Björn, *Samfälligheter - praktisk handbok om skatt, ekonomi & juridik*, 5:e uppl., Björn Lundén Information AB, 2008

Nilsson, Leif I., *Servitut - En handbok*, Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2003

Österberg, Tommy, *Samfälligheter - Handbok för samfällighetsföreningar*, 10:e uppl., Norstedts Juridik, 2007

Muntlig källa

Warnquist, Fredrik, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, Samtal (2011-09-22)

Elektroniska dokument

Blomberg, Eva, *Ägarlägenhet och hyresrätt i samma hus*, Bofast 2010-10-07 (2011-09-21), http://www.bofast.net/1/1.0.1.0/17/1/?item=art_art-s1/1106

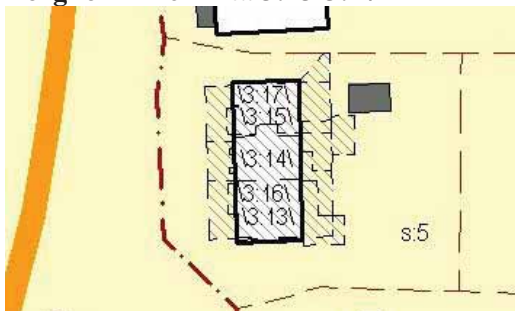
Karlsson, Per Rune, *Reglering av enskilt och gemensamt vid ägarlägenhetsförrättningar – En analys av de två första årens praktiska tillämpning*, Institutionen för ingenjörsvetenskap vid Högskolan Väst, 2011-06-15

Källström, Magnus & Rüter, Karl, *Att bilda ägarlägenheter*, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, 2009

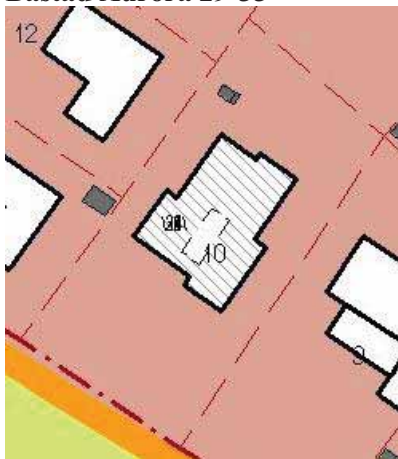
Warnquist, Fredrik, *Ägarlägenheter, frågor att diskutera*, Aspect 2010 nr 10 (2011-07-23), <http://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordOid=1890342&fileOid=1890352>

Bilaga 1: Fastighetsregisterkartor

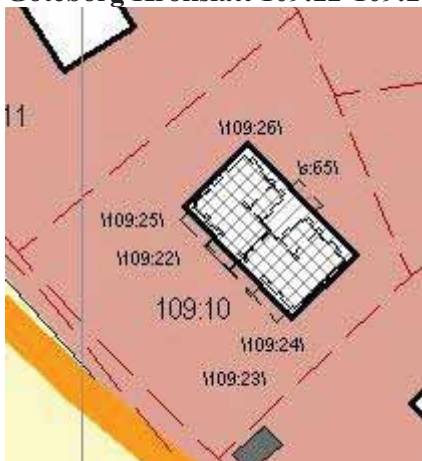
Borgholm Äleklinta 3:13-3:17



Båstad Aurora 29-35



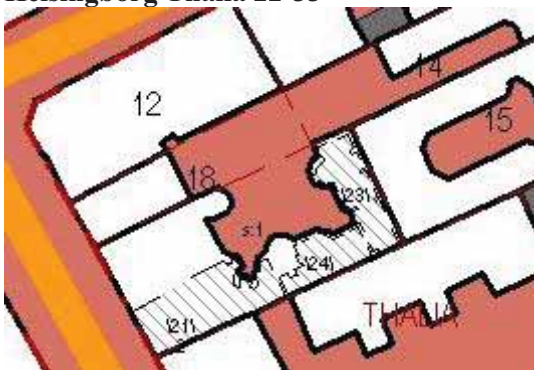
Göteborg Krokslätt 109:22-109:26



Halmstad Befälet 3-7



Helsingborg Thalia 22-33



Jönköping Apoteket 7-20



Jönköping Ungdomen 19, 26-29



Karlstad Gräsdalen 1:11-1:15

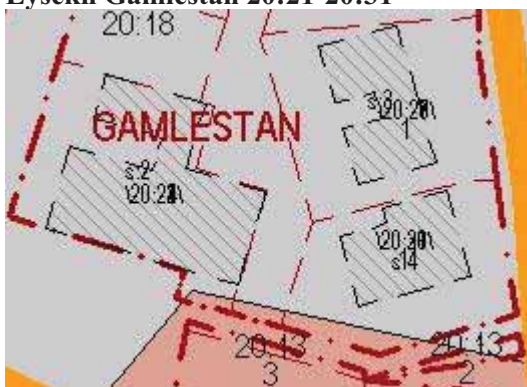
Kartan är från 19 maj 2009 då ägarlägenheterna upphävdes 2010-09-21.



Kristianstad Stafvre 12-103



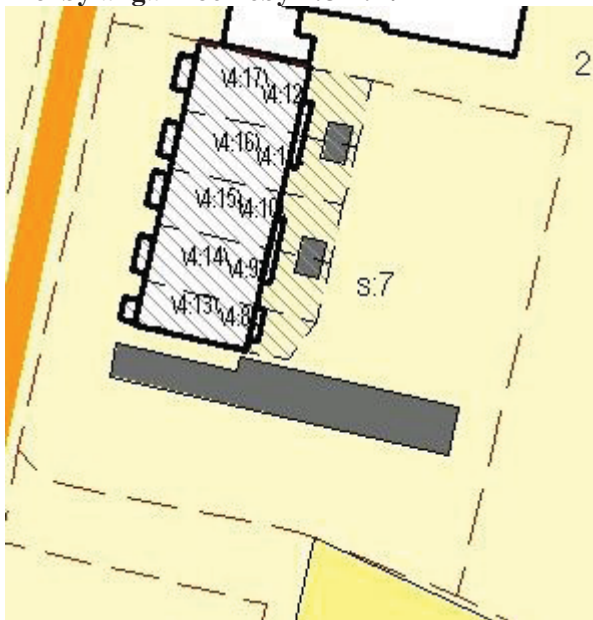
Lysekil Gamlestan 20:21-20:31



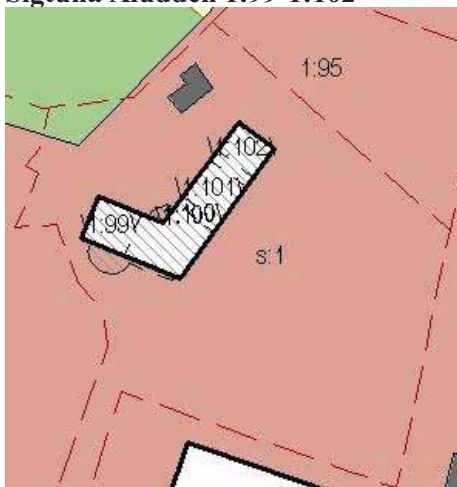
Malmö Slupen 6-36 (Utdrag ur förrättningskartan)



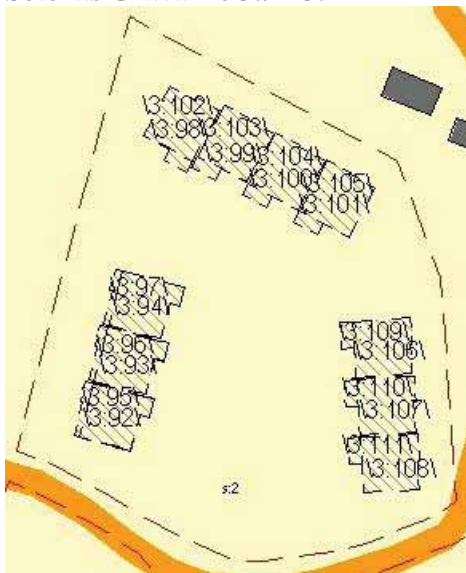
Mörbylånga Möckleby 4:8-4:17



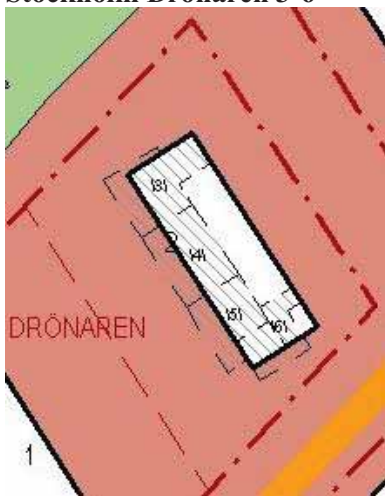
Sigtuna Aludden 1:99-1:102



Sotenäs Gravarne 3:92-3:111



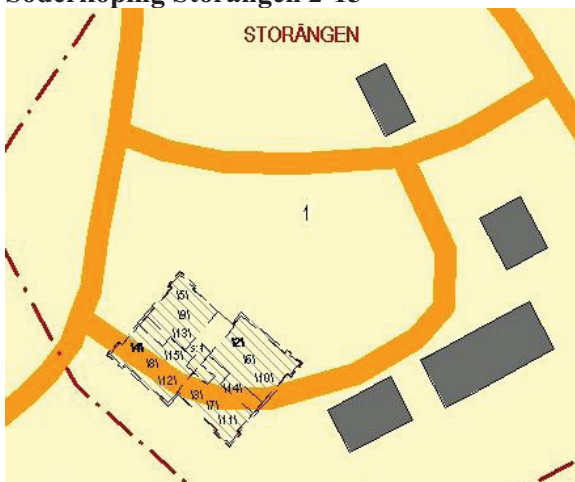
Stockholm Drönaren 3-6



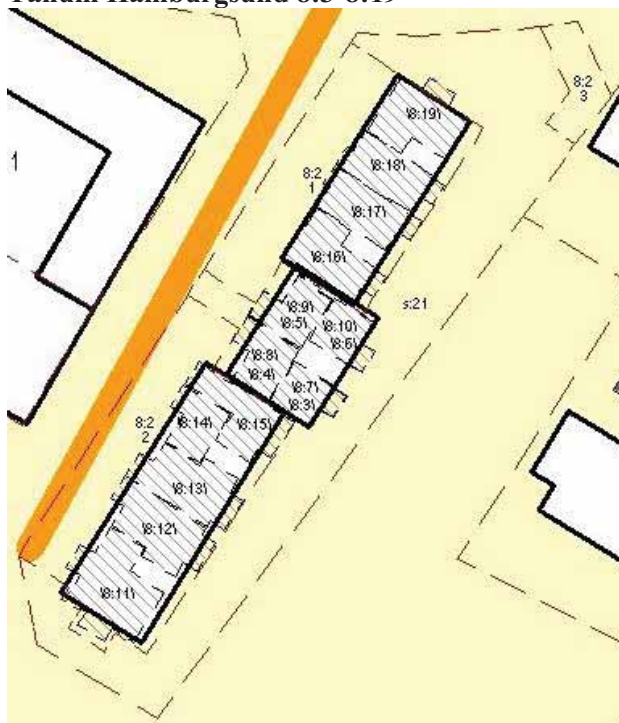
Storuman Björkfors 1:899-1:906



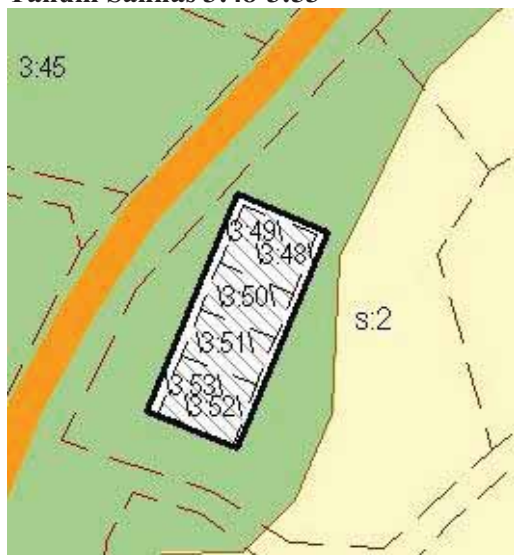
Söderköping Storången 2-15



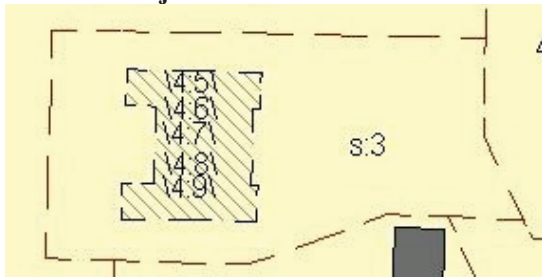
Tanum Hamburgsund 8:3-8:19



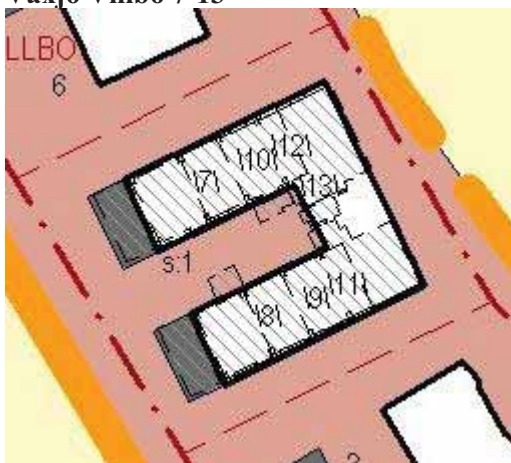
Tanum Sannäs 3:48-3:53



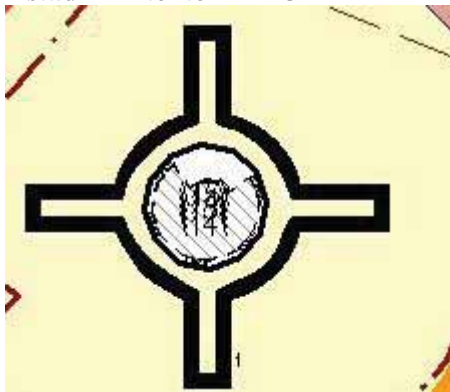
Uddevalla Tjöstelröd 4:6-4:9



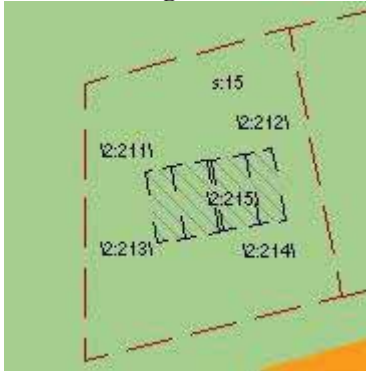
Växjö Villbo 7-13



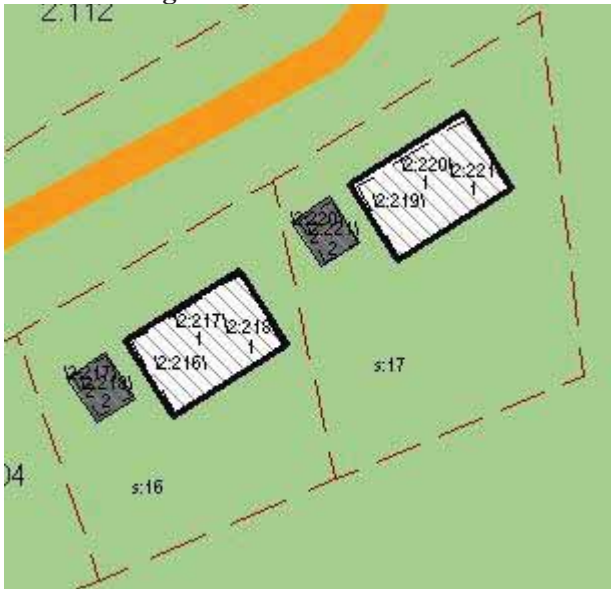
Ystad Arkitekten 11-15



Åre Åre-Berge 2:211-2:215



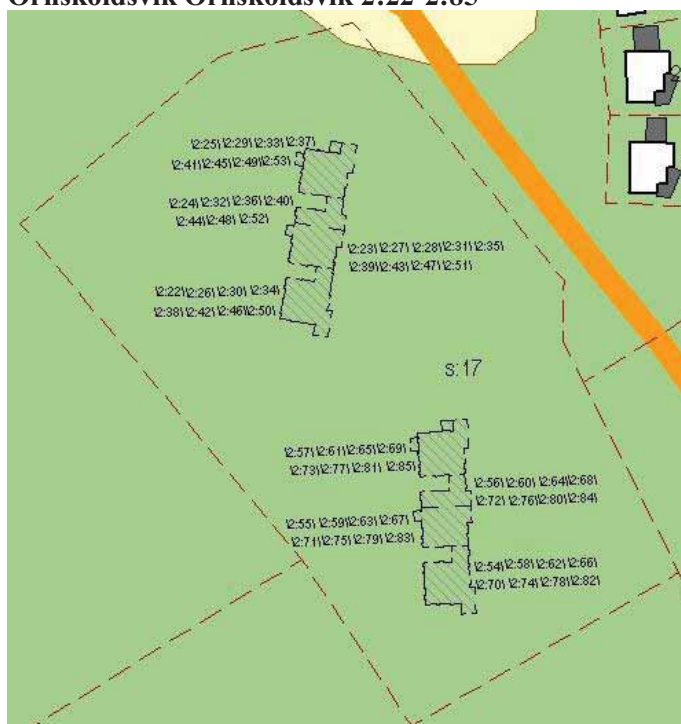
Åre Åre-Berge 2:216-2:221



Öckerö Öckerö 2:846-2:895



Örnsköldsvik Örnsköldsvik 2:22-2:85



Bilaga 2: Gemensamhetsanläggningars ändamål

| Ägarlägenheter | GA | Deltagande ägarlägenheter | Ändamål | Andelstalsfördelning |
|---|-------------|--|--|----------------------|
| Borgholm Åleklinta 3:13-3:17 Båstad Aurora 29-35 | GA:7 | Åleklinta 3:13-17 | Gemensamma byggnadsanordningar och mark med tillhör | Likadelning |
| | GA:3 | Aurora 29-35 | Vatten- och avloppsledningar | Likadelning |
| | GA:4 | Aurora 29-35 | Byggnad, vatten- och avlopp, gas, ventilation, förråd, tekniska installationer, markanläggningar | Boarea och mätning |
| Göteborg Krokslätt 109:22-109:26 | GA:13 | Krokslätt 109:22-26 | Markanläggningar, yttre delar av byggnaden och inre utrymmen | Boarea |
| Halmstad Befälet 3-7 | GA:14 | Krokslätt 109:22-26 | Tekniska installationer (t.ex. vattenledningar, ventilation) | Boarea och mätning |
| | GA:15 | Krokslätt 109:22-26 | Hissanläggning | Boarea |
| | GA:1 | Befälet 3-7 | Yttertak, fasader, dränering av byggnad och grund, källarplan exkl. garage, kommunikationsytor inom byggnad, hissar, vatten, avlopp, värme, ventilation, elektriska installationer och elförsörjning | Likadelning |
| GA:2 | Befälet 3-7 | Kommunikationsytor som omger byggnaderna på Befälet 2 med undantag för ytorna på baksidan och sidorna i N-huset. P-platser och ramp ingår ej, inte heller uteplatser | Likadelning | |
| Helsingborg Thalia 22-33 | GA:1 | Thalia 22-33 | Byggnad i sin helhet exkl. 3D-fast och ägarlägenheterna, gårdsyta, vatten och avlopp, fjärrvärme, el, optokablar, ventilationsanläggning | Boarea |
| Jönköping Apoteket 7-20 | GA:1 | Apoteket 7-20 | Kommunikationsytor, stälverk, soprum | Boarea |
| | GA:2 | Apoteket 7-20 | Uppvärmningssystem, luftbehandlingsystem på våning fyra, tappvatten | Boarea |
| Jönköping Ungdomen 19, 26-29 | GA:3 | Apoteket 7-20 | Luftbehandlingsystem | Boarea |
| | GA:4 | Apoteket 7-20 | Dagvattenhantering, säkerhetsanordning | Likadelning |
| | GA:5 | Apoteket 7-20 | Elhantering, porttelefon | Boarea |
| Jönköping Ungdomen 19, 26-29 | GA:6 | Apoteket 7-11, 13-20 | Solavskärmning | Boarea |
| | GA:1 | Ungdomen 19, 26-29 | Ytskikt av fönster, dörrar, samt balkong- och verandaräcken och vattenburen värmeförsörjning inkl. radiatorer och rör/ledningar som försörjer dessa | Likadelning |
| Karlstad Gräsdalen 1:11-1:15 | GA:1 | Gräsdalen 1:11-15 | Tomtmark, underhåll av husgrund, husstomme, fasad, tak m.m., vattenledningar, värmeledningar, fibernät för kabeltv/bredband, bastu, yttertrappor, entréer | Boarea |
| Kristianstad Stafvre 12-103 | GA:1 | Stafvre 12-103 | Byggnad, gårdsyta, vatten och avlopp, fjärrvärme, el, optokablar, ventilation, porttelefon | Likadelning |

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar

| | | | | |
|--|------------------------|--|---|--|
| Lysekil Gamlestan 20:21-20:31 Malmö Slupen 6-36 | Inte färdig GA:1 | Slupen 6-36 | Byggnad, ledningar för vatten, fjärrvärme tv, tele och bredband, ventilation, porttelefon, belysning, solfångare på taket | Likadelning |
| Mörbylånga Möckleby 4:8-4:17 Sigtuna Aludden 1:99-1:102 | GA:1 GA:5 GA:6 | Möckleby 4:8-17 Aludden 1:99-102 | Gemensamma byggnadsanordningar och mark med tillbehör | Antal rum Likadelning Likadelning |
| Sotenäs Gravarne 3:92-3:111 Stockholm Drönaren 3-6 | GA:8 GA:1 | Aludden 1:99-100 Gravarne 3:92-111 Drönaren 3-6 | Murstock Bostadsbyggnader och övriga gemensamma anläggningar Gångväg inklusive trappor, barnvagns- och rullstolsrum, cykelställ med tak samt sopkärl | Boarea och mätning Likadelning |
| | GA:2 GA:3 | Drönaren 3-5 Drönaren 3-6 | Gångväg inkl. trappor Fasadbeklädnad i markplanet mot nordväst, sydväst och nordost. Respektive fastighetsägare får göra infästningar i fasaden för till exempel spaljé och markis. | Likadelning Likadelning |
| Storuman Björkfors 1:899-1:906 | GA:4 GA:39 GA:40 | Drönaren 3-6 Björkfors 1:899-902 Björkfors 1:903-906 | Tekniska installationer Byggnad A och tillhörande byggnadsanordningar Byggnad B och tillhörande byggnadsanordningar | Boarea och mätning Likadelning Likadelning |
| Söderköping Storängen 2-15 | GA:1 | Storängen 2-15 | Grundläggning, stomme, tak, fasader, förråd, va-ledningar, teleledningar, bredbandsanläggning, tv-anläggning, elledningar, ventilationsanläggningar samt system för vattenburen värme. Gemensamhetsanläggningen avser även garage. | Boarea |
| | GA:2 | Storängen 2-15 | Parkeringsplatser, carportar, soprum, infartsväg, gångvägar, grönområden, va-ledningar fram till vattenmätare i varje hus med tillhörande anordningar | Boarea |
| Tanum Hamburgsund 8:3-8:19 | GA:6 | Hamburgsund 8:3-19 | Byggnad med entréer/rampor, trapphus/hisschakt, teknikrum, tvättstuga, lägenhetsförråd, tekniska, försörjningssystem (media), markanläggningar | Boarea, grundpåslag |
| Tanum Sannäs 3:48-3:53 | GA:7 GA:3 | Hamburgsund 8:3-19 Sannäs 3:48-53 | Hissar, 5st Byggnad, vatten och avlopp, parkering, förrådsbyggnad samt tomtanläggningar | Boarea, våningsplan, grundpåslag Boarea och mätning |
| Uddevalle Tjöstelröd 4:6-4:9 | GA:4 GA:5 | Tjöstelröd 4:6-9 Tjöstelröd 4:6-9 | Väg Tomtmark, byggnadskonstruktion, ledningar mm. | Likadelning Likadelning |
| Växjö Villbo 7-13 | GA:1 | Villbo 7-13 | Grundläggning, bjälklag, bärande väggar, tak mm., förråd, inpasseringssystem, belysning av GA/uppvärmning/eluttag, kommunikationsutrymmen(trappa, hiss), tekniska och mekaniska installationer, tomtanordningar och innergård | Likadelning |

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar

| | | | | |
|----------------------------------|----------------|---|--|----------------------------|
| Ystad Arkitekten 11-15 | GA:2 | Arkitekten 11-15 | Byggnad, hiss, vatten och avlopp (ledningarna), ventilation, brandskydd, fjärrvärme, förrådsbyggnad, tekniska installationer, tomtanläggningar | Boarea |
| Åre Åre-Berge 2:211–2:221 | GA:24 | Åre-Berge 2:211–215 | Mark, parkering och utvändiga anläggningar inom Åre-Berge s:15, grundläggning, stomme, tak, fasader, ledningar och tekniska installationer, teknikrum och invändiga utrymmen som inte ingår i ägarlägenheterna Åre-Berge 2:211–215 | Likadelning |
| | GA:25 | Åre-Berge 2:216–218 | Mark, parkering och utvändiga anläggningar inom Åre-Berge s:16, grundläggning, stomme, tak, fasader, ledningar och tekniska installationer, teknikrum och invändiga utrymmen som inte ingår i ägarlägenheterna Åre-Berge 2:216–218 | Likadelning |
| | GA:26 | Åre-Berge 2:219–221 | Mark, parkering och utvändiga anläggningar inom Åre-Berge s:17, grundläggning, stomme, tak, fasader, ledningar och tekniska installationer, teknikrum och invändiga utrymmen som inte ingår i ägarlägenheterna Åre-Berge 2:219–221 | Likadelning |
| Öckerö Öckerö 2:846–2:895 | GA:27 GA:25 | Åre-Berge 2:216–221 Öckerö 2:846–895 | Utfartsväg som ska hållas farbar för trafik året runt Grönytor, tillfartsväg, mark för p-platser upplåtna med servitut till respektive ägarlägenhet, 12 st gästparkeringar, gångvägar, yttre belysning, friliggande förrådsbyggnader, med miljö- och soprum, kallvattenledningar, spillvattenledningar, dagvattenledningar, dräneringsledningar, bredbandsnät, elmätare för varje grupp av ägarlägenheter, elledning till och med elmätaren och till samtliga hissar. | Likadelning Likadelning |
| | GA:26 | Öckerö 2:846–857 | Grundläggning, byggnadsstomme, ytterfasader, yttertak, loftgång, trappa och hiss till loftgång, balkongstommar med räcken och tak, hängrännor, stuprör, dränledningar, bergvärmeanläggning, värmeledningar med tillhörande anordningar, kall- och varmvattenledningar med tillhörande anordningar, vattenmätare, spillvattenledningar, dagvattenledningar, dränledningar, elförsörjning. | Likadelning |
| | GA:27 | Öckerö 2:858–869 | Grundläggning, byggnadsstomme, ytterfasader, yttertak, loftgång, trappa och hiss till loftgång, balkongstommar m räcken och tak, hängrännor, stuprör, dränledningar, bergvärmeanläggning, värmeledningar med tillhörande anordningar, kall- och varmvattenledningar med tillhörande anordningar, vattenmätare, spillvattenledningar, dagvattenledningar, dränledningar, elförsörjning. | Likadelning |
| | GA:28 | Öckerö 2:870–879 | Grundläggning, byggnadsstomme, ytterfasader, yttertak, loftgång, trappa | Likadelning |

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar

| | | | |
|---|-------------------------------|---|----------------------------------|
| <p>och hiss till loftgång, balkongstommar m räcken och tak, hängrännor, stuprör, dränledningar, bergvärmeanläggning, värmeledningar med tillhörande anordningar, kall- och varmvattenledningar med tillhörande anordningar, vattenmätare, spillvattenledningar, dagvattenledningar, dränledningar, elförsörjning.</p> | <p>GA:29 Öckerö 2:880–887</p> | <p>Grundläggning, byggnadsstomme, ytterfasader, yttertak, loftgång, trappa och hiss till loftgång, balkongstommar m räcken och tak, hängrännor, stuprör, dränledningar, bergvärmeanläggning, värmeledningar med tillhörande anordningar, kall- och varmvattenledningar med tillhörande anordningar, vattenmätare, spillvattenledningar, dagvattenledningar, dränledningar, elförsörjning.</p> | <p>Likadelning</p> |
| <p>Grundläggning, byggnadsstomme, ytterfasader, yttertak, loftgång, trappa och hiss till loftgång, balkongstommar m räcken och tak, hängrännor, stuprör, dränledningar, bergvärmeanläggning, värmeledningar med tillhörande anordningar, kall- och varmvattenledningar med tillhörande anordningar, vattenmätare, spillvattenledningar, dagvattenledningar, dränledningar, elförsörjning.</p> | <p>GA:30 Öckerö 2:888–895</p> | <p>Grundläggning, stomme, fasader, yttertak, dränering, trappor, hissar, garage, förråd, cykelrum, soprum, lekplats, grönytor, kommunikationsytor, yttre belysning, värme- och va-ledningar, porttelefon, energimätning, tekniska installationer, bärande innervägg, balkongstommar med räcken och tak</p> | <p>Likadelning</p> <p>Boarea</p> |

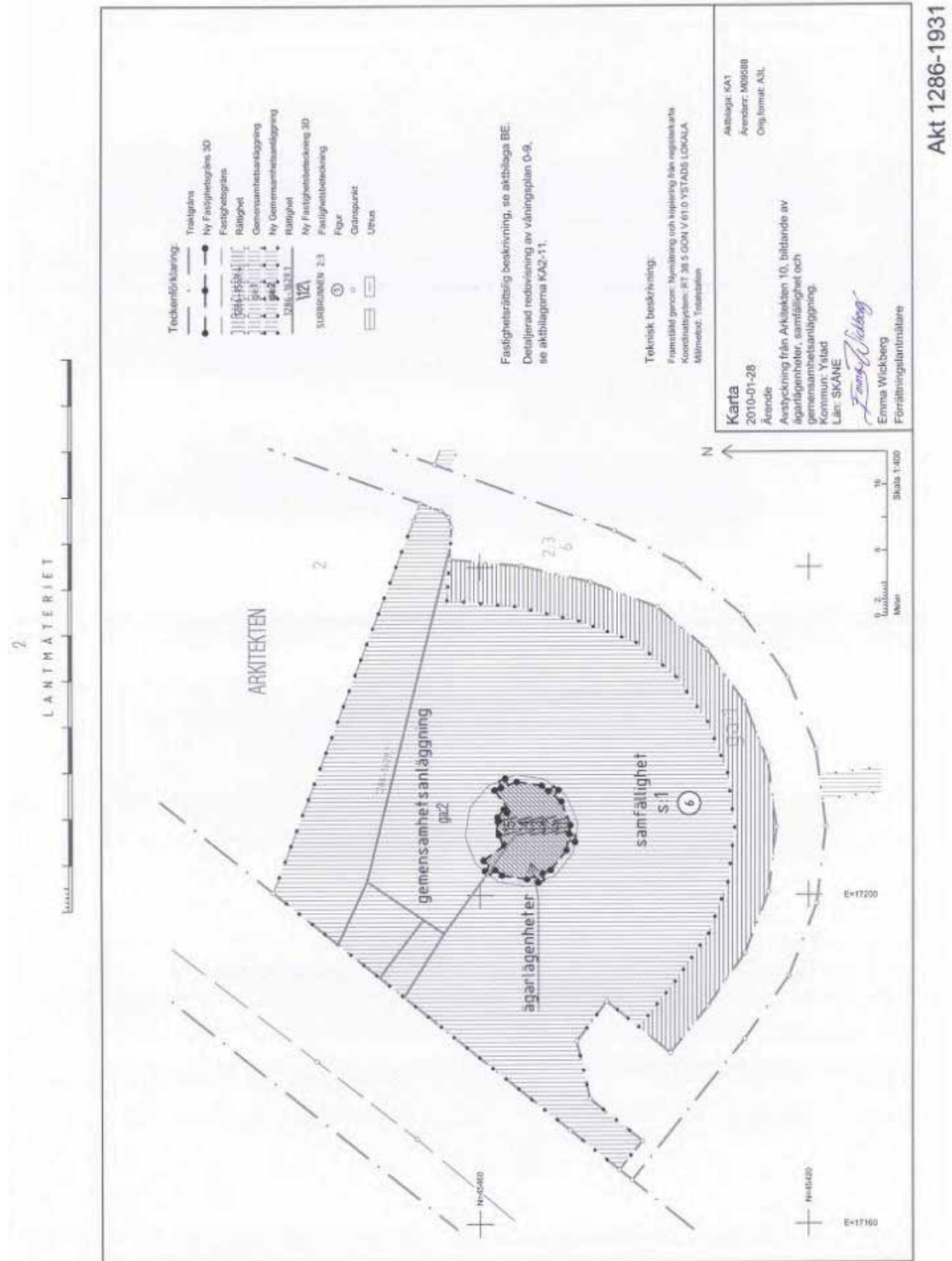
Örnsköldsvik Örnsköldsvik 2:22-2:85

GA:3 Örnsköldsvik 2:22–85

Bilaga 3: Förrättningskostnader

| Ägarlägenheter | Antal ägarlägenheter | Fakturerat | Uppskattat | Kr/ägarlägenhet |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Borgholm Äleklinta 3:13–17 | 5 | 141790 | 100000 | 28358 |
| Båstad Aurora 29-35 | 7 | 160000 | 150000 | 22857 |
| Göteborg Krokslätt 109:22-26 | 5 | 147784 | 0 | 29557 |
| Halmstad Befälet 3-7 | 5 | 200225 | 0 | 40045 |
| Helsingborg Thalia 22-33 | 13 | 125110 | 0 | 9624 |
| Jönköping Apoteket 7-20 | 14 | | | Saknas |
| Jönköping Ungdomen 19, 26-29 | 4 | | | Saknas |
| Karlstad Gräsdalen 1:11–15 | 6 | 62970 | | 10495 |
| Kristianstad Stafvre 12-103 | 92 | 277550 | 0 | 3017 |
| Lysekil Gamlestan 20:21-31 | 11 | 60000 | 150000 | Ej slutförd |
| Malmö Slupen 6-36 | 31 | Ej fakturerad | 100000–130000 | Ej slutförd |
| Mörbylånga Möckleby 4:8–17 | 10 | 138900 | 175000 | 13890 |
| Sigtuna Aludden 1:99–102 | 4 | 117575 | 100000 | 29394 |
| Sotenäs Gravarne 3:92–105 | 14 | 121713 | 110000 | 8694 |
| Sotenäs Gravarne 3:106–111 | 6 | 80075 | 90000 | 13346 |
| Stockholm Drönaren 3-6 | 4 | 67925 | 0 | 16981 |
| Storuman Björkfors 1:899–906 | 9 | 61138 | 50000 | 6793 |
| Söderköping Storängen 2-15 | 14 | 123575 | 100000 | 8827 |
| Tanum Hamburgsund 8:3–19 | 17 | 231838 | 250000 | 13638 |
| Tanum Sannäs 3:48–53 | 6 | 77810 | 50000 | 12968 |
| Uddevalla Tjöstelröd 4:6-9 | 5 | 107295 | 0 | 21459 |
| Växjö Villbo 7-13 | 7 | 176000 | 180000 | 25143 |
| Ystad Arkitekten 11-15 | 5 | 165631 | 140000 | 33126 |
| Åre Åre-Berge 2:211–215 | 5 | 61033 | 80000 | 12207 |
| Åre Åre-Berge 2:216–221 | 6 | 88918 | 96000 | 14820 |
| Öckerö Öckerö 2:846–895 | 50 | 306978 | 400000 | 6140 |
| Örnsköldsvik Örnsköldsvik 2:22–85 | 64 | 185000 | 150 000–200 000 | 2891 |

Bilaga 4: Förrättningsexempel Ystad Arkitekten



Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar

LANTMÄTERIET



Karta

2010-01-28

Ärende

Arkitekten 10, bildande av
ägarlägenheter, samfällighet och
gemensamhetsanläggning.
Kommun: Ystad
Län: Skåne

Emma Wickberg
Förrättningslantmätare

Aktbilaga: KA2

Ärendenr: M09588

Orig.format: A4S

Våningsplan 0

Teckenförklaring:



s:1



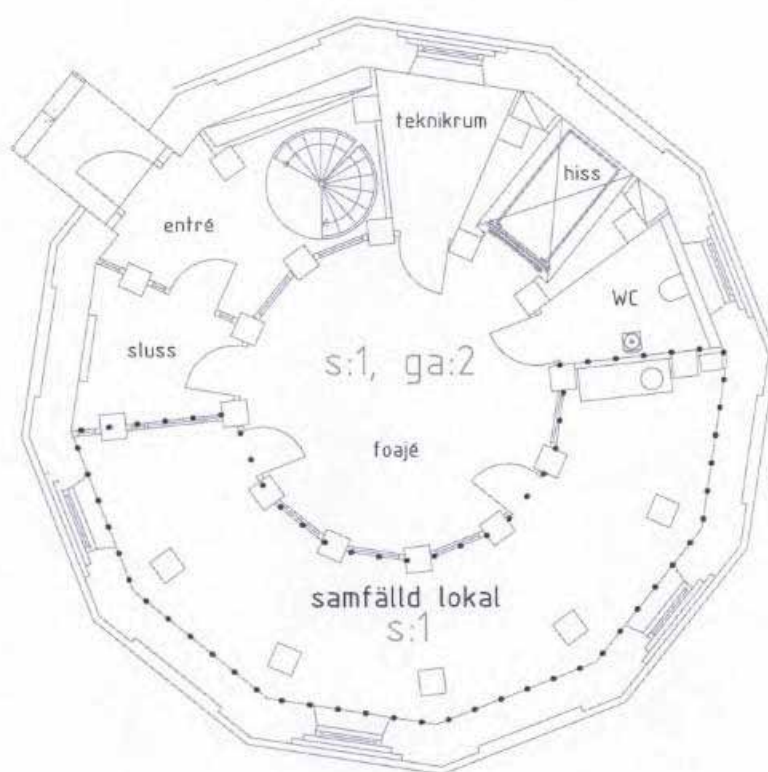
ga:2

Gräns för Arkitekten ga:2

Registerbeteckning

Gemensamhetsanläggning

ARKITEKTEN



0 0.5 2 4
Meter Skala 1:100

Akt 1286-1931

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar



Akt 1286-1931

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar



Akt 1286-1931

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar



Akt 1286-1931

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar



Akt 1286-1931

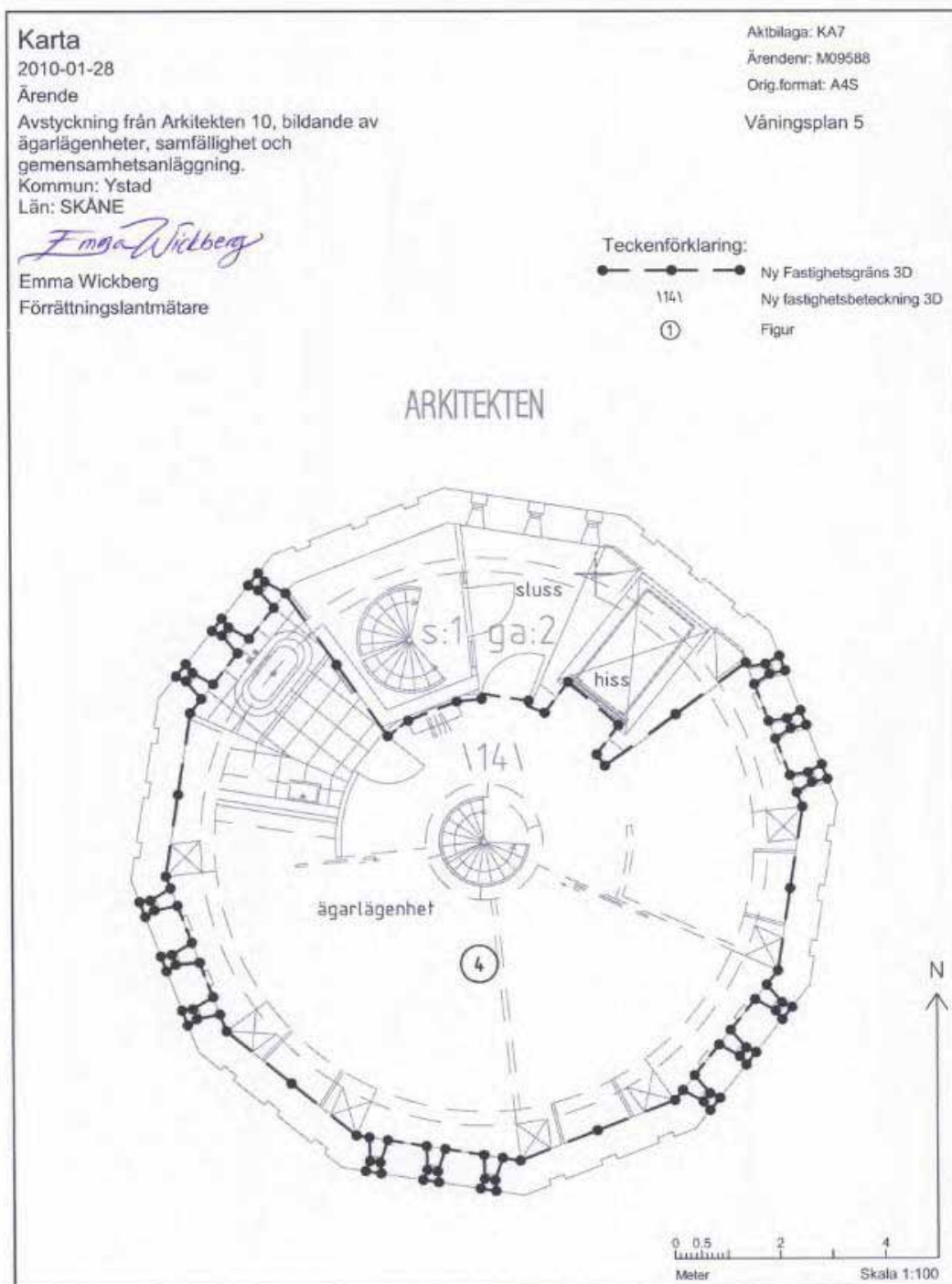
Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar



Akt 1286-1931

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar

LANTMÄTERIET



Akt 1286-1931

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar



Akt 1286-1931

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar

LANTMÄTERIET



1286-1931

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar



Akt 1286-1931



Akt nr:
1286-1931

AU\$1286-1931

LANTMÄTERIET

HANDLINGAR

| | |
|---|------------------------|
| Upprättade år 2010 | Ärendenummer M09588 |
| Ärende Avstyckning från Arkitekten 10, bildande av ägarlägenheter, samfällighet och gemensamhetsanläggning | |
| Kommun Ystad | |
| Län Skåne | |

Till akten hör

1 band


44 numrerade sidor

11 inneliggande kartor

- andra kartor

1286-1931

A3L, A4S

| | | |
|---|--|---------------------------|
| Beskrivning | Förrättningen är registrerad | |
| 2010-01-28 | Registreringsdatum | |
| Ärendenummer M09588 | 2010-03-04 | |
| Förrättningslantmätare Emma Wickberg |  | |
| Ärende | Avstyckning från Arkitekten 10, bildande av ägarlägenheter, samfällighet och gemensamhetsanläggning. | |
| | Kommun: Ystad | Län: Skåne |
| Åtgärdsordning i förrättningen | <ul style="list-style-type: none"> • Avstyckning • Fastighetsreglering • Anläggningsåtgärd | |
| | <i>Beteckning för nybildad fastighet/samfällighet/ gemensamhetsanläggning är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.</i> | |
| | ARKITEKTEN 10 | |
| | Brf Gamla Vattentornet I Ystad, lagfaren ägare | |
| Avstyckning | Avstår till Arkitekten 11 | fig 1 Ägarlägenhet |
| | Avstår till Arkitekten 12 | fig 2 Ägarlägenhet |
| | Avstår till Arkitekten 13 | fig 3 Ägarlägenhet |
| | Avstår till Arkitekten 14 | fig 4 Ägarlägenhet |
| | Avstår till Arkitekten 15 | fig 5 Ägarlägenhet |
| | Andel i gemensamhetsanläggning | |
| | Avstår andelstal i Arkitekten ga:1 till Arkitekten 11-15 | |
| | Andelstal i Arkitekten ga:1 efter förrättningen | 0 |
| Fastighetsreglering | Avstår till Arkitekten s:1 | fig 6 2855 m ² |
| | Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen | 0 m ² |

LANTMÄTERIET

14
2010-01-28

Sida 2
Akt 1286-1931

Verkan på servitut: 1286-1569.A

Ändamål: Utrymme

Till förmån för: Arkitekten ga:1

Belastar: Arkitekten s:1 i stället för Arkitekten
10

Verkan på ledningsrätt: 1286-1629.1

Ändamål: Vatten

Ledningshavare: Ystads kommun

Belastar: Arkitekten s:1 i stället för Arkitekten
10

Arkitekten 10 avregistreras

ARKITEKTEN 11, ny fastighet

Brf Gamla Vattentornet I Ystad, lagfaren ägare

| | | |
|---------------------|--|--------------------|
| Avstyckning | Erhåller från Arkitekten 10 | fig 1 Ägarlägenhet |
| | Ägarlägenhetsinformation: | |
| | Boarea: 84 m ² | |
| | Våningsplan: 1 | |
| | Urholkar: Arkitekten s:1 | |
| | Andel i gemensamhetsanläggning | |
| | Erhåller andelstal i Arkitekten ga:1 från Arkitekten 10 | 0,2 |
| | Andelstal i Arkitekten ga:1 efter förrättningen | 0,2 |
| | Fastigheten inträder i gemensamhetsanläggningen | |
| Fastighetsreglering | Andel i samfällighet | |
| | Erhåller andel i nybildad samfällighet Arkitekten s:1 | 3 |
| | Andel i Arkitekten s:1 efter förrättningen | 3 |
| Anläggningsåtgärd | Andel i gemensamhetsanläggning | |
| | Andelstal i Arkitekten ga:2 efter förrättningen | 3 |

LANTMÄTERIET

15
2010-01-28

Sida 3
Akt 1286-1931

ARKITEKTEN 12, ny fastighet

Brf Gamla Vattentornet I Ystad, lagfaren ägare

| | | |
|---------------------|---|--------------------|
| Avstyckning | Erhåller från Arkitekten 10 | fig 2 Ägarlägenhet |
| | Ägarlägenhetsinformation: | |
| | Boarea: 84 m ² | |
| | Våningsplan: 2 | |
| | Urholkar: Arkitekten s:1 | |
| | Andel i gemensamhetsanläggning | |
| | Erhåller andelstal i Arkitekten ga:1 från Arkitekten 10 | 0,2 |
| | Andelstal i Arkitekten ga:1 efter förrättningen | 0,2 |
| | Fastigheten inträder i gemensamhetsanläggningen | |
| Fastighetsreglering | Andel i samfällighet | |
| | Erhåller andel i nybildad samfällighet Arkitekten s:1 | 3 |
| | Andel i Arkitekten s:1 efter förrättningen | 3 |
| Anläggningsåtgärd | Andel i gemensamhetsanläggning | |
| | Andelstal i Arkitekten ga:2 efter förrättningen | 3 |

ARKITEKTEN 13, ny fastighet

Brf Gamla Vattentornet I Ystad, lagfaren ägare

| | | |
|-------------|---|--------------------|
| Avstyckning | Erhåller från Arkitekten 10 | fig 3 Ägarlägenhet |
| | Ägarlägenhetsinformation: | |
| | Boarea: 84 m ² | |
| | Våningsplan: 3 | |
| | Urholkar: Arkitekten s:1 | |
| | Andel i gemensamhetsanläggning | |
| | Erhåller andelstal i Arkitekten ga:1 från Arkitekten 10 | 0,2 |
| | Andelstal i Arkitekten ga:1 efter förrättningen | 0,2 |
| | Fastigheten inträder i gemensamhetsanläggningen | |

| | | |
|----------------------------|---|-------------------------|
| LANTMÄTERIET | 16 2010-01-28 | Sida 4 Akt 1286-1931 |
| Fastighetsreglering | Andel i samfällighet | |
| | Erhåller andel i nybildad samfällighet | 3 |
| | Arkitekten s:1 | |
| | Andel i Arkitekten s:1 efter förrättningen | 3 |
| Anläggningsåtgärd | Andel i gemensamhetsanläggning | |
| | Andelstal i Arkitekten ga:2 efter förrättningen | 3 |

ARKITEKTEN 14, ny fastighet

Brf Gamla Vattentornet I Ystad, lagfaren ägare

| | | |
|----------------------------|---|--------------------|
| Avstyckning | Erhåller från Arkitekten 10 | fig 4 Ägarlägenhet |
| | Ägarlägenhetsinformation: | |
| | Boarea: 171 m ² | |
| | Våningsplan: 4 | |
| | Urholkar: Arkitekten s:1 | |
| | Andel i gemensamhetsanläggning | |
| | Erhåller andelstal i Arkitekten ga:1 från | 0,2 |
| | Arkitekten 10 | |
| | Andelstal i Arkitekten ga:1 efter förrättningen | 0,2 |
| | Fastigheten inträder i | |
| | gemensamhetsanläggningen | |
| Fastighetsreglering | Andel i samfällighet | |
| | Erhåller andel i nybildad samfällighet | 5 |
| | Arkitekten s:1 | |
| | Andel i Arkitekten s:1 efter förrättningen | 5 |
| Anläggningsåtgärd | Andel i gemensamhetsanläggning | |
| | Andelstal i Arkitekten ga:2 efter förrättningen | 5 |

ARKITEKTEN 15, ny fastighet

Brf Gamla Vattentornet I Ystad, lagfaren ägare

| | | |
|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| Avstyckning | Erhåller från Arkitekten 10 | fig 5 Ägarlägenhet |
| | Ägarlägenhetsinformation: | |
| | Boarea: 187 m ² | |
| | Våningsplan: 6 | |
| | Urholkar: Arkitekten s:1 | |

| LANTMÄTERIET | 17 2010-01-28 | Sida 5 Akt 1286-1931 |
|--|---|---------------------------|
| | Andel i gemensamhetsanläggning | |
| | Erhåller andelstal i Arkitekten ga:1 från Arkitekten 10 | 0,2 |
| | Andelstal i Arkitekten ga:1 efter förrättningen | 0,2 |
| | Fastigheten inträder i gemensamhetsanläggningen | |
| Fastighetsreglering | Andel i samfällighet | |
| | Erhåller andel i nybildad samfällighet Arkitekten s:1 | 6 |
| | Andel i Arkitekten s:1 efter förrättningen | 6 |
| Anläggningsåtgärd | Andel i gemensamhetsanläggning | |
| | Andelstal i Arkitekten ga:2 efter förrättningen | 6 |
| ARKITEKTEN S:1, ny samfällighet | | |
| Avstyckning | Erhåller från Arkitekten 10 | fig 6 2855 m ² |
| | Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen | 2855 m ² |
| | Ändamål: Ägarlägenhetssamfällighet | |
| | Deläggande fastigheter: | |
| | Arkitekten 11 | 3 |
| | Arkitekten 12 | 3 |
| | Arkitekten 13 | 3 |
| | Arkitekten 14 | 5 |
| | Arkitekten 15 | 6 |
| | Verkan på servitut: 1286-1569.A | |
| | Ändamål: Utrymme | |
| | Till förmån för: Arkitekten ga:1 | |
| | Belastar: Arkitekten s:1 i stället för Arkitekten 10 | |
| | Verkan på ledningsrätt: 1286-1629.1 | |
| | Ändamål: Vatten | |
| | Ledningshavare: Ystads kommun | |
| | Belastar: Arkitekten s:1 i stället för Arkitekten 10 | |
| Anläggningsåtgärd (anläggningsbeslut se BE2) | Nytt servitut: | |
| | Ändamål: Utrymme | |
| | Till förmån för: Arkitekten ga:2 | |
| | Belastar: Arkitekten s:1 | |

LANTMÄTERIET

18
2010-01-28

Sida 6
Akt 1286-1931

ARKITEKTEN GA:1

Avstyckning

Verkan på servitut: 1286-1569.A

Ändamål: Utrymme

Till förmån för: Arkitekten ga:1

Belastar: Arkitekten s:1 i stället för Arkitekten

10



Emma Wickberg

19
LANTMÄTERIET



Sida 1 (1)
Aktbilaga BE2
Akt 1286-1931

Beskrivning

2010-01-28

Ärendenummer

M09588

Förrättningslantmätare

Emma Wickberg

Förrättningen är registrerad

Registreringsdatum

2010-03-04

Emma Wickberg

Ärende

Avstyckning från Arkitekten 10, bildande av ägarlägenheter, samfällighet och gemensamhetsanläggning.

Kommun: Ystad

Län: Skåne

Ny Gemensamhetsanläggning

Blivande Arkitekten ga:2

(Beteckningen för den inrättade gemensamhetsanläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret).

Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av;

- Byggnad
- Hiss
- Vatten och avlopp
- Ventilation
- Brandskydd
- Fjärrvärme
- Förrådsbyggnad
- Tekniska installationer
- Tomtanläggningar

Gemensamhetsanläggningens ändamål och omfattning

Byggnad

Omfattar byggnaden i sin helhet exklusive ägarlägenhetsutrymmena och samfällid lokal, se kartor aktbilaga KA2-11 och gränsdragningsbeskrivning aktbilaga BE3.

Byggnaden innefattar:

Grundläggning, fasad, tak och stomme, inklusive bärande väggar och pelare inom ägarlägenhetsfastigheterna Arkitekten 11-15.

Entréplan, med tillhörande entré, foajé, sluss, toalett, teknikum.

Trapphus, som går från entrén på våningsplan 0 upp till våningsplan 7. Till trapphuset hör en trappavsats på varje våningsplan, i ritningarna kallad sluss. Dörr mellan sluss och ägarlägenhet ingår i ägarlägenheten.

Hiss

Hiss som löper från foajén på våningsplan 0 till våningsplan 6. Hissdörrarna tillhör gemensamhetsanläggningen, men ytskiktet in mot bostaden tillhör ägarlägenheten.

Ventilation

Ventilationen i ägarlägenheterna består av en utluftsfläkt med tillhörande frånluftssystem. Denna fläkt är placerad i badrummet i respektive ägarlägenhet med efterföljande avluftskanal som mynnar ut på sjunde våningen där luft ventileras ut. De delar av ventilationssystemet som är placerat utanför ägarlägenheternas fastighetsgräns ingår i gemensamhetsanläggningen.

Brandskydd

Brandpostuttag

Vid varje våningsplan finns uttag på stigarledning (brandposter) för att koppla in brandslangar. Anordningen ingår i gemensamhetsanläggningen till fullo.

Sprinkleranläggning

Översta ägarlägenheten, blivande Arkitekten 15, är försedd med en sprinkleranordning som är infäst i nämnda ägarlägenhets innertak på alla fyra våningsplan. Även samtliga slussar på våningsplan 1 till 6, mellan trapphus och bostadsdörr, är försedda med sprinkler. Hela sprinklersystemet ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Vatten och avlopp

Vattenledningarna är gemensamma från den kommunala anslutningspunkten fram till avstängningsventilen i lägenheten. Till varje ägarlägenhet finns separata mätare för kallvatten respektive varmvatten, vilket innebär att avgiften kommer att tas ut av samfällighetsföreningen baserat på förbrukning istället för andelstal.

Avloppsledningarna tillhör ägarlägenheterna fram till respektive fastighetsgräns, dvs. vid den punkt där ledningarna går ner i stommen. Vid de nedsänkta golvbrunnarna förskjuts brytpunkten till efter vattenlåset. Därefter tillhör avloppsledningarna gemensamhetsanläggningen fram till kommunal anslutningspunkt.

Fjärrvärme

Byggnaden är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet. Fjärrvärmen mäts gemensamt vid centralen på bottenplan. Varje ägarlägenhet värms upp dels av golvvärme och dels av radiatorer. Värmeanläggningen ingår i gemensamhetsanläggningen, men radiatorerna med ledningar tillhör varje ägarlägenhet fram till fastighetsgräns.

Mätare finns för varje ägarlägenhets enskilda förbrukning av värme, vilket innebär att samfällighetsföreningen kan komma att ta ut avgift baserad på förbrukning istället för andelstal.

Förråd

På samfällighetens mark finns en förrådsbyggnad som är uthyrd till en privat aktör. I anslutning till byggnaden finns utrymmen för sophantering. Förrådsbyggnad och sophantering ingår i gemensamhetsanläggningen.

Tekniska installationer

Elmätare för samtliga ägarlägenheter finns installerade i elskåp i trapphuset på våningsplan 0. Här finns även en elmätare som mäter den gemensamma förbrukningen av el. El-distributören ansvarar för ledningen fram till mätarna. Ägarlägenhetsinnehavaren äger ledningen från överlåtelsepunkten, dvs. mätaren. Fram till ägarlägenheten är dessa ledningar förlagda till gemensamt ägda utrymmen och schakt.

Ledningarna för TV, IT och tele ingår i gemensamhetsanläggningen fram till överlåtelsepunkt i teknikskåp, beläget i sluss på respektive lägenhets våningsplan. Ägarlägenhetsinnehavaren upprättar eget avtal med leverantör.

Markanläggningar

Grönområde och markanläggningar med exempelvis planteringar, dagvattenhantering, gångvägar, stensättningar, stödmurar, uteplatser, ytterbelysning, samt gästparkering med uppfart.

Deltagande fastigheter

Fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen, se andelstalslängd, aktbilaga AN.

Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift.

Upplåtet utrymme

För anläggningarna upplåts det utrymme som dessa upptar på samfälligheten Arkitekten s:1 och berörda ägarlägenhetsfastigheter.

LANTMÄTERIET

22

2010-01-28

Sida 4
Aktbilaga BE2
Akt 1286-1931

Till förmån för:
Anläggningssamfälligheten.

Belastar:
Fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen samt Arkitekten
s:1 (enbart belastad).

Tidpunkt för utförande Anläggningen ska vara utförd inom 2 år.

Andelstal Kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande:

| <i>Fastighet</i> | <i>Andelstal</i> |
|------------------|------------------|
| Arkitekten 11 | 3 |
| Arkitekten 12 | 3 |
| Arkitekten 13 | 3 |
| Arkitekten 14 | 5 |
| Arkitekten 15 | 6 |

Upplysningar För att andelstal ska kunna ändras krävs en överenskommelse som godkänns av Lantmäterimyndigheten eller att frågan prövas vid ny förrättning.

Om en fastighet som deltar i gemensamhetsanläggningen tillfälligt använder anläggningen i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftskostnaderna, är fastighetens ägare skyldig att till samfälligheten betala en skälig ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den ökade användningen (48 a § anläggningslagen). Blir det tvist om ersättningsbeloppets storlek ska talan väckas hos fastighetsdomstolen. Till ledning för att bestämma storleken på ersättningsbeloppet kan ett "tillfälligt andelstal" beräknas i enlighet med normerna för andelstalsberäkningen, aktbilaga NO.


Emma Wickberg

23
LANTMÄTERIÉT



Sida 1 (1)
Aktbilaga BE3
Akt 1286-1931

Gränsdragningsbeskrivning

2010-01-28

Ärendenummer

M09588

Förrättningslantmätare

Emma Wickberg

Förrättningen är registrerad

Registreringsdatum

2010-0904

Ärende Avstyckning från Arkitekten 10, bildande av ägarlägenheter, samfällighet och gemensamhetsanläggning.

Kommun: Ystad

Län: Skåne

Fastighet Arkitekten 11-15

Gränserna kring ägarlägenhetsfastigheterna går på följande sätt i förhållande till byggnaden.

Följande ingår i ägarlägenhetsfastigheterna:

Golv: Ytskikt och underliggande skikt ner till bjälklag.

Innertak: Innertak, infästning av innertak och ovanliggande skikt upp till bjälklag.

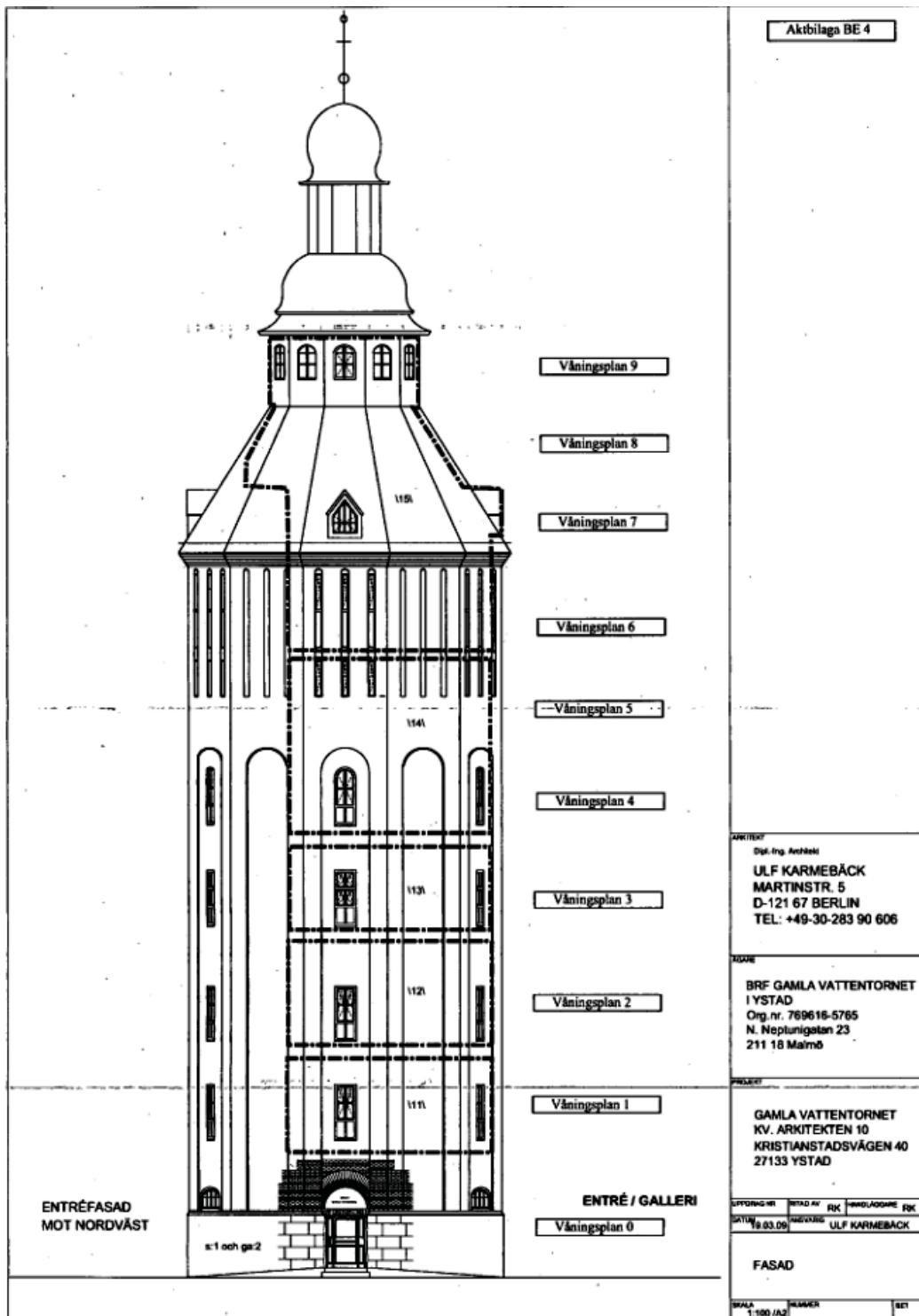
Väggar och bärande pelare: Ytskikt och underlag för ytskikt ut till yttervägg/bärande pelare/vägg mot samfälligheten. Innerväggar ingår.

Fönster: Fönster inklusive karmar, smygar och foder.

Dörrar: Innerdörrar samt dörr mot trapphus inklusive karmar, smygar och foder. Ytskiktet på hissdörren ingår.

Emma Wickberg

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar



Aktbilaga BE 4

ARKITEKT
 Dipl.-Ing. Arkitekt
ULF KARMEBÄCK
 MARTINSTR. 5
 D-121 67 BERLIN
 TEL: +49-30-283 90 606

LOKALE
 BRF GAMLA VATTENTORNET
 I YSTAD
 Org.nr. 769616-5785
 N. Neptunigatan 23
 211 16 Malmö

PROJEKT
 GAMLA VATTENTORNET
 KV. ARKITEKTEN 10
 KRISTIANSTADSVÄGEN 40
 27133 YSTAD

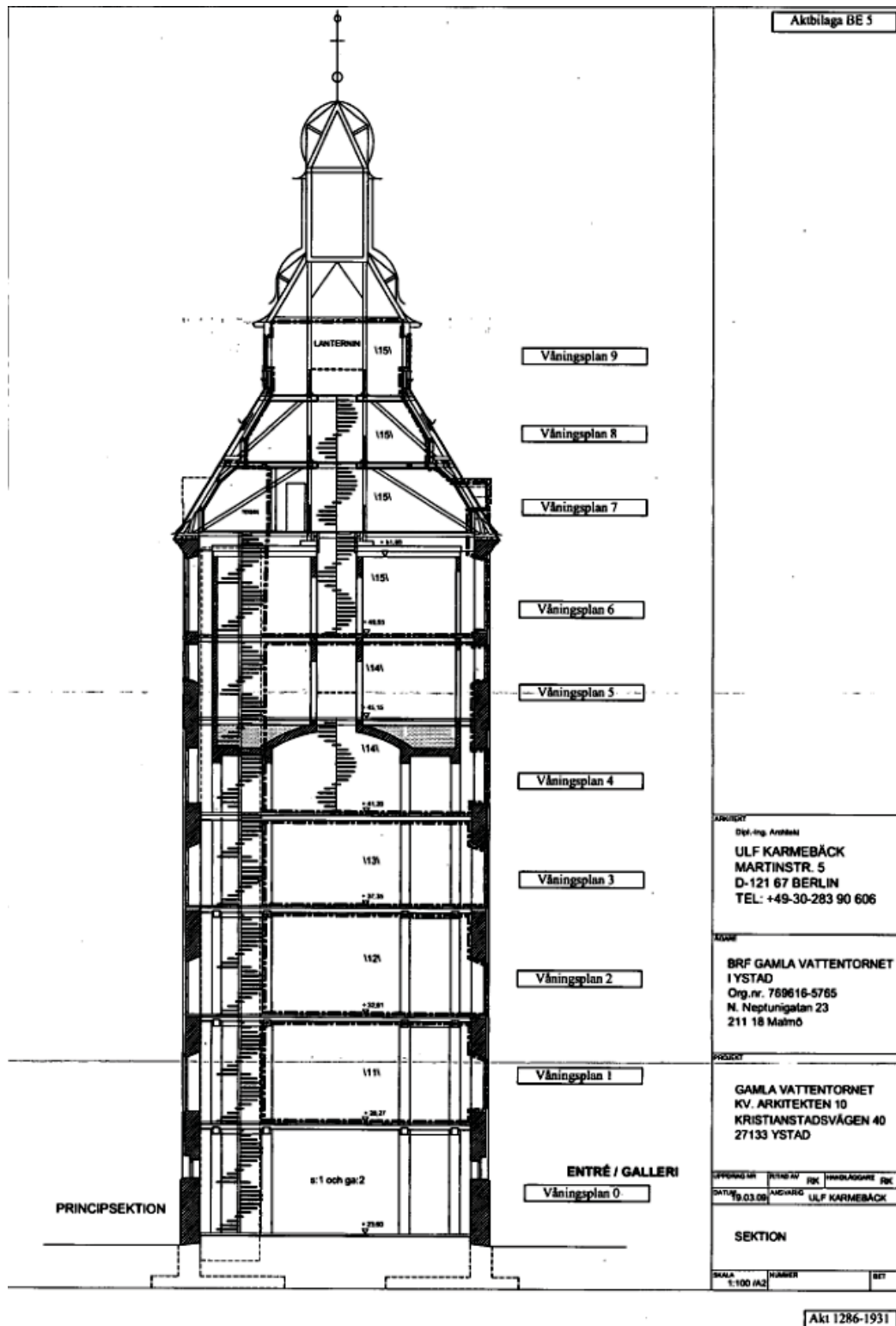
| | | | |
|--------------|-----------|---------------|----|
| ÖFFRINGS- NR | RETTAD AV | RENDIGLÄDDARE | FK |
| DATUM | REVISOR | ULF KARMEBÄCK | |
| 18.03.09 | | | |

FASAD

| | | |
|------------|---------|-----|
| SKALA | BLÄDDER | SET |
| 1:100 /A2/ | | |

Akt 1286-1931

Ägarlägenheter – En genomgång av genomförda förrättningar





Protokoll

2010-01-28

Ärendenummer

M09588

Förrättningslantmätare

Emma Wickberg

Ärende Avstyckning från Arkitekten 10, bildande av ägarlägenheter, samfällighet och gemensamhetsanläggning.

Kommun: Ystad

Län: Skåne

Handläggning Utan sammanträde.

Sökande och sakägare

| Fastighet | Ägare | Anmärkning |
|--|--------------------------------|------------|
| Arkitekten 10, lagfaren ägare | Brf Gamla Vattentornet i Ystad | Sökande |
| Blivande Arkitekten 11, lagfaren ägare | | |
| Blivande Arkitekten 12, lagfaren ägare | | |
| Blivande Arkitekten 13, lagfaren ägare | | |
| Blivande Arkitekten 14, lagfaren ägare | | |
| Blivande Arkitekten 15, lagfaren ägare | | |

Yrkande Se ansökan aktbilaga A.

Redogörelse Avstyckning sker från Arkitekten 10 med bildande av fem ägarlägenhetsfastigheter. De avstyckade ägarlägenheterna är belägna i Ystads gamla vattentorn som byggts om till bostäder, fördelade på nio våningsplan. Ägarlägenhetsfastigheterna Arkitekten 11-15 utgörs av lägenhetsutrymmet med tillhörande ytskikt och installationer, se gränsdragningsbeskrivning aktbilaga BE3 och kartor aktbilaga KA1-11.

Genom fastighetsreglering bildas ägarlägenhetssamfälligheten Arkitekten s:1. Delägare i samfälligheten är Arkitekten 11-15. Resterande del av Arkitekten 10 förs till Arkitekten s:1 och därefter avregistreras Arkitekten 10. Arkitekten s:1 utgörs av allt som före förrättningen fanns inom Arkitekten 10, förutom de nybildade

ägarlägenhetsfastigheterna som urholkar Arkitekten s:1.

Avstyckningen sker i samma ägares hand.

Arkitekten 10's hela andelstal i gemensamhetsanläggningen Arkitekten ga:1, med ändamål parkering, fördelas till ägarlägenhetsfastigheterna med 1/5 vardera.

Fastighetsbildningen överensstämmer med reglerna i 3 kap fastighetsbildningslagen.

För området gäller detaljplan över Surbrunnen 2:2 m.fl. (Gamla vattentornet), laga kraft 2004-03-28, akt 1208-P04/322. Området är märkt med Q i detaljplanen, avsett för användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden. Fastighetsbildningen strider ej mot detaljplan. Nödvändiga samråd är gjorda.

En ny gemensamhetsanläggning inrättas för de samfälliga utrymmena och gemensamma nyttigheterna. Gemensamhetsanläggningen består av byggnad, hiss, vatten och avlopp, ventilation, brandskydd, fjärrvärme, förrådsbyggnad, tekniska installationer och tomtanläggningar. Den samfälliga lokalen på våningsplan 0 är undantagen från gemensamhetsanläggningen.

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift fördelas efter ägarlägenhetsfastigheternas nytta och användning av anläggningen. Andelstalen är beräknade med utgångspunkt från ägarlägenhetsfastigheternas boarea.

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen uppfyller villkoren i 5-11 §§ anläggningslagen. Anläggningens inrättande är utan betydelse för fordringshavare och övriga rättsägare.

För förvaltning av samfälligheten Arkitekten s:1 och gemensamhetsanläggningen Arkitekten ga:2 bildas en samfällighetsförening, se protokoll aktbilaga PRS och stadgar aktbilaga ST.

Fastighets-
bildningsbeslut

Fastighetsbildning ska ske enligt karta och beskrivning, se aktbilaga KA och BE.

Nybildad fastighet ska inte belastas av oinskriven fordran med förmånsrätt i styckningsfastigheten.

Fördelning av andel i gemensamhetsanläggning ska ske enligt beskrivning, se aktbilaga BE.

LANTMÄTERIET

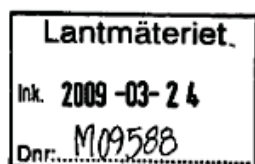
28
2010-01-28

Sida 3
Aktbilaga PR

- Anläggningsbeslut** Gemensamhetsanläggning ska inrättas enligt karta och beskrivning, se aktbilagor KA och BE.
- Beslut fördelning av förrättningskostnad** Förrättningskostnaden ska betalas av Brf Gamla Vattentornet i Ystad.
- Tillträdesbeslut** Tillträde ska ske när anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft.
- Ersättningsbeslut** Någon ersättning ska inte betalas.
- Aktmottagare** Brf Gamla Vattentornet I Ystad.
- Avslutningsbeslut** Förrättningen avslutas.
- Överklagande** Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att lämna eller skicka en skrivelse till:
Lantmäterimyndigheten
Tobaksgatan 14
271 41 Ystad
Fastighetsdomstolen behandlar sedan överklagandet.
Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 25 februari 2010. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.
Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningsens ärendenummer M09588 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Vid protokollet


Emma Wickberg



Brf Gamla Vattentornet i Ystad
Norra Neptunigatan 23
211 18 Malmö
Org.nr. 769616-5765

Till Lantmäteriet i Ystad

ANSÖKAN

Härmed ansökes om avstyckning från Arkitekten 10 och bildande av fem ägarlägenheter, en samfällighet och en gemensamhetsanläggning.

I gemensamhetsanläggningen ingår gemensamma utrymmen som entré, foajé, trapphus, teknikutrymmen, yttertak, stomme, vatten- och avloppsledningar m.m. En samfällighetsförening skall bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggning och samfällighet.

Bifogade ritningar visar läget för respektive fastighet. Dessa handlingar är upprättade av arkitekt Ulf Karneback, som även svarar på ytterligare information.

Ystad den 23 mars 2009,


Henrik Iwerdal


Staffan Iwerdal

Styrelseledamöter
Brf Gamla Vattentornet i Ystad



Dagboksblad

Ärendenummer
M09588

Ärende Avstyckning från Arkitekten 10, bildande av ägarlägenheter,
samfällighet och gemensamhetsanläggning

Kommun: Ystad

Län: Skåne

| Datum | Anteckning | Aktbilaga | Signatur |
|------------|--|-----------|---------------|
| 2009-03-20 | Ärendet upplagt. Ärendeansvarig Emma Wickberg | | Emma Wickberg |
| 2009-03-24 | Ansökan inkommen. | A | Emma Wickberg |
| 2009-03-26 | Bekräftelse av ansökan utskickad. | | Emma Wickberg |
| 2009-03-27 | Ritningar över Gamla Vattentornet inkomna digitalt. | | Emma Wickberg |
| 2009-04-24 | Samtal med Ulf Karmebäck om parkeringsfrågan berörande Arkitekten 2 och 10, samt Polisen 6. Hyresavtal finns skrivna beträffande parkering trots att rättigheten till parkering finns reglerad i gemensamhetsanläggningen Arkitekten ga:1. Möte bokas med inblandade bostadsrättsföreningar för att reda ut vad som gäller och vilket behov som finns i framtiden. | | Emma Wickberg |
| 2009-04-27 | Samråd inkommet från samhällsbyggnadsnämnden, ingen erinran. | | Emma Wickberg |
| 2009-05-11 | Möte med Ulf Karmebäck, Henrik Iwerdal, representant för brf Gamla Vattentornet i Ystad, Arkitekten 10 (samt Wohnwerk Fastigheter AB, Arkitekten 2) och Ivar Thorpman representant för brf Tornet i Ystad, Polisen 6. Parkeringsfrågan för Arkitekten 2 och 10, samt Polisen 6 diskuterades. | | Emma Wickberg |
| 2009-06-08 | Telefonsamtal med Henrik Iwerdal som önskar ansökningsblankett för omprövning av Arkitekten ga:1. Meddelar att egna mätare till varje ägarlägenhet installerats för vatten och värme. Underhållsplan och nivå på fondering ska återkommas till. | | Emma Wickberg |
| 2009-06-16 | Möte med Ulf Karmebäck som beskriver parkeringsbehovet för inblandade fastigheter i | | Emma Wickberg |

| Datum | Anteckning | Aktbilaga | Signatur |
|------------|---|-----------|---------------|
| | Arkitekten ga:1, mätarsystemet för vatten, varmvatten, värmeslingor och radiatorer. Upplyser om att sprinkleranläggningen i översta lägenheten får ses som gemensam. | | |
| 2009-06-17 | Mätfiler erhållna från Ystads kommun med koordinater på tornets utsida, ledningar m.m. Mätningen debiteras ärendet. | | Emma Wickberg |
| 2009-07-01 | Digitalt kartmaterial efterfrågat. | | |
| 2009-07-01 | Telefonsamtal med 3D-expert Peter Wiström på Lantmäteriverket beträffande bl.a. ga, gränsdragningar, beskrivningar, protokoll, stadgar och andelar. | | Emma Wickberg |
| 2009-08-05 | Underhållsplan efterfrågad för samfällighetsföreningen. | | Emma Wickberg |
| 2009-08-06 | Kontakt med Lars Olsson, Metria, beträffande kartframställning. LO har jobbat fram anpassade filer i APC, vilket leder till att det nu går att göra fastighetskartorna för varje plan. | | Emma Wickberg |
| 2009-08-07 | Skrivbara pdf-filer erhållna för redigering och kartredovisning för sektionsritningen. | | Emma Wickberg |
| 2009-09-02 | Ett förslag beträffande ny utformning på samfällighetsföreningsstadgar erhållet från Linda Sabel. Redigering av förslaget utfört. | | Emma Wickberg |
| 2009-09-15 | Ekonomiskt material inkommet från Pauline Berglund. Budget för samfällighetsföreningen. | | Emma Wickberg |
| 2009-09-23 | Kontakt med Peter Wiström beträffande karttekniska frågor. | | Emma Wickberg |
| 2009-10-28 | Mailkontakt med Henrik Iwerdal beträffande huruvida bostadsrättsföreningen kan stå kvar som ägare av ägarlägenheterna när de är bildade. Enligt Eije Sjödin, expert i Gävle, är inte detta något problem. | | Emma Wickberg |
| 2009-11-20 | Förfrågan utskickad till LMV i Gävle beträffande nya stadgar för samfällighetsföreningar för ägarlägenhetssamfälligheter. | | Emma Wickberg |

| Datum | Anteckning | Aktbilaga | Signatur |
|------------|---|------------|-----------------------|
| 2009-11-25 | Möte med Ulf Karmebäck och Henrik Iwerdal med genomgång av den blivande förrättningsakten och stadgar till samfällighetsförening. Kopior lämnade på handlingar för genomläsning. Sammanträde kommer att hållas därefter med bildande av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening. | | Emma Wickberg |
| 2010-01-05 | Mail utskickat till Ulf Karmebäck och Henrik Iwerdal med anmodan om ett avslutande sammanträde i förrättningen och påminnelse om kontroll av utkasten till beslutshandlingarna. Upplysning om att delfakturerings av hittills upparbetad tid kommer att ske och att återstående belopp sedan faktureras när förrättningen är helt klar. | | Emma Wickberg |
| 2010-01-05 | Besked inkommet från Ulf Karmebäck om att avslutande sammanträde kan ske 21/1 eller 28/8. | - | Emma Wickberg |
| 2010-01-12 | Kontakt tagen med Gunilla Norberg på Lantmäteriet i Gävle, beträffande registrering. | | Emma Wickberg |
| 2010-01-20 | Ändringar inkomna beträffande gemensamhetsanläggningens utformning. Beskrivningen justerad. | | Emma Wickberg |
| 2010-01-28 | Beslut taget. Kartor, beskrivningar och protokoll upprättade. | KA, BE, PR | Emma Wickberg |
| 2010-01-28 | Sammanträde med bildande av samfällighetsförening. Ulf Karmebäck, Henrik Iwerdal, Bodil Söderman och Emma Wickberg närvarande. | PRS, ST | Emma Wickberg |
| 2010-02-11 | Fråga om taxeringskod behandlad. | | Emma Wickberg |
| 2010-02-19 | Akt utskickad i pdf-format till Henrik Iwerdal. | | Emma Wickberg |
| 2010-03-03 | Beslut registrerade i fastighetsregistret.2010-03-04 | | Automatisk anteckning |



Protokoll samfällighetsförening

2010-01-28

Ärendenummer
M09588

Sammanträdesledare
Emma Wickberg

Ärende Sammanträde för att bilda Arkitektens samfällighetsförening som ska förvalta ägarlägenhetssamfälligheten Arkitekten s:1 och gemensamhetsanläggningen Arkitekten ga:2

Lokal: Lantmäteriet, Tobaksgatan 14 i Ystad.

-
- § 1
Kallelse, närvaro
mm Sammanträdet hålls i omedelbar anslutning till förrättning ärendenummer enligt ovan för att inrätta gemensamhetsanläggning mm. Angående kallelse, närvaro mm se förrättningsakten.
- § 2
Yrkande Sökanden yrkar att samfällighetsförening ska bildas för förvaltningen av ägarlägenhets- och anläggningssamfälligheterna.
- § 3
Utredning Se aktbilaga BE till förrättningsakten.
Delägare i ägarlägenhets- och anläggningssamfälligheten är Arkitekten 11-15.
- § 4
Stadgar Stadgar antas enligt bilaga till protokollet.
- § 5
Styrelse Delägarna utser följande styrelse:
Ledamot vald för två år:
Henrik Iwerdal
Bellmansgatan 2
254 40 Helsingborg
0708-335373
Ledamöter valda för ett år:
Ulf Karmebäck
Fröslövsvägen 543-16
271 76 Löderup
0411-524380
Björn Jidéus
Eriksbergsgatan 30
114 30 Stockholm
08-6780738
Till ordförande för ett år utses:
Henrik Iwerdal

Styrelsesuppleanter:

Vakant

Revisor:

Magnus Persson
c/o SYDREV Revision & Redovisning AB
Stora Östergatan 13
271 34 Ystad

Revisorssuppleant:

Vakant

Styrelsen har enligt stadgarna sitt säte i Ystads kommun.

Samfällighetens postadress är:

Kristianstadsvägen 40
271 33 Ystad

Till firmatecknare utses ordföranden.

§ 6
Registrering

Ansökan om registrering av samfällighetsföreningen ska göras av undertecknad sammanträdesledare. Beslut vid detta sammanträde gäller under förutsättning att anläggningsbeslutet i anläggningsförrättning ärendenummer enl ovan vinner laga kraft.

Vid protokollet


Emma Wickberg

STADGAR

Sammanträdesdatum
 2010-01-28

Sammanträdesledare
 Emma Wickberg

| | |
|--|---|
| Ärende | Stadgar för samfällighetsförening bildad enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Lagens bestämmelser om förvaltningen ska gälla i den mån inte annat framgår av dessa stadgar. Kommun: Ystad Län: Skåne |
| § 1 Firma | Föreningens firma är Arkitektens samfällighetsförening. |
| § 2 Samfälligheter | Föreningen förvaltar ägarlägenhetssamfälligheten Arkitekten s:1 och gemensamhetsanläggningen Arkitekten ga:2. |
| § 3 Grunderna för förvaltningen | Samfälligheterna ska förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet har bestämts om deras ändamål. |
| § 4 Medlem | Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jämställd egendom som har del i samfällighet upptagen under § 2. |
| § 5 Styrelse säte, sammansättning | För föreningen ska det finnas en styrelse med säte i Ystads kommun. Styrelsen ska bestå av 3 ledamöter och 2 suppleanter. |
| § 6 Styrelse val | Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ledamot är två år och för suppleant ett år. Första gången val äger rum ska 2 ledamöter väljas på ett år. Stämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv. |
| § 7 Styrelse kallelse till sammanträde, föredragningslista | Kallelse av ledamöterna till styrelsesammanträde ska ske minst 14 dagar före sammanträdet. Kallelsen ska innehålla uppgift om förekommande ärenden. Suppleanterna ska inom samma tid underrättas om sammanträdet och om förekommande ärenden. Ledamot, som är förhindrad att närvara, ska genast meddela detta till ordföranden, som är skyldig att omedelbart kalla en suppleant i ledamotens ställe. Suppleant som inte tjänstgör i en ledamots ställe har rätt att närvara vid sammanträdet, men har inte rösträtt. |

§ 8
Styrelse
beslutförhet,
protokoll

Styrelsen är beslutför när kallelse har skett i behörig ordning och om minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder härav ska styrelsesammanträde anses behörigen utlyst om samtliga ordinarie ledamöter har infunnit sig till sammanträdet.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

Utan att ha angivits i kallelsen får ett ärende avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och är ense om beslutet.

Fråga får utan hinder av bestämmelserna i första stycket avgöras utan kallelse om samtliga ordinarie ledamöter är ense om beslutet.

Den som har deltagit i avgörandet av ett ärende har rätt att anföra reservation mot beslutet. Sådan reservation ska anmälas före sammanträdet slut.

Över ärenden i vilka styrelsen har fattat beslut ska föras protokoll som upptar datum, deltagande ledamöter och suppleanter, kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokollet ska justeras av ordföranden eller annan ledamot som vid förfall för ordföranden har lett sammanträdet.

§ 9
Styrelse,
förvaltning

Styrelsen ska:

- 1 förvalta samfälligheterna och föreningens tillgångar,
- 2 föra redovisning över föreningens räkenskaper,
- 3 föra förteckning över deläggande fastigheter, deras andelstal och ägare,
- 4 årligen till ordinarie stämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi,
- 5 om förvaltningen omfattar flera samfälligheter eller annars är uppdelad på olika verksamhetsgrenar och medlemmarnas andelar inte är lika stora i alla verksamhetsgrenarna, föra särskild redovisning för varje sådan gren,
- 6 i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om styrelsens handhavande av föreningens angelägenheter.

37
2010-01-28

3

- § 10**
Revision
- För granskning av styrelsens förvaltning ska medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse 1 revisor och 1 suppleant.
- Revisionsberättelse ska överlämnas till styrelsen senast tre veckor före ordinarie stämma.
- § 11**
Räkenskapsperiod
- Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden 1 januari - 31 december.
- § 12**
Underhålls och förnyelsefond
- Till föreningens underhålls- och förnyelsefond ska årligen avsättas minst 26 160 kronor.
- § 13**
Föreningsstämma
- Ordinarie stämma ska årligen hållas under april månad på tid och plats som styrelsen bestämmer.
- Styrelsen kan när den finner det nödvändigt utlysa en extra stämma. I fråga om medlemmars rätt att begära att en extra stämma utlyses gäller 47 § tredje stycket lagen om förvaltning av samfälligheter.
- Om stämman ska godkänna uttaxering ska styrelsen bereda medlemmarna tillfälle att från det att kallelse har skett ta del av en debiteringslängd, utvisande det belopp som ska uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när betalning ska ske. Före ordinarie stämma ska dessutom en förvaltningsberättelse och en revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt en utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för granskning under samma tid.
- § 14**
Kallelse till stämma
- Styrelsen kallar till stämma. Det ska ske genom brev eller e-post.
- Kallelse ska ske senast tre veckor före sammanträdet.
- I kallelsen ska anges tid och plats för stämman, vilka ärenden som ska förekomma på stämman, uppgift om plats där de i § 13 angivna handlingarna finns tillgängliga.
- Styrelsen ska tillse att andra meddelanden kommer till medlemmarnas kännedom genom brev eller e-post.
- § 15**
Motioner
- En medlem kan genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. En motion, som ska behandlas på ordinarie stämma, ska vara styrelsen tillhanda senast under februari månad.
- Styrelsen ska bereda avgivna motioner och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen.

§ 16

**Dagordning vid
stämma**

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

- 1 val av ordförande för stämman
- 2 val av sekreterare för stämman
- 3 val av två justeringsmän
- 4 styrelsens och revisorernas berättelser
- 5 ansvarsfrihet för styrelsen
- 6 framställningar från styrelsen eller motioner från medlemmarna
- 7 ersättning till styrelsen och revisorerna
- 8 styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
- 9 val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter
- 10 val av revisorer och suppleanter
- 11 fråga om val av valberedning
- 12 övriga frågor
- 13 meddelande av plats där stämmoprotokollet hålles tillgängligt.

Vid extra stämma ska behandlas ärenden under punkt 1, 2, 3, 6, 13.

§ 17

**Disposition av
avkastning**

I det fall stämman beslutar om att fördela ett uppkommet överskott ska detta ske efter medlemmarnas andelar i samfälligheterna.

§ 18

Stämmobeslut

Beslut fattas med acklamation om inte omröstning begärs.

Ifråga om omröstning m.m. gäller 48, 49, 51 och 52 § lagen om förvaltning av samfälligheter.

När omröstning företas ska till protokollet antecknas de omständigheter angående rösträtt, andelstal, ombud m.m. som har betydelse för bedömandet av röstresultatet.

Val ska ske med slutna sedlar om någon begär det.

§ 20

**Protokollsjustering,
tillgänglighållande**

Stämmoprotokollet ska justeras inom två veckor efter stämman och därefter hållas tillgängligt för medlemmarna.

Dessa stadgar har antagits vid sammanträde enligt datum på första sidan.

39
2010-01-28

5

§ 21
Ordningsregler

När ägaren till en ägarlägenhetsfastighet använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att störningarna inte skäligen bör tålas.

Ägaren ska även i övrigt i sin användning av lägenheten iaktta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Ägaren ska se till att detta fullgörs också av personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker denne som gäster, personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

Om det förekommer sådana störningar som avses i första stycket första meningen ska föreningen skriftligt underrätta ägaren så att denna kan vidta nödvändiga åtgärder.



Emma Wickberg
Sammanträdesledare

KOMMENTAR TILL STADGARNA

Vid hänvisning till lagrum avser SFL lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

- Till ingressen SFL innehåller tvingande regler för föreningsförvaltningen och stadgarnas innehåll. Genom bestämmelser i stadgarna kan föreningsmedlemmarna dock i vissa hänseenden avvika från SFL. I SFL anges i vilka situationer stadgarna får innehålla avvikelser från lagen.
- Till § 1 Huvudregeln är att om en samfällighetsförening nybildas, ska föreningens firma innehålla ordet samfällighetsförening (29§SFL). Firman ska tydligt skilja sig från andra firmor som är registrerade hos den statliga Lantmäterimyndigheten. Detta gäller även när en vägsamfällighet eller en vägförening upplöses och ersätts av en samfällighetsförening samt när en förvaltning enligt bysamfällighetslagen eller LGA ombildas till en samfällighetsförening. Om däremot en vägsamfällighet eller vägförening inte upplöses, utan endast övergår till stadgar enligt SFL, får vägsamfälligheten respektive vägföreningen behålla sin gamla firma (9 § lagen [1997:620] om upphävande av lagen [1939:608] om enskilda vägar).
- Till § 2 Samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. Samfällighetsförening får ej driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose (18 § SFL). Förvaltningen omfattar även fastighet som föreningen äger samt influtna medel vid försäljning.
Alla samfälligheter ska anges uttömmande och på ett sådant sätt att de kan identifieras. Om marksamfällighet eller gemensamhetsanläggning blivit registrerad bör registerbeteckningen anges.
- Till § 3 Samfällighets ändamål kan ha bestämts vid lantmäteriförrättning och framgår i så fall av förrättningshandlingarna. Är det vid förrättning bestämda ändamålet oklart eller har det blivit inaktuellt eller har något ändamål inte föreskrivits vid förrättning bör grunderna för förvaltningen preciseras i stadgarna. Stadgar som strider mot förrättningsavgörande kan komma att underkännas vid registrering.
- Till § 4 Med delägarfastighet förstås fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet (1 § andra stycket SFL). För samfällighet enligt lagen (1998:812) om särskilda bestämmelser om vattenverksamhet och den numer upphävda vattenlagen (1983:291) är dessa definitioner något annorlunda. Medlemmarna i samfällighetsförening utgörs av delägarna i samfällighet (17 § SFL).
Lagens bestämmelser om fastighet äger motsvarande tillämpning på sådan tomträtt, gruva, byggnad eller annan anläggning på ofri grund, naturreservat, som har del i samfällighet enligt 1 § första stycket 3 eller 4 SFL. Den som innehår fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som fastighetens ägare. Som ägare av naturreservat anses

- den som förvaltar reservatet.
Innehavare av tomträtt i fastighet som har del i samfällighet enligt 1 § första stycket 1 eller 2 SFL ska vid tillämpning av denna lag anses som delägare i fastighetsägarens ställe (3 § SFL).
- Till § 5 Styrelsen för samfällighetsföreningen ska bestå av en eller flera ledamöter och ha sitt säte i den ort där medlemmarnas fastigheter eller huvuddelen av dessa ligger. Styrelseledamot får inte vara underårig eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken. Lag (1988:1259).
- Till § 6 När skäl därtill föreligger, får länsstyrelsen förordna att styrelsen ska bestå av flera ledamöter än som anges i stadgarna (31 § SFL).
Styrelseledamot kan av den som utsett honom skiljas från sitt uppdrag före utgången av den tid för vilken han utsetts (32 § SFL).
Har styrelseledamots uppdrag upphört eller är styrelseledamot förhindrad att utöva uppdraget och är styrelsen ej ändå beslutför, får länsstyrelsen förordna syssloman i sådan ledamots ställe. Finns av skäl som nu sagts icke någon styrelseledamot att tillgå, får sysslomannen ensam handha föreningens angelägenheter och företräda föreningen som styrelse (33 § SFL).
Om ej annat följer av stadgarna eller av beslut tagna av stämman, får styrelsen utse särskild firmatecknare. Bemyndigande att teckna firma kan av styrelsen när som helst återkallas (34 § SFL).
Uppgift om föreningens postadress, om styrelseledamöternas fullständiga namn, bostads- och postadress och telefon samt om firmatecknare om sådan utsetts ska anmälas till den statliga Lantmäterimyndigheten (26 § SFL). Även ändring i dessa förhållanden ska anmälas till den statliga Lantmäterimyndigheten (39 § SFL).
- Till § 7 Inga kommentarer.
- Till § 8 Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken vid styrelsesammanträde de flesta röstande förenar sig. Vid val avgörs lika röstetal genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.
Första stycket gäller ej, om annat föreskrivs i stadgarna (38 § SFL).
Med ledamot avses även tjänstgörande suppleant.
Tredje stycket avser bl. a. då kontakt tas med brev eller per telefon.
- Till § 9 Styrelsen handhar samfällighetens angelägenheter i överensstämmelse med denna lag (SFL), stadgarna och beslut tagna av stämman, i den mån beslutet ej strider mot denna lag (SFL) eller annan författning eller mot stadgarna (35 § SFL).
Styrelseledamot får ej taga befattning med angelägenhet i vilken han har ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (36 § SFL).
Styrelsen är behörig att företräda föreningen i förhållande till tredje man. Samma behörighet tillkommer firmatecknare. Styrelsen och firmatecknaren får dock ej utan stöd av stadgarna eller beslut tagna av

42
2010-01-28

9

- stämman överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för länge tid än fem år (37 § SFL). Bestämmelserna under punkten 5 är endast avsedd för föreningar med flera samfälligheter eller andra verksamhetsgrenar, i vilka medlemmarna har del efter olika andelstal. Bestämmelsen anknyter till 41 §, 42 §, 45 §, 48 § och 60 § SFL.
- Till § 10 Revisjonen avser räkenskapsperiod. Eftersom räkenskapsperiod inte behöver stämma överens med styrelsens mandattid, kan styrelsens förvaltning komma att revideras i omgångar.
Av allmänna rättsregler följer att till revisor inte får väljas den som ingått i styrelsen under den räkenskapsperiod revisionen avser.
- Till § 12 Regler om fondering finns i 19 § SFL.
- Till § 13 Tiden för ordinarie stämma bör bestämmas så långt efter räkenskapsperiods utgång att revisorerna får tid att revidera och avge revisionsberättelse och styrelsen därefter får tid att kalla till stämma.
Om minst en femtedel av samtliga röstberättigade medlemmar eller det mindre antal, som kan vara bestämt i stadgarna, hos styrelsen begär att extra föreningsstämma ska hållas och därvid anger de ärenden som ska behandlas, åligger det styrelsen att inom en vecka kalla till sådan stämma att hållas så snart det med iakttagande av föreskriven kallelsetid kan ske.
Sker det ej, utlyser länsstyrelsen stämma på anmälan av medlem (47 § tredje stycket SFL).
- Till § 14 Kallelse till föreningsstämma sker genom styrelsens försorg. I kallelsen anges vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Underlåter styrelsen att utfärda kallelse till ordinarie föreningsstämma i enlighet med stadgarnas föreskrifter ska länsstyrelsen på anmälan av medlem utlysa föreningsstämma (47 § SFL).
- Till § 15 Inga kommentarer.
- Till § 16 Styrelsen är skyldig att på föreningsstämma lämna de upplysningar om föreningens verksamhet som medlem begär och som kan vara av betydelse för medlemmarna (50 § SFL).
Över beslut som fattas på föreningsstämma ska genom styrelsens försorg föras protokoll, vilket ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman (50 § andra stycket SFL).
Talan får föras mot uttaxering (46 § SFL) och stämmobeslut (53 § SFL).
- Till § 17 Om föreningens verksamhet är sådan att den inte ger ekonomiskt överskott bör bestämmelsen utgå.
- Till § 18 Den som underlåtit ått i rätt tid fullfölja sin bidragsskyldighet får deltaga i förhandlingarna men ej utöva rösträtt innan han fullgjort vad han eftersatt (48 § SFL).
Medlem eller annan får icke, själv eller genom ombud eller som

ombud, deltaga i behandlingen av angelägenhet, vari han äger ett väsentligt intresse som strider mot föreningens angelägenhet (48 § SFL).

Innehavare av rättighet i delägarfastighet får närvara och yttra sig vid behandling av fråga som rör hans rätt (48 § SFL).

Röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma, har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst (huvudtalsmetod). I fråga som har ekonomisk betydelse ska medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det. Dock får medlems röstetal ej överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar (49 § SFL) (andelstalsmetod).

Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Som stämmans beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avgivits. Vid lika röstetal avgörs val genom lottningsmetod, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden. Avvikelse från bestämmelserna om ombud kan dock föreskrivas i stadgarna (49 § SFL).

För beslut att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna, om ej annat föreskrivs i stadgarna (51 § SFL).

Vid omröstning i fråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. För beslut om sådan ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Föreskrivs strängare villkor i stadgarna ska det gälla.

Beslut om stadgeändring ska genom styrelsens försorg genast anmälas för registrering. Vid anmälan ska fogas två bestyrkta avskrifter av protokoll över beslutet. Beslutet får ej tillämpas innan registrering skett (52 § SFL).

Till § 19

Angående innebörden av huvudtalsmetod och andelstalsmetod, se kommentaren till § 18.

Några i alla sammanhang godtagbara hållpunkter för en jämförelse mellan samfälligheter eller andra verksamhetsgrenar när det gäller intresset och ansvaret för gemensamma åtgärder kan knappast uppställas. Om det emellertid är avgjort hur intresset och ansvaret för den gemensamma åtgärden är att fördela mellan verksamhetsgrenarna finns en norm för den angivna jämförelsen. Ett sådant avgörande kan åstadkommas genom att i stadgarna bestäms hur kostnaderna för viss verksamhet, exempelvis administrationskostnader, ska bäras av de olika verksamhetsgrenarna (se prop. 1973:160 s. 578).

Till § 20

Angående tillgänglighållande av protokollet, se kommentaren till § 16.

Till § 21

I 3 kap. 11 § andra stycket 1 JB finns regler som reglerar störningar vid användandet av ägarlägenheter.

44
2010-01-28

11

Föreningsmedlemmar ska följa sådana ordningsregler som kan finnas i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten (19 a § andra stycket SFL). Det kan t.ex. vara fråga om förhållningsregler för hur ett gemensamt trapphus eller en tvättstuga får nyttjas. Ordningsregler får inte ta sikte på en medlems nyttjande av annat än samfälligheten, såsom ett bostadsutrymme. Inte heller får ordningsreglerna avse något som inte kan räknas in i begreppet sundhet, ordning och gott skick. Utgångspunkten bör vara att de ordningsregler som medlemmarna önskar ska finnas också bör kunna införas, så länge dessa regler står i överensstämmelse med lag och annan författning samt med stagarna i övrigt. Ledning bör kunna hämtas från tillämpningen av motsvarande regler beträffande bostadsrätt, se 7 kap. 9 § första stycket bostadsrättslagen. (Se prop. 2008/09:91 s. 139.)

Föreningen och ägare (enligt definitionen av ägare i 3 kap. 11 § första stycket JB) får väcka talan vid domstol mot medlem som stör, har brutit mot ordningsreglerna eller åsidosatt sitt tillsynsansvar enligt 19 a § sista stycket SFL respektive 3 kap. 11 § sista stycket JB. Domstolen kan vid vite förelägga ansvarig ägare att se till att störningarna upphör.