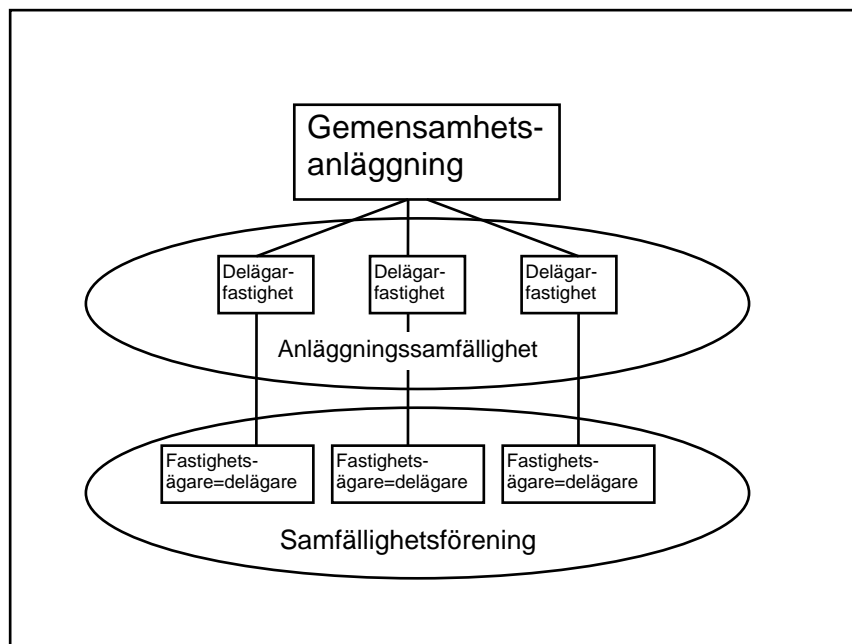


# INFORMERAR

RÅDGIVNINGSAVDELNINGEN INFORMERAR OM

## Samfällighetsförening



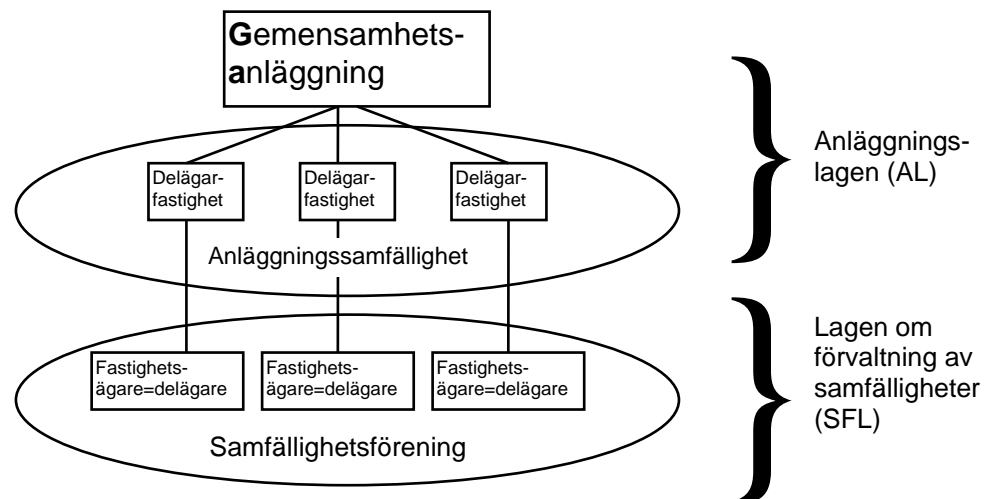
## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INLEDNING</b> .....                          | <b>3</b>  |
| <b>BILDANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING</b> ..... | <b>4</b>  |
| Villkor för inrättande .....                    | 4         |
| Anläggningsbeslut.....                          | 4         |
| Ändring av andelstal m m .....                  | 5         |
| <b>BILDANDE AV SAMFÄLLIGHETSFÖRENING</b> .....  | <b>5</b>  |
| Delägarförvaltning .....                        | 5         |
| Föreningsförvaltning .....                      | 5         |
| <b>FÖRVALTNINGEN</b> .....                      | <b>6</b>  |
| Föreningsstämma .....                           | 6         |
| Styrelsen.....                                  | 6         |
| Revision .....                                  | 7         |
| Sysloman .....                                  | 7         |
| Tillämplig lagstiftning.....                    | 7         |
| <b>UTTAXERING</b> .....                         | <b>8</b>  |
| Utgifts- och inkomststat .....                  | 8         |
| Debiteringslängd .....                          | 8         |
| Förmånsrätt .....                               | 9         |
| Styrelsens ansvar.....                          | 9         |
| Medlemmarnas ansvar .....                       | 9         |
| Äganderättsövergång .....                       | 10        |
| <b>BILAGA 2</b> .....                           | <b>12</b> |

## INLEDNING

Denna framställning behandlar samfällighetsföreningar och gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen.

En fastighet utgörs vanligtvis av ett eller flera avgränsade områden på marken. Fastigheter skapas för att användas till olika ändamål, t ex jordbruk, bostäder eller industri. För att en fastighet ska kunna användas för sitt ändamål krävs ofta att fastigheten har tillgång till mark och anläggningar utanför sitt eget område. I många fall är behovet gemensamt för flera fastigheter. I den fastighetsrättsliga lagstiftningen finns därför regler om fastighetssamverkan för att tillgodose olika gemensamma behov.



Schematisk skiss över de centrala begreppen i samband med förvaltning av gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar är ett sätt att tillgodose dessa gemensamma behov. En gemensamhetsanläggning kan t ex bestå av vägar, parkering, garage, lekplatser och va-anläggning. Gemensamhetsanläggningar bildas enligt anläggningslagen (1973:1149) (AL) och förvaltas enligt lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL).

En gemensamhetsanläggning är liksom en fastighet en rättslig enhet med en unik registerbeteckning i fastighetsregistret. Äganderättsligt kopplas ägandet av en gemensamhetsanläggning till fastigheter, s k delägarfastigheter. Delägarfastigheterna utgör tillsammans en anläggningssamfällighet. Delägarfastigheternas rättigheter och skyldigheter ankommer på delägarfastigheternas ägare, delägarna. Vanligtvis bildar delägarfastigheternas ägare en samfällighetsförening för att kunna bedriva förvaltningen på ett rationellt sätt.

## BILDANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Med stöd av anläggningslagen kan en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse inrättas som gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningen och det utrymme på marken som får disponeras för anläggningen är gemensam egendom respektive gemensam rättighet för de anslutna fastigheterna. Framtida ägare till en fastighet som är delaktig i en gemensamhetsanläggning är automatiskt bunden av förrättningsbeslutet.

### *Villkor för inrättande*

Bildandet av en gemensamhetsanläggning sker vid en lantmäteriförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten i länet eller kommunen. Förrättningen är en myndighetsprövning där förrättningslantmätaren företar ett antal utredningar för att avgöra om anläggningslagens villkor för inrättandet av gemensamhetsanläggningen är uppfyllda.

Dessa villkor är:

- väsentlighetsvillkoret – utan stöd av överenskommelse får gemensamhetsanläggning bara inrättas för fastighet för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen
- båtnadsvillkoret – anläggningen skall medföra fördelar som överväger de kostnader och olägenheter som uppkommer
- opinionsvillkoret – det skall finnas en viss sakägaropinion
- lokaliseringvillkoret - anläggningen skall lokaliseras och utföras så att ändamålet med anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet i övrigt

### *Anläggningsbeslut*

Är villkoren för inrättande uppfyllda fattas ett antal förrättningsbeslut. I det s k anläggningsbeslutet anges de ändamål för vilka anläggningen inrättas, d v s de anläggningar som ingår, t ex vägar och va-ledningar. Vidare anges de fastigheter som har del i anläggningen och vilket utrymme som upplåtits. Dessutom beslutas om andelstal för de deltagande fastigheterna samt om eventuella ersättningar. Andelstalen utgör sedan grunden för fördelningen av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift (att bygga och förvalta).

### *Andelstal*

Andelstalen för utförande skall fastställas efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta varje fastighet har av anläggningen, och för driften efter vad som är skäligt med hänsyn till den användning varje fastighet beräknas ha av anläggningen.

### *Ändring av andelstal m m*

Ibland kan det ha inträffat förändringar sedan anläggningsbeslutets tillkomst som innebär att andelstalen inte längre är rättvisa. Man kan då ansöka om en ny förrättning hos lantmäteriet för att få andelstalen ändrade, ansluta nya fastigheter eller utesluta fastigheter som inte längre har behov av anläggningen. En sådan omprövning av anläggningen kan även avse en ändring av anläggningsbeslutets innehåll avseende gemensamhetsanläggningens ändamål/verksamhet. En samfällighetsförening får inte själv fatta beslut om nya ändamål/verksamheter.

Det går dock att ändra delaktigheten i en gemensamhetsanläggning genom överenskommelse. Ändringen kan innebära att fastigheter inträder i eller utträder ur en samfällighet eller att en fastighets andelstal skall ändras. Överenskommelsen kan träffas mellan berörda fastighetsägare och styrelsen i samfälligheten. Innebär överenskommelsen att andelstalen skall ändras för alla anslutna fastigheter, t ex införande av mätning av vattenförbrukning, skall den under-tecknas av alla delägare i samfälligheten. Överenskommelsen måste alltid godkännas av lantmäteriet för att bli giltig.

Det kan också vara bestämt i anläggningsbeslutet att styrelsen får besluta om ändring av andelstal på grund av att en fastighets användningssätt ändras stadigvarande. Exempel på detta kan vara att en obebyggd tomt bebyggs eller att ett fritidshus börjar användas för permanentboende eller tvärtom.

## **BILDANDE AV SAMFÄLLIGHETSFÖRENING**

Gemensamhetsanläggningar förvaltas i enlighet med lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL). Lagen erbjuder två former av förvaltning, föreningsförvaltning och delägarförvaltning.

### *Delägarförvaltning*

Delägarförvaltning är avsedd för gemensamhetsanläggningar som har mycket få delägare och som egentligen inte har något behov av förvaltningsåtgärder. Ett exempel på detta kan vara en skaftväg för ett fåtal fastigheter. Vid delägarförvaltning beslutar delägarna gemensamt och för att kunna fatta beslut skall delägarna vara eniga.

### *Föreningsförvaltning*

För att en samfällighetsförening skall bildas krävs att någon delägare i gemensamhetsanläggningen tar initiativ och begär att lantmäterimyndigheten skall hålla ett sammanträde för att bilda föreningen (konstituerande sammanträde). Till sammanträdet kallas alla delägare och man väljer styrelse och antar stadgar. Det är dock vanligt att samfällighetsföreningen bildas i direkt anslutning till den förrättning där gemensamhetsanläggningen bildas. Lantmäteriets normalstadgar finns att ladda ned på Villaägarnas hemsida.

Ägaren av en fastighet som har andel i en gemensamhetsanläggning blir obligatoriskt medlem i samfällighetsföreningen när den är bildad. Samfällighetsföreningen är slutligt bildad när den blivit registrerad i lantmäteriets samfällighetsföreningsregister. Föreningen blir då en juridisk person, d v s den får rätt att förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter.

Bildas ingen samfällighetsförening föreligger automatiskt delägarförvaltning av gemensamhetsanläggningen.

## FÖRVALTNINGEN

Vid förvaltning av en samfällighetsförening finns fyra ”grundlagar” som reglerar föreningens verksamhet. Dessa är:

- anläggningsbeslutet inklusive beslutet om andelstal
- anläggningslagen
- stadgarna
- lagen om förvaltning av samfälligheter

Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta den gemensamhetsanläggning för vilken den bildats. Föreningen får inte bedriva verksamhet som är främmande för det ändamål som gemensamhetsanläggningen skall uppfylla. Föreningen är behörig att vidta de åtgärder som kan hänföras till utförande eller drift av gemensamhetsanläggningen såsom den är definierad i anläggningsbeslutet. Anläggningsbeslutet anger således ramen för föreningens verksamhet och gränsen för dess befogenheter. Frånga aldrig anläggningsbeslutet!

### *Föreningsstämma*

Föreningsstämman är det högsta beslutande organet i föreningen. De grundläggande förvaltningsbesluten i en samfällighetsförening fattas av medlemmarna på stämman genom majoritetsbeslut. Ordinarie föreningsstämma hålls vanligen en gång om året. Däremellan kan extra stämma hållas för att avgöra viktiga frågor som inte kan vänta till ordinarie stämma. Initiativ till extra stämma kan tas av styrelsen eller en viss minoritet av delägarna.

Föreningsmedlem eller styrelseledamot som anser att ett stämmobeslut strider mot lagen, att beslutet inte tillkommit i behörig ordning eller kränker medlems rätt kan klandra det hos fastighetsdomstolen.

### *Styrelsen*

Stämmobesluten verkställs genom styrelsens försorg. Styrelsen ansvarar också för den löpande förvaltningen. Styrelsen skall handha föreningens verksamhet i enlighet med lagar, stadgar, anläggningsbeslut och stämmobeslut.

Stadgarna anger hur styrelsens sammansättning skall se ut. Normalstadgarna anger att man i stadgarna skall bestämma det minsta respektive det högsta antalet ledamöter. Inom detta

intervall kan stämman besluta om lämpligt antal. Det enda krav som ställs på styrelseledamöterna är att de skall vara myndiga, de behöver alltså inte vara medlemmar i föreningen (även om det naturligtvis är det vanligaste). Enligt normalstadgarna utses ordföranden direkt av medlemmarna på föreningsstämman. Övriga funktionärer utses av styrelsen.

En samfällighetsförening har ett omfattande ansvar för eventuella skador och olyckor som kan inträffa. Ytterst ligger ansvaret på styrelsen som har ett omfattande tillsynsansvar för anläggningarnas säkerhet och funktion.

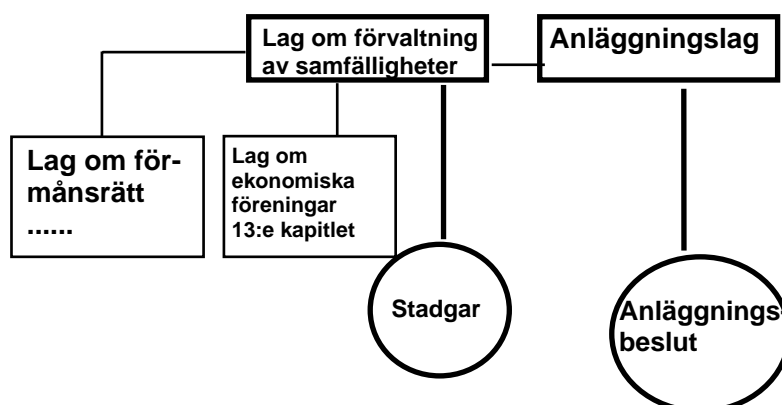
### *Revision*

I stadgarna anges hur revision skall ske. Vanligtvis är revisorn, liksom medlemmarna i styrelsen, delägare i samfällighetsföreningen. Revisorernas uppgift är att granska styrelsens förvaltning. Kontrollen innefattar förutom granskning av bokföring även granskning av styrelseprotokoll och andra handlingar för att se att förvaltning skett i enlighet med stämmobeslut, stadgar och lagregler.

### *Syssloman*

Saknar en förening beslut för styrelse kan länsstyrelsen tillsätta en syssloman. Sysslomannen handhar då föreningens angelägenheter såsom styrelse tills en ny beslut för styrelse kan tillsättas. Vem som helst som är beroende av att det finns en beslut för styrelse kan begära att en syssloman skall utses. Syssloman kan också tillsättas om styrelsen kraftigt missköter sin uppgift. Sysslomannens främsta uppgift är att se till att en beslut för styrelse utses, det går därför inte att långsiktigt anlita en syssloman i stället för styrelse.

### *Tillämplig lagstiftning*



## UTTAXERING

Kostnader för samfällighetsföreningens verksamhet skall normalt täckas med intäkter bestående av bidrag från föreningsmedlemmarna. Kostnader som fördelas efter individuellt uppmätt förbrukning, t ex vatten och fjärrvärme, skall inte uttaxeras enligt de regler som beskrivs här utan skall tas ut genom fakturering. De omfattas därför inte av förmånsrätten (se nedan).

### *Utgifts- och inkomststat*

För att föreningens fordran skall omfattas av förmånsrätt krävs att medlemsbidragen uttaxeras på det sätt som lagen föreskriver. Innan uttaxering kan ske skall styrelsen upprätta och på föreningsstämman framlägga ett förslag till utgifts- och inkomststat (budget). Staten skall därefter godkännas av stämman. På statens inkomstsida redovisas det totala belopp som skall tas ut av medlemmarna. På utgiftssidan redovisas beräknade utgifter för förvaltningen som föreningen skall betala under året. Består gemensamhetsanläggningen av flera sektioner eller förvaltar föreningen flera gemensamhetsanläggningar skall utgifter och inkomster beräknas och uttaxeras särskilt för varje sektion eller gemensamhetsanläggning.

### *Debiteringslängd*

Uttaxering sker genom att styrelsen upprättar och på stämman framlägger en debiteringslängd. Debiteringslängden är inte föremål för omröstning men medlemmarna skall ges tillfälle att granska längden så att eventuella felaktigheter kan rättas. Debiteringslängden skall grunda sig på den utgifts- och inkomststat som godkänts av stämman. Debiteringslängden skall redovisa det totala belopp som uttaxeras enligt staten, vad som belöper på varje enskild medlem (fastighetsbeteckning och fastighetsägarnas namn) samt när betalning skall ske. Dessa formkrav är ovillkorliga och således måste varje enskild medlem redovisas på längden. Förvaltar föreningen flera verksamhetsgrenar skall även debiteringslängden redovisa varje gren för sig. Fördelningen mellan medlemmarna av det uttaxerade beloppet skall grunda sig på de andelstal som respektive medlems delägarfastighet har i samfälligheten. Delägarfastigheternas andelstal framgår av det förrättningsbeslut genom vilket samfälligheten tillkom.

Rättspraxis slår fast att om debiteringslängd inte upprättas anses inte något bindande beslut om uttaxering ha kommit till stånd. Det innebär att föreningen i ett sådant fall saknar grund för att kräva in avgifterna från dem som inte betalar (NJA 1989 s 87). I stadgarna kan dock bestämmas att debiteringen skall ske på annat sätt än genom upprättande av debiteringslängd.

Stämmans behandling av utgifts- och inkomststaten samt debiteringslängden skall noga antecknas till stämmoprotokollet.

Exempel på utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd finns i bilagorna 1 och 2.



### *Förmånsrätt*

Utdebiterade och till betalning förfallna belopp är enligt 46§ SFL direkt utmättningsbara hos medlemmarna på samma sätt som en lagakraftvunnen dom. Föreningens fordran är dessutom förenad med förmånsrätt i medlemmarnas fastigheter enligt lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Det innebär att föreningens fordran har högsta prioritet vid en exekutiv auktion och föreningen får utdelning före första pantbrev i fastigheten. Detta gör att styrelsen vid betalningsmiss kan och bör, efter en påminnelse, vända sig direkt till kronofogden för utmätning av fordran i fastigheten. Utmätning måste ske inom ett år efter det att beloppet förfallit till betalning för att förmånsrätten skall kunna utnyttjas.

Styrelsen måste således agera relativt snabbt. Försummar styrelsen att driva in medel från någon medlem och detta leder till att övriga medlemmar tvingas tillskjuta extra medel, kan styrelseledamöterna bli personligt betalningsansvariga för detta belopp gentemot de övriga medlemmarna.

### *Lån*

Den legala förmånsrätten gör att samfällighetsföreningar kan ta upp lån utan att ställa någon annan form av säkerhet.

### *Styrelsens ansvar*

De kraftfulla medel som lagstiftaren ställt till föreningens förfogande för att säkerställa föreningens betalningsförmåga kompletteras dels med detaljerade regler om formen för uttaxering, dels med noggranna regler om för vilka ändamål som uttaxering tillåts. Lagstiftaren ställer stora krav på att föreningsstyrelsen känner till och noga följer lagar och bestämmelser.

Styrelsen ansvarar gentemot fordringsägare för att skulder betalas i tid. Har föreningen inte tillräckliga medel eller sker betalning inte i tid kan styrelseledamöterna bli personligt betalningsansvariga för den del som inte betalas. Det åligger således styrelsen att driva in medlemsbidragen från de medlemmar som inte betalar i tid till föreningen (se ovan). En fordringsägare som har krav på föreningen och som inte får betalt kan vända sig till länsstyrelsen och begära att en syssloman förordnas som utdebiterar vad som fordras för att betala skulden.

### *Medlemmarnas ansvar*

Den enskilde föreningsmedlemmen är skyldig att betala de uttaxerade beloppen. Om betalning inte görs kan beloppen, som tidigare nämnts, komma att utmätas ur medlemmens fastighet.

Medlem som anser att uttaxering är felaktig, d v s inte överensstämmer med SFL, stadgarna eller föreningsstämmobeslut, får väcka talan om rättelse hos fastighetsdomstolen. Detta måste ske inom fyra veckor från den dag debiteringslängden framlades på stämman. Försummas detta blir medlemmen bunden av uttaxeringen och skyldig att betala oberoende av eventuella felaktigheter i uttaxeringen.

### *Äganderättsövergång*

Överlåts en delägarfastighet till en ny ägare är den nye ägaren solidariskt ansvarig med den förre ägaren för obetalda belopp som påförts den förre ägaren innan äganderättsövergången skedde och som förfallit till betalning senare än ett år före tillträdesdagen.

## BILAGA 1

Exempel på  
**UTGIFTS- OCH INKOMSTSTAT** för Villaägarens samfällighetsförening 2008

|   | <b>GA:1</b>      | <b>GA:2</b>     |
|---|------------------|-----------------|
| <b>INKOMSTER</b>  |                  |                 |
| Uttaxering från medlemmarna                               | 21 000: --       | 5 500:--        |
| Räntor  | 550: --          | -               |
| Behållning från 2007                                      | 425:70           | 700:--          |
| <b>Summa</b>  | <b>21 975:70</b> | <b>6 200:--</b> |
| <b>UTGIFTER</b>   |                  |                 |
| Vatten  | 7 200:--         | -               |
| El  | 1 400:--         | 300:--          |
| Vinterväghållning   | 1 400:--         | -               |
| Målning av garage   | -                | 5 000:--        |
| Övrig skötsel   | 1 200:--         | 600:--          |
| Amortering - lån  | 700:--           | -               |
| Ränta - lån   | 1 000:--         | -               |
| Serviceavtal med Villaägarnas<br>Riksförbund (försäkring) | 1 750:--         | -               |
| Styrelsearvode  | 2 400:--         | -               |
| Expedition och diverse                                    | 1 600:--         | -               |
| <b>Summa</b>  | <b>18 650:--</b> | <b>5 900:--</b> |
| Underhålls- och förnyelsefond                             | 3 000:--         | 300:--          |
| Att balansera till 2009                                   | 325:70           | -               |
| <b>SUMMA</b>  | <b>21 975:70</b> | <b>6 200:--</b> |

## BILAGA 2

Exempel på

## DEBITERINGSLÄNGD för Villaägarens samfällighetsförening 2008

Totalt utdebiteras 26 500 kronor (GA:1, 21 000 kr och GA:2, 5 500 kr) vilket fördelar sig på medlemmarna enligt följande.

| FASTIGHET   | ÄGARE                  | GA:1      |            | GA:2      |            | TOTALT<br>Belopp, kr |
|-------------|------------------------|-----------|------------|-----------|------------|----------------------|
|             |                        | Andelstal | Belopp, kr | Andelstal | Belopp, kr |                      |
| Mården 2:3  | A. Asson               | 1         | 1 500:--   | -         | -          | 1 500:--             |
| Mården 2:4  | B. Bsson               | 1         | 1 500:--   | -         | -          | 1 500:--             |
| Mården 2:5  | C. Csson &<br>Q. Qsson | 1         | 1 500:--   | -         | -          | 1 500:--             |
| Mården 2:6  | E. Esson               | 1         | 1 500:--   | -         | -          | 1 500:--             |
| Mården 2:7  | D. Dsson               | 1         | 1 500:--   | -         | -          | 1 500:--             |
| Mården 2:8  | F. Fsson               | 1         | 1 500:--   | -         | -          | 1 500:--             |
| Mården 2:9  | G. Gsson               | 1         | 1 500:--   | -         | -          | 1 500:--             |
| Mården 2:22 | H. Hsson               | 1         | 1 500:--   | -         | -          | 1 500:--             |
| Mården 2:23 | I. Isson               | 1         | 1 500:--   | -         | -          | 1 500:--             |
| Mården 2:24 | J. Jsson &<br>W. Jsson | 1         | 1 500:--   | 1         | 1 100:--   | 2 600:--             |
| Mården 2:25 | A. Asson               | 1         | 1 500:--   | 1         | 1 100:--   | 2 600:--             |
| Mården 2:26 | K. Ksson &<br>R. Rsson | 1         | 1 500:--   | 1         | 1 100:--   | 2 600:--             |
| Mården 2:27 | L. Lsson               | 1         | 1 500:--   | 1         | 1 100:--   | 2 600:--             |
| Mården 2:28 | M. Msson               | 1         | 1 500:--   | 1         | 1 100:--   | 2 600:--             |
|             | Summa                  | 14        | 21 000:--  | 5         | 5 500:--   | 26 500:--            |

### Inbetalning till GA:1 skall ske med

400 kr senast 31 mars 2008  
 400 kr senast 30 juni 2008  
 400 kr senast 30 september 2008  
 300 kr senast 31 december 2008

### Inbetalning till GA:2 skall ske med

300 kr senast 31 mars 2008  
 300 kr senast 30 juni 2008  
 300 kr senast 30 september 2008  
 200 kr senast 31 december 2008

Utdebiterat belopp erläggs genom insättning på föreningens plusgirokonto nr 99 999 99-9.

Påminnelseavgift om 50 kronor utgår vid påminnelse om försenad inbetalning.

**OBS !** Uttaxerade belopp som inte inbetalas efter en påminnelse kommer att överlämnas för utmätning ur medlemmens fastighet.



## Villaägarnas Juristbyrå -experten på privatjuridik



**Villaägarnas Juristbyrå** för processer och upprättar handlingar. Gör dina privata affärer och ditt privatliv tryggare. Byrån ägs helt av Villaägarnas Riksförbund.

### Medlemsrabatt 25 procent.

Lågt arvode gör att ditt rättsskydd räcker längre. Du når Juristbyrån på 010-750 01 00 eller [juristbyra@villaagarna.se](mailto:juristbyra@villaagarna.se)



## Villaägarnas fria rådgivning -kostnadsfri rådgivning till alla medlemmar

**Alla medlemmar** har tillgång till **fri rådgivning** i de flesta villaägarfrågor, t.ex. fastighetsrätt, bygglov, familjerätt, köprätt, boendeekonomi, samfällighetsföreningar, trädgårdar, fastighetsmäklare, byggnadsteknik, arkitektur, energi, plan- och byggfrågor, byggnadsteknik, geologi, byggnadsskador samt VVS.

**Kontakta oss** på 010-750 01 00 eller via frågeformuläret på [www.villaagarna.se](http://www.villaagarna.se)

