



LUND UNIVERSITY

Förrättningslantmätarens hantering av GA och SFF

Warnquist, Fredrik

2010

Document Version:
Förlagets slutgiltiga version

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):
Warnquist, F. (2010). *Förrättningslantmätarens hantering av GA och SFF*. Abstract från Gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar, Lun, Sverige.

Total number of authors:
1

General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117
221 00 Lund
+46 46-222 00 00

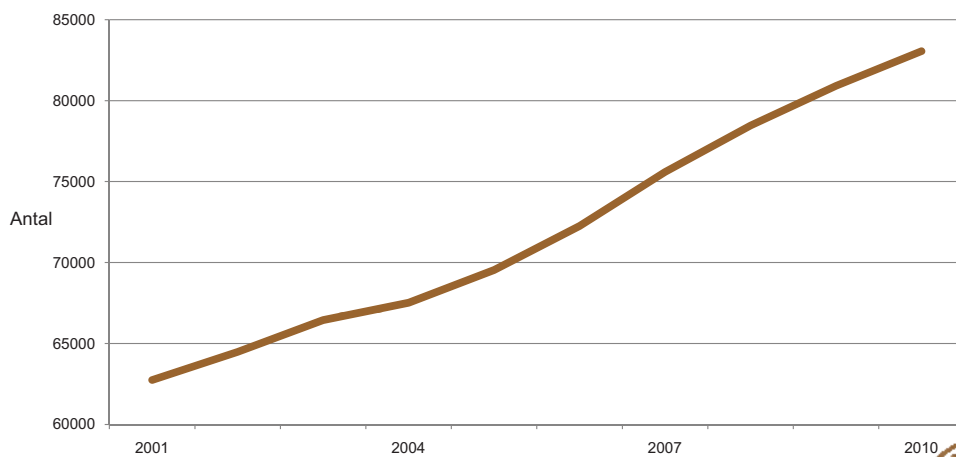


LUNDS
UNIVERSITET

Förrättningslantmätarens hantering av GA och SFF

Fredrik Warnquist

Antalet levande GA, 2001-2010



32% ökning av antalet levande GA från 2001-2010



Begrepp 1

- Samfällighet
 - Gemensamt markområde för flera fastigheter (FBL 1:3)
 - Samlingsbegrepp (SFL 1 §)
- Marksamfällighet
 - Förtydligande begrepp för samfällighet (FBL 1:3)
- Samfällighetsförening
 - Juridisk sammanslutning för förvaltning av en eller flera samfälligheter (SFL 4 §)



Begrepp 2

- Gemensamhetsanläggning
 - Gemensam anläggning för flera fastigheter (AL 1 §)
- Anläggningsamfällighet
 - De delägande fastigheterna i en gemensamhetsanläggning (AL 14 § 2 st)
- Vägsamfällighet och Vägförening
 - Fanns i EVL (1939-1998). Är idag samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar



Skillnader mellan servitut och GA 1

- Drift
 - Helt oreglerat vid servitut
 - GA reglerar driftsfrågor
- Underhåll
 - Kan regleras vid servitut
 - GA gör ingen skillnad på drift och underhåll (istället utförande och drift)

Servitut	Anlägga	Underhåll	Drift
GA	Utförande	Drift	



Skillnader mellan servitut och GA 2

- Ersättning för upplåtelsen
 - Avtalsservitut engångsbelopp eller periodiska betalningar
 - Officialservitut engångsbelopp
 - GA engångsbelopp

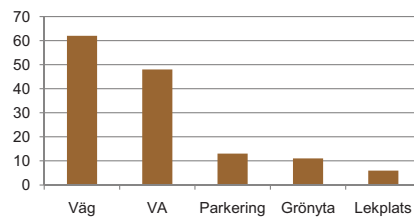


Skillnader mellan servitut och GA 3

- Ändamål
 - Grundregeln för både GA och servitut är att det inte finns några ändamålsbegränsningar
 - Avtalsservitut ej skogsfång eller bete (JB 14:4)
 - GA ej allmänt VA, skyddsrum, markavvattning mm (AL 1 § 2 st)
 - Officialservitut ej skogsfång, LR, (vattenverksamhet) (FBL 2 §)

- De fem vanligaste ändamålen för GA

1. Väg 62 %
 2. VA 48 %
 3. Parkering/garage 13 %
 4. Grönytor 11%
 5. Lekplats 6%
- (Siffrorna är från 2003)



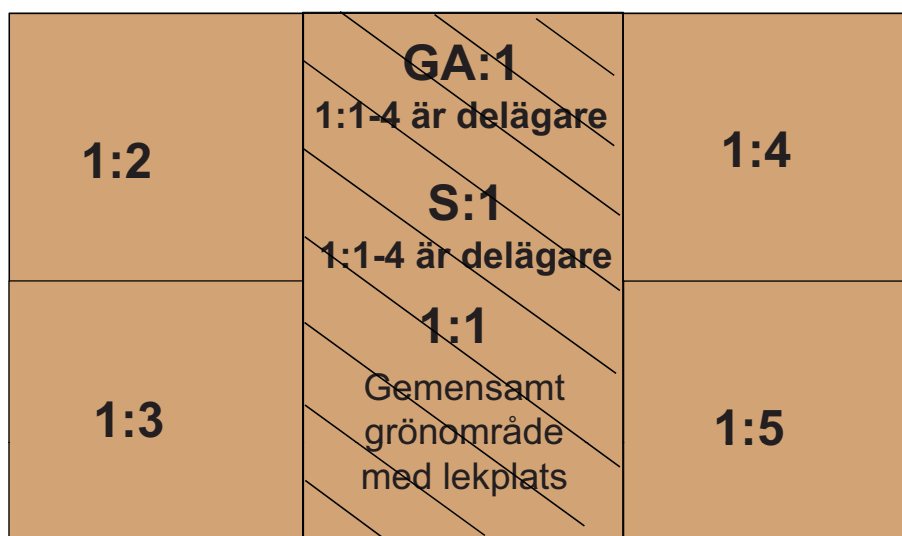
Skillnader mellan servitut och GA 4

- Tid
 - Avtalsservitut medför full frihet
 - Officialservitut är obegränsade i tid (kan dock begränsas till viss händelse, ex utbyggnad av kommunalt VA)
 - GA medför full frihet (normalt obegränsade i tid)
- Förvaltning
 - Servitut med en härskande fastighet, inga regler finns.
 - Servitut med flera härskande fastigheter, SFL tillämplig (SFL 1 § 3p)
 - GA, SFL tillämplig (SFL 1 § 4p)



Samfällighet (marksamfällighet)

- Förekommer i mycket stor uträkning då de bildades flitigt under skiftena, hemmansklyvning mfl
- Löser ägandet till mark och i viss mån drift och underhåll
- Andelstal efter vad som är ändamålsenligt och skäligt (FBL 6:1)
- Bildas genom fastighetsreglering
- Ofta staplas en GA ovanpå en samfällighet (dvs en anläggning ovanpå mark)
- Ibland lämnas restfastigheten kvar (se då till att den överläts på SFF om inte starka skäl talar för annat)



Registrering i fastighetsregistret

- Alla nyare gemensamhetsanläggningar och samfälligheter är fullständigt registrerade i fastighetsregistret
- De flesta gemensamhetsanläggningar är registrerade i fastighetsregistret. I många fall är delägande fastigheter inte registrerade i fastighetsregistret
- De flesta samfälligheterna (inklusive delägande fastigheter) är inte registrerade i fastighetsregistret



Bildande av GA - Grunder

- Lantmäteriförrättning (AL 4 § och 19-29 §§)
 - En förrättningslantmätare (FBL 4:1)
 - Ev även två gode män (FBL 4:1)
 - Ev sakkunnig (FBL 4:34) ex fastighetsvärdering bygg- & anläggningsfrågor
- Skriftlig ansökan (AL 17-18 §§ och FBL 4:8)
 - Fastighetsägare som ska ingå i GA:n
 - Fastighetsägare med allmän plats i detaljplan som har enskilt huvudmannskap
 - Samfällighetsförening (efter beslut på föreningsstämma)
 - Hyresgästsorganisation
 - Kommun, Länsstyrelse, Trafikverket mfl



Bildande av GA – Villkor 1

- Delägare i en GA kan vara:
 - Fastighet (AL 1 §)
 - Tomträtt (AL 2 §)
 - Gruva (AL 2 §)
 - Byggnad på ofrigrund (AL 2 §)
 - Naturreservat (AL 2 §)
- Andelstal (AL 15 §)
 - Fördelningsgrund för kostnader
 - Utförande – Fastighetens nytta
 - Drift – Fastighetens beräknade användning
 - Kan även fördelas efter mätning, ex värme



Bildande av GA – Villkor 2

- Stadigvarande betydelse (AL 1 §)
 - Fastighetsanknuten nytta, ej tillfälligt ändamål
 - Tidsbegränsad samverkan är dock möjlig (ex i väntan på kommunalt avlopp)
- Båtnadsvillkoret (AL 6 §)
 - Ekonomiskt vinstvillkor (Fördelar – nackdelar – kostnader = vinst)
 - Speciellt då även ex sociala fördelar ska vägas in
 - Jmfr FBL 5:4



Bildande av GA – Villkor 3

- Väsenlig betydelse (AL 5 §)
 - Påtagligt behov eller påtaglig förbättring för fastigheten
 - Dispositivtvillkor
 - Jmfr FBL 7:1 (servitut), AL 49 § (vägservitut) och FBL 6:1 (marksamfällighet)
- Opinionsvillkor, Lokaliseringsvillkor, planvillkor mm



Förändring av GA

- Omprövning (AL 35 §)
 - Ny förrättning där det mesta går att ändra
 - Ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan
 - Föreskrift om omprövning
 - Klart behov (ex gå från andelstal till avgifter)
 - Inte avsevärd olägenhet
- Överenskommelse (AL 43 §)
 - Inträde, utträde, ändra andelstal
 - Mellan fastighetsägare och styrelse
 - Måste godkännas av FLM
- Fastighetsbildning (AL 41 – 42 a §§)
 - Överföring och delning av andelstal samt anslutning



Lag om förvaltning av samfälligheter

Lagen gäller för förvaltningen av marksamfälligheter, gemensamhetsanläggningar mfl (SFL 1 §)

1. Delägarförvaltning (SFL 6-16 §§)
 - Gäller om ingen samfällighetsförening är bildad
 - Alla måste vara överens
 - Möjlighet till majoritetsbeslut genom delägarsammanträde
2. Samfällighetsförening (SFL 17-65 §§)
 - Majoritets beslut på stämma
 - Stadgar, styrelse



Bildande av SFF

- Bildas genom sammanträde med delägarna
- Delägarna beslutar, förrättningslantmätaren (FLM) leder sammanträdet och är protokollförare
- SFF ska bildas om:
 - Någon delägare begär det (SFL 20 §)
 - FLM anser att det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt (SFL 20 §)
 - Ägarlägenheter är delägare (SFL 20 a §)
- SFF registreras hos Lantmäteriet



Upplösning av SFF

En SFF kan bara upplösas i följande fall:

1. Alla delägarfastigheter blir en, då upphör samfälligheten sammanläggning eller fastighetsreglering
2. Samfälligheten upphör (SFL 61 §)
ex genom omprövning AL 35 §
3. Samtliga delägare begär upphävande och länsstyrelsen medger det (SFL 61 §)

En upplösning skall anmälas för registrering (SFL 63 §)

