

Gemensamhetsanläggning

– EN HÅLLBAR LÖSNING TILLSAMMANS MED GRANNARNA



För att en fastighet ska fungera behövs ibland tillgång till anläggningar utanför den egna fastighetens gränser, till exempel vägar, garage, lekplatser, båtbygga eller vatten- och avloppsanläggningar.



En fastighet består normalt av ett markområde med tillhörande byggnader. Ibland behövs också tillgång till anläggningar utanför den egna fastighetens gränser, till exempel vägar, garagelängor eller lekplatser. När flera fastigheter inom samma by eller kvarter har liknande behov kan man bilda en gemensamhetsanläggning. Det möjliggör en effektiv och långsiktig god samverkan mellan grannarna.

Att bilda en gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning bildas genom en anläggningsförrättning. I samband med denna beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen. Det blir då tydligt vad som ska skötas och hur det ska göras, vilket främjar grannsämjan. En gemensamhetsanläggning kan i vissa fall bildas även om inte alla parter är överens; Lantmäteriet har då möjlighet att tvångsansluta fastigheter.

En av fördelarna med en gemensamhetsanläggning är att det är fastigheterna som är anslutna till den och inte ägarna personligen. Det innebär:

- att det som beslutas i lantmäteriförrättningen även gäller för framtida ägare
- att fastighetens rätt till anläggningen är säkrad för framtiden
- att det finns en ekonomisk trygghet för anläggningens framtida drift och underhåll.

Utrymme för anläggningen

Det utrymme som behövs för en gemensamhetsanläggning upplåts med servitutsrätt. Utrymmet kan upplåtas både på fastigheter som ska delta i anläggningen och på fastigheter som inte ska delta. För upplåtelsen kan ersättning utgå.

Ändrade förhållanden - omprövning

Beslut om gemensamhetsanläggning gäller för all framtid, men kan omprövas genom en ny förrättning om förhållandena ändras väsentligt, till exempel ändrat användningssätt av deltagande fastigheter. En så kallad omprövningsförrättning kan också göras för att skapa effektivare förvaltningsorganisationer, till exempel genom sammanslagning av flera mindre vägsamfälligheter till en ny gemensam förvaltningsorganisation.

Att sköta en gemensamhetsanläggning

Det finns två olika former för skötseln av en gemensamhetsanläggning:

- föreningsförvaltning och
- delägarförvaltning.

Några vanliga situationer som kan lösas genom att bilda en gemensamhetsanläggning:

Enskild väg utan ordnad förvaltning

En enskild väg används av åretruntboende barnfamiljer, ett fritidsboende yngre par, ett skogsbolag och jaktlaget i byn. Två nya villor planeras att byggas i anslutning till vägen. Vägens bärighet är dålig och måste rustas upp så att dagliga skolskjutsar, renhållning, skogstransporter och övrig användning ska fungera.

Fastighetsägarna behöver regler för hur kostnaderna för upprustningen och för den framtida skötseln av vägen ska fördelas.



Ny avloppsanläggning

Ett antal bostadshus har äldre enskilda avloppsanläggningar som inte uppfyller dagens miljökrav. Ett antal fritidshus i ett område saknar avlopp. Ägarna inser att det vore praktiskt att ordna en gemensam avloppsanläggning. De lämnar ett förslag på en avloppsanläggning som godkänns av kommunen.

Garantier krävs för att få rätt att använda mark för avloppsanläggningen och regler behövs för hur kostnaderna för investeringarna och den framtida förvaltningen ska fördelas.



Båtbrygga och badplats rustas

Ägarna till åtta sommarhus från tidigt 1950-tal använder, tillsammans med sina familjer, en badplats på fastigheten strax intill. Några av husen är friköpta, några står på arrendetomter. De friköpta husen har servitut som ger dem rätt att använda badplatsen. En tidigare ägare till ett av husen fick lov att bygga en omklädningshytt och en båt-brygga, som de alla nu använder, och som behöver rustas. Ägaren till fastigheten där badplatsen och båt-bryggan ligger har ingenting emot en gemensamhetsanläggning.

De åtta grannarna vill behålla bryggan och hytten i framtiden och är angelägna om att skapa garantier för det samtidigt som kostnaderna för att sköta dessa ska fördelas rättvist.



Vill du veta mer?

Lantmäteriet är den myndighet som ansvarar för fastighetsindelningen i Sverige.

Ta kontakt med oss på Lantmäteriet om du har frågor gällande gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar! Vi finns över hela landet.
Telefon: 0771-63 63 63.



ORDLISTA

Föreningsförvaltning innebär att en samfällighetsförening bildas, stadgar antas, en styrelse utses och föreningsstämma anordnas. Medlemmar är ägarna till de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen. Samfällighetsföreningen bildas av och registreras hos Lantmäteriet och blir då en juridisk person. För att finansiera byggande och underhåll av anläggningen kan föreningen ta lån, bygga upp fonder för framtida behov och teckna försäkringar för att skydda sig mot skador.

Delägarförvaltning är den form som gäller om inte en samfällighetsförening bildas. Är det bara några fastigheter som deltar i anläggningen kan den förvaltas av delägarna direkt. De måste då vara eniga om varje beslut som rör anläggningen. Om inte enighet kan nås kan Lantmäteriet hjälpa till genom att hålla ett delägarsammanträde.

Mer information hittar du på:
www.lantmateriet.se

LANTMÄTERIET

Lantmäteriet, 801 82 Gävle
TELEFON 0771-63 63 63
E-POST kundcenter@lm.se

