



**LUNDS TEKNISKA
HÖGSKOLA**
Lunds universitet

Institutionen för teknik och samhälle
Avdelningen för Fastighetsvetenskap

Department of Real Estate Management

Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

Lund Institute of Technology
Lund University
P.O box 118
S-221 00 Lund
SWEDEN

Gated Communities

Författare/Authors: Jenny Nählstedt och Christian Uhr

Handledare och examinerator/ Supervisor and Examiner: Ulf Jensen

Opponenter/Opponents: Cecilia Adolfsson, Caroline Aldén och Lisa Hydrén

Sökord: amerikansk samhällsplanering, communities, gated, markreglering, fastighetsägarföreningar, zoning.

Keywords: planning, communities, gated, land use control, community associations, zoning.

SAMMANFATTNING

I denna uppsats studerar vi Gated Communities i USA. Vi belyser de fastighetsrättsliga aspekterna såsom markreglering och avtalstillämpning samt gör en jämförelse med svenska förhållanden för att finna eventuella likheter.

Ett sätt att kontrollera markanvändningen i USA är att skapa olika typer av planer som detaljerat styr bebyggelsens utformning. I det stora hela liknar planeringsprocessen den svenska. Skillnaden ligger i de inblandade organisationernas uppbyggnad och arbetssätt. Det man kallar för zoning kan i många fall jämföras med svensk detaljplanering. Allt som oftast är det politiska beslut som ligger till grund för hur planerna ser ut och vad de reglerar vilket ofta gör sig både positiva och negativa effekter på befolkningsstrukturen.

Jämför man svensk och amerikansk fastighetsrätt ser man hur möjligheterna för privatpersoner att genom avtal begränsa varandras markanvändning i USA vida överstiger de möjligheter som föreligger mellan privatpersoner i Sverige. Den svenska avtalstillämpningen har visat sig vara betydligt mer restriktiv än den amerikanska. En svensk domstol skulle vid en relevansbedömning finna att många av de avtal som tillämpas i amerikanska Gated Communities inte skulle hålla i en rättslig prövning under svenska förhållanden. Den amerikanska avtalsformen covenants är en av orsakerna till att Gated Communities kan förekomma i den utsträckning den gör i USA. Real covenants är knutet till fastighet och följer marken, det vill säga att avtalet gäller mot en ny part efter en överlåtelse. Covenants saknar motsvarighet i det svenska lagsystemet.

Vad vi har kommit fram till är att det i vår lagstiftning inte är några större problem med att inhägnade bostadsområden i Sverige och skapa "gates". Svårigheten ligger i att återskapa en amerikansk community. Man kan i vissa hänseenden jämföra våra svenska bostadsrättsföreningar med de amerikanska fastighetsägarföreningarna Community Associations. Community Associations är de som sköter communityn och som ställer upp reglerna för boendet och som tar in den avgift man betalar för faciliteter såsom golfbanor, swimmingpooler, sophämtning, underhåll av olika slag med mera.

Det krav som ställs på säkert boende är en av orsakerna till den stora utbredningen av Gated Communities i USA. I Sverige diskuteras hur man skapar trygga och säkra bostadsområden, dels genom väl anpassad arkitektur, dels genom brottsförebyggande åtgärder av olika slag. Säkerhetsbolag patrullerar redan idag runt i vissa bostadsområden i Sverige och agerar ordningsvakter för att skapa trygghet bland de boende. Stadsplanerare och säkerhetsföretag vi talat med tror att steget är långt mellan dessa åtgärder och det som förekommer i Gated Communities.

I USA är muren en statussymbol och fastigheter inom en Gated Community anses ha ett marknadsvärde som ligger cirka 6 procent högre än liknande fastigheter som inte ligger i en Gated Community. I Sverige kan detta jämföras med fallet då en bostadsrättsförening inhägnade sitt bostadsområde vilket resulterade i en höjning av marknadsvärdet med 50 000 till 100 000 kronor per lägenhet.