



LUND UNIVERSITY

Fastighetssamverkan

Warnquist, Fredrik

2014

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Warnquist, F. (2014). *Fastighetssamverkan*. Artikel presenterad vid Forskningsseminarium i fastighetsvetenskap för doktorander och nydisputerade.

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

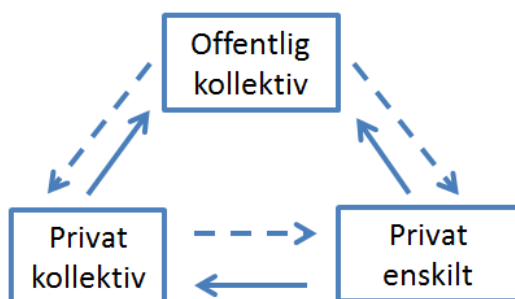
PO Box 117
221 00 Lund
+46 46-222 00 00

Artikel till Forskningsseminarium i Fastighetsvetenskap för doktorander och nydisputerade. Malmö högskola 24-25 april 2014

Av Fredrik Warnquist, Fastighetsvetenskap LTH

Fastighetssamverkan

Fastighetssamverkan innebär att flera fastighetsägare samverkar kring en nyttighet. Huvudmannaskapet för dessa nyttigheter kan vara privat enskilt, privat kollektivt eller offentligt kollektivt. Initiativ och villkor i lagstiftningen för att ändra en nyttighets huvudmannaskap mellan de tre olika formerna varierar mellan olika nyttigheter.



Figur 1. De tre huvudgrupperna för huvudmannaskap av olika nyttigheter. Pilarna visar på byte av huvudman där heldragna pilar går uppåt till en högre samverkansform medan streckade pilar går till en lägre samverkansform.

Syftet med denna studie är att utreda om det går att härleda en övergripande princip för byte av huvudmannaskap. Studiens metod blir att analysera lagtext, förarbeten, rättsfall m.m. med utgångspunkt i att målet för fastighetssamverkan är marknadsvärde maximering. Begreppet marknadsvärde är i sig problematiskt då en marknad med tillräckligt många okunniga köpare tvättar bort marknadsvärdeskillnader som rimligen med goda förklaringsgrunder borde finnas.

Nedan följer en första beskrivning av gränsdragningen mellan de olika samverkansformerna för två tydliga och vanligt förekommande gemensamma nyttor, nämligen vägar och VA. Det finns både viktiga skillnader och likheter mellan de båda. Nedan finns dessutom en beskrivning av fönster i ägarlägenheter, en betydligt mer specialiserad fråga men principiellt intressant.

En allmän utgångspunkt om kostnader

Den främsta anledningen att kollektivt lösa en gemensam nytta är ekonomisk. Istället för att var och en har sin egen lösning är det billigare både i utförande samt drift och underhåll att producera den kollektiva nyttigheten gemensamt. Exempel, fyra närliggande bostadsfastigheter på landsbygden anlägger en gemensam

avloppsanläggning som klarar alla fyras behov istället för att bygga varsin avloppsanläggning. Anläggandet av fyra mindre avloppsanläggningar borde med råge överstiga kostnaden för att anlägga en större gemensam avloppsanläggning, även om man räknar in förrättningskostnaden för att bilda en gemensametsanläggning.

Nästa brytpunkt är när det offentliga tar över som huvudman. Lösningen är fortfarande kollektiv men antalet berörda fastigheter är betydligt fler och dessutom mer svåra att definiera. Exempelvis, vilka fastigheter skulle vara delägare i väg E6 mellan Göteborg och Malmö? Hur skulle de ta betalt av alla andra som nyttjar vägen? Kostnaderna blir helt enkelt för stora för en privat lösning jämfört med en offentlig lösning.

Vägar

Huvudmannaskapet av vägar kan delas in i tre huvudgrupper: privata vägar på egen mark (ägenderätt), gemensamma vägar (gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen) och allmänna vägar (kommunalt ägande enligt plan- och bygglagen eller vägrätt för Trafikverket¹ enligt väglagen). Förenklat kan man säga att vägar mellan städer är Trafikverket huvudman för, medan gator inom städerna är kommunen huvudman för.

Frågan om en väg ska vara offentlig beslutas av antingen Trafikverket eller kommunerna. Om Trafikverket vill bygga² en ny allmän väg måste Trafikverket normalt fastställa³ en vägplan. Vid förändring⁴ av en befintlig privat väg till allmän väg sker det genom ett särskilt beslut⁵ av Trafikverket. Initiativet tas normalt av Trafikverket själva eller av regeringen, initiativ kan inte tas av enskild fastighetsägare. Kommunerna antar⁶ detaljplaner där de allmänna gatorna är utlagda som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, vilket är huvudregeln⁷. Initiativet till planläggning kan bara tas av kommunen och inte av en enskild fastighetsägare.

Inom detaljplanelagt område kan kommunen bestämma att allmänna platser ska ha ett enskilt huvudmannaskap. För enskilt huvudmannaskap krävs särskilda skäl⁸. Syftet med regeln är att kommunen normalt ska vara huvudman för allmänna platser men att det i vissa undantagsfall, som i fritidshusområden, ska vara möjligt att frångå huvudregeln⁹. Med enskilt huvudmannaskap bekostas gatorna av fastighetsägarna genom en gemensamhetsanläggning. Vid

¹ Även kommunen kan vara väghållare enligt väglagen (1971:948) 5 §

² Väglag (1971:948) 14 a §

³ Väglag (1971:948) 18 §

⁴ Väglag (1971:948) 21 §

⁵ Väglag (1971:948) 30 §

⁶ Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 27 §

⁷ Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 7 §

⁸ Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 7 §

⁹ ZETEO Plan- och bygglagen en kommentar, Didón mfl, version 1/7-2013 4:7

kommunalt huvudmannaskap bekostas gatorna av fastighetsägarna genom gatukostnader. Den egentliga skillnaden är således liten men många kommuner har inte tillämpat gatukostnadsreglerna vilket gjort att gatorna istället bekostas av skattekollektivet. Vilket utav av de båda huvudmannaskapen som ger den bästa ekonomiska effektiviteten, d.v.s. en marknadsvärdemaximering bör studeras vidare. Kostnaden för gemensamhetsanläggningens lilla och flexibla administration får ställas mot kommunens stordriftsfördelar.

En privat kollektiv väg inrättas normalt som en gemensamhetsanläggning. Initiativet tas normalt av fastighetsägare¹⁰ medan beslutet om inrättande tas av lantmäterimyndigheten. Om fastighetsägarna är överens ska lantmäterimyndigheten framförallt pröva det s.k. båtnadsvillkoret¹¹. Villkoret innebär att de ekonomiska fördelarna totalt måste överväga de ekonomiska nackdelarna.

Vatten och avlopp

Huvudmannaskapet av VA kan delas in i tre huvudgrupper: privata VA-anläggningar på egen mark (äganderätt), gemensamma VA-anläggningar (gemenensamhetsanläggning enligt anläggningslagen) och allmänt VA (verksamhetsområde¹² enligt vattentjänstlagen).

Kommunen har en långtgående skyldighet¹³ att ordna VA och detta ansvar genomförs genom bestämmandet av verksamhetsområden¹⁴. Utanför dessa verksamhetsområden har kommunen ingen formell skyldighet att ordna VA. Även om verksamhetsområden beslutas av kommunen kan fastighetsägarna initiera processen genom att vända sig till Länsstyrelsen¹⁵ eller Statens va-nämnd¹⁶. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet och kan självmant eller efter ansökan från fastighetsägare förelägga¹⁷ kommunen att ta ansvar för VA utanför befintliga verksamhetsområden. Statens va-nämnd kan efter ansökan¹⁸ på samma sätt som Länsstyrelsen förelägga kommunen att ta ansvar för VA. Den enskildes initiativrätt skiljer sig alltså betydligt från fallet med vägar. Gällande VA har den enskilde fastighetsägaren således två olika sätt att initiera processen medan det i vägfallet inte finns något sätt.

Det avgörande villkoret¹⁹ för om en VA-anläggning ska vara offentligt kollektiv med kommunen som huvudman är inte ett direkt ett

¹⁰ Anläggningslag (1973:1149) 18 § 1 & 2 p

¹¹ Anläggningslag (1973:1149) 6 §

¹² Markåtkomsten måste dock ske med avtalsservitut eller ledningsrätt

¹³ Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 6 §

¹⁴ Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 7-9 §§

¹⁵ Vattentjänstlagen En handbok, Jörgen Qviström, 2008, s. 52

¹⁶ Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 53 §

¹⁷ Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 51 §

¹⁸ Lag (1976:839) om Statens va-nämnd 8 §

¹⁹ Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 6 §

ekonomiskt villkor. Utan villkoret tar sikte på hälsa och miljö och att det finns ett visst underlag (normalt ett visst antal²⁰ bostäder).

En privat kollektiv VA inrättas normalt som en gemensamhetsanläggning. Initiativet tas normalt av fastighetsägare²¹ medan beslutet om inrättande tas av lantmäterimyndigheten. Om fastighetsägarna är överens ska lantmäterimyndigheten framförallt pröva det s.k. båtnadsvillkoret²². Villkoret innebär att de ekonomiska fördelarna totalt måste överväga de ekonomiska nackdelarna.

Fönster till ägarlägenhetsfastigheter

I samband med införandet²³ av reglerna om ägarlägenhetsfastigheter (ägarlägenheter) tog Lantmäteriet fram rekommendationer²⁴ om den rättsliga utformningen av ägarlägenheter. Ägarlägenheterna skulle få en standardiserad utformning²⁵ och utgångspunkten var att själva lägenhetsutrymmet inklusive ytskikt skulle ingå²⁶ direkt i ägarlägenheten. Allt annat skulle vara en samfällighet²⁷. För flertalet av de funktioner som ingår i samfälligheten bildas dessutom en gemensamhetsanläggning²⁸ för drift och underhåll. Förvaltningen av samfällighet och gemensamhetsanläggning sker genom en samfällighetsförening.

Lantmäteriet utgick ifrån att fönster och ytterdörr till lägenheten skulle ingå i ägarlägenheten²⁹, utan att egentligen motivera varför. Däremot lämnade man frågan öppen huruvida fönster och ytterdörr till lägenheten skulle ingå i en gemensamhetsanläggning³⁰. Som exempel angavs att fönstren och dörrarnas yttre ytskikt som skulle kunna ingå i gemensamhetsanläggning, något som i praktiken stängde öppningen³¹.

När fönster och ytterdörrar är enskilda omöjliggörs ett samlat byte av dessa anordningar i samfällighetsföreningens försorg. Detta då en

²⁰ 20-30 st enligt prop. 1955:121 s. 61

²¹ Anläggningslag (1973:1149) 18 § 1 & 2 p

²² Anläggningslag (1973:1149) 6 §

²³ 1 maj 2009 genom prop. 2008/09:91

²⁴ PM Dnr 401-2009/1238 Ägarlägenheter Information till lantmäterimyndigheterna

²⁵ Prop. 2008/09:91 s. 63

²⁶ Prop. 2008/09:91 s. 133

²⁷ PM Dnr 401-2009/1238 Ägarlägenheter Information till lantmäterimyndigheterna s. 17

²⁸ PM Dnr 401-2009/1238 Ägarlägenheter Information till lantmäterimyndigheterna s. 19

²⁹ PM Dnr 401-2009/1238 Ägarlägenheter Information till lantmäterimyndigheterna s. 16

³⁰ PM Dnr 401-2009/1238 Ägarlägenheter Information till lantmäterimyndigheterna s. 19

³¹ I två av de 25 första ägarlägenhetsförrättningarna bildades ga för yttre underhåll, i de 23 andra förrättningarna var fönstren helt enskilda. Examensarbete LTH 11/5234 Ägarlägenheter - En genomgång av genomförda förrättningar s. 64

samfällighetsförening bara får förvalta³² sådant som ingår i samfällighet eller gemensamhetsanläggning. Detta skiljer sig från bostadsrätt som är ett alternativ till ägarlägenheter. Ansvarsfördelningen för byggnad och mark mellan bostadsrättsföreningen och lägenhetsinnehavarna regleras i BRL³³ och stadgarna. Lägenhetsinnehavarens ansvar för fönster och ytterdörr i stadgarna³⁴ motsvarar till stora delar Lantmäteriets rekommendationer vid äggarlägenheter. Den avgörande skillnaden är att oavsett hur ansvarsfördelningen ser ut kan alltid bostadsrättsföreningen på föreningsstämman besluta³⁵ om att byta ut samtliga fönster och ytterdörrar i föreningens försorg. Något som alltså inte är möjligt vid gemensamhetsanläggning bildad enligt Lantmäteriets rekommendationer.

Det är svårt att se fördelarna med att varje fastighetsägare själv ska ansvara för att byta ut fönster och ytterdörr, när det uppenbarligen är mer kostnadseffektivt att byta alla samtidigt. Rimligen uppnås den tekniska livslängden vid ungefär samma tidpunkt. Det som talar för enskilda fönster och dörrar är att de kan anses vara en enskild nytta. Ett visst fönster är bara till nytta för en ägarlägenhet. Bilden kompliceras dock av kopplingen mellan värme/ventilation och fönster/ytterdörrar. En god och kostnadseffektiv inomhusmiljö beror inte bara på värmesystem, ventilation, väggar och tak, utan även till stor del på fönster och dörrarnas värmehållande egenskaper. Rimligen borde enskilda fönster och ytterdörrar även betyda enskild mätning av värme, men så har inte skett i tillämpningen³⁶.

Den som ansöker³⁷ om en lantmäteriförrättning för att bilda ägarlägenheter kan yrka på att fönster och dörrar ska ingå i gemensamhetsanläggning. Förrättningslantmätaren är inte bunden av Lantmäteriets rekommendationer och kan besluta om annan utformning av både ägarlägenheter och gemensamhetsanläggning under förutsättning att de allmänna plan- och lämplighetsvillkoren³⁸ är uppfyllda. Det är framförallt ett villkor som är av intresse vid inrättande av gemensamhetsanläggning för fönster, båtnadsvillkoret³⁹. Villkoret innebär att de ekonomiska fördelarna måste överväga de ekonomiska nackdelarna.

³² Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter 18 §

³³ Bostadsrättslag (1991:614) 7 kap

³⁴ Bostadsrätternas mönsterstadgar 2008, version 4, senast uppdaterad 2011-04-01 35 §

³⁵ Bostadsrättslag (1991:614) 9 kap 16 § 2 p

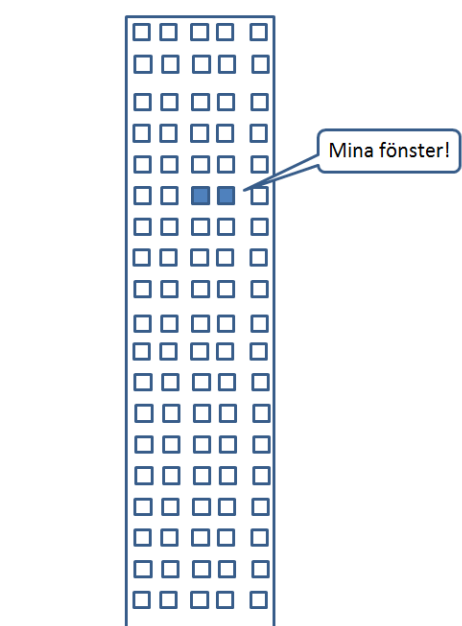
³⁶ I sex av de 25 första förrättningarna användes individuell mätning av värme examensarbete LTH 11/5234 Ägarlägenheter - En genomgång av genomförda förrättningar s. 72

³⁷ FBL 5:3 för själva ägarlägenheter och samfällighet och AL 18 § för gemensamhetsanläggning

³⁸ FBL 3 kap resp AL 9-11 §§

³⁹ Anläggningslag (1973:1149) 6 §

I en lantmäteriförrättning kan även förrättningslantmätaren självant föreslå för sökanden en annan utformning än vad rekommendationerna föreslår⁴⁰. Efter att lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft torde det vara svårt utan total enighet att ändra gemenmanhetsanläggningen att även fönster och dörrar ingår p.g.a. den högra tröskeln för omprövning⁴¹. Initiativet till att gå från privat enskilt till privat kollektiv förvaltning tas av den enskilde fastighetsägaren. Beslutet om byte av förvaltning tas av lantmäterimyndighet. Om sakägarna är överens finns egentligen inga tydliga villkor i myndighetens prövning som innebär hinder för bytet mellan privat och kollektivt.



Slutsatser

Möjligheten för enskilda fastighetsägare begränsas normalt till att gå från privat enskilt till privat kollektivt, men vid VA- anläggningar finns ett viktigt undantag. Leder denna initiativrätt till en effektivare förvaltning som i sin tur ger en marknadsvärdemaximering?

När väl processen är igång att byta förvaltningsform skiljer sig villkoren åt mellan de olika stegen. I bytet från privat enskilt till privat kollektivt är villkoret främst ekonomiskt. Villkoret vid byte till offentligt kollektiv är inte direkt ett ekonomiskt villkor även om villkoret indirekt skulle kunna vara en produkt av ekonomisk effektivitet. Detta kvarstår att studera.

⁴⁰ FBL 4:25

⁴¹ Anläggningslag (1973:1149) 35 §