

# GEMENSAMHETSANLÄGGNING

## – vad är det?

*Gemensamhetsanläggning för...*

*– enskilda vägar och utfarter*

*– vatten- och avlopps-  
anläggningar*

*– lekplatser, tvättstugor, sop-  
hus, parkeringsplatser, garage*

*– gemensam båthamn och  
badplats*

*...bildas genom lantmäteriför-  
rettning*



Gemensamhetsanläggning är benämningen på en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som består av nyttigheter som är nödvändiga för att fastigheterna ska kunna fungera på lång sikt.

Genom att inrätta en gemensamhetsanläggning kan man tillgodose fastigheternas behov av utfartsväg eller vatten- och avloppsanläggningar när sådana anordningar inte ryms inom fastighetens område.

En av fördelarna med en gemensamhetsanläggning är att det är fastigheterna som

är anslutna till den och inte fastighetsägarna. Man säger att fastigheterna utgör en samfällighet som ska utföra, underhålla och driva anläggningen. Det här medför att uppgifter om en gemensamhetsanläggning förs in i fastighetsregistret och på registerkartan som finns hos Lantmäteriet. Det innebär också att framtida ägare till en fastighet vid en fastighetsöverlåtelse automatiskt är bundna av det som bestämts om hur anläggningen ska fungera.

### Lantmäteriförrättning

En gemensamhetsanläggning bildas vid lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (AL).

En sådan förrättning söks hos Lantmäteriet. Det vanligaste är att ägarna till de fastigheter som ska delta i anläggningen lämnar in ansökan. Även kommunen har rätt att söka förrättning.

### När kan gemensamhetsanläggning bildas?

En fastighet kan tas med i en gemensamhetsanläggning bara om det är av väsentlig betydelse för fastigheten att den har del i anläggningen.

Om deltagande fastighetsägare är överens om att bilda en anläggning, behöver man dock inte bry sig om den här regeln.

Dessutom måste anläggningen ge fördelar (t.ex. högre fastighetsvärde) som är större än de kostnader och olägenheter som det innebär att fastigheten deltar i den. Man brukar säga att anläggningen måste ge båtnad.

### Utrymme för gemensamhetsanläggningen

Det utrymme som behövs för en gemensamhetsanläggning upplåts med servitut-rätt. Utrymmet kan upplåtas både på fastigheter som ska delta i anläggningen och på fastigheter som står utanför den. För upplåtelsen kan ersättning utgå.



### Hur sköts gemensamhetsanläggningen?

Vid förrättningen bestäms andelstal som visar hur stor del av kostnaderna för att bygga respektive underhålla anläggningen som varje fastighet ska stå för.

Förvaltningen av anläggningen sker enligt reglerna i lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL). Är det bara några fastigheter som deltar i anläggningen förvaltas den direkt av delägarna. De måste då i princip vara eniga om varje beslut som rör anläggningen.

Har man flera fastigheter bildas en samfällighetsförening, som antar stadgar och utser en styrelse. Föreningen ska registreras hos Lantmäteriet.

### Författningar:

Anläggningslagen (AL) SFS 1973:1149.  
Lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL) SFS 1973:1150.

Lantmäteriet  
Lantmäterigatan 2  
801 82 Gävle  
kundtjänst: 020-63 64 65  
fax: 026-63 46 15

Ta kontakt med närmaste lantmäterikontor om Du vill veta mer om gemensamhetsanläggningar. Du hittar oss i telefonkatalogen (gula sidorna) under Lantmäteriet och på lantmäterimyndigheternas hemsida.

Det finns en statlig lantmäterimyndighet inom varje län och totalt ca 90 lokala lantmäterikontor. Dessutom finns 39 kommunala lantmäterimyndigheter,

