

# Samfällighetsförening

En gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen innebär en för framtiden bestående samverkan mellan flera fastigheter när det gäller deras gemensamma behov. Anläggningen förvaltas normalt av en samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningar förekommer i en mängd olika former både i tätorter och på landsbygden. Det kan gälla lekplatser, garage, vatten- och avloppsanläggningar, skogsbilvägar, båtbyggor med mera.

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen blir samverkan med grannfastigheterna ordnad på ett rättsligt bindande sätt och delägarna får bland annat klart för sig:

- vilka fastigheter som ska ingå i gemenskapen
- vilka skyldigheter de har att bidra till olika kostnader
- vilka behov som ska lösas gemensamt.

En gemensamhetsanläggning tillkommer vid en lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (SFS 1973:1149).

## Förvaltningsfrågor

Hur en gemensamhetsanläggning ska skötas är reglerat i lagen om förvaltning av samfälligheter, SFL, (SFS 1973:1150). Med hjälp av bestämmelserna i denna lag kan en gemensamhetsanläggning skötas på ett effektivt sätt. Lagen erbjuder två former av förvaltning - föreningsförvaltning och delägarförvaltning.

Det vanligaste fallet är att det bildas en samfällighetsförening. Detta sker oftast i samband med att en gemensamhetsanläggning bildas. Styrelse utses och stadgar antas på det konstituerande sammanträdet med andelsägarna i gemensamhetsanläggningen. Även styrelsens ordförande utses vid detta tillfälle.

I vissa mindre gemensamhetsanläggningar förekommer även delägarförvaltning. Vid delägarförvaltning krävs att delägarna är överens om alla förvaltningsåtgärder.

## Styrelse

Uppgifter om föreningen förs in i ett samfällighetsföreningsregister och föreningen blir därmed en juridisk person. Föreningen ska genom dess styrelse bland annat:

- inom sig fördela övriga styrelseposter och utse eventuell firmatecknare
- se till att föreningsstämma utlyses
- följa reglerna i SFL och i föreningens stadgar
- verkställa de beslut som föreningsstämman fattar

- sköta drift och underhåll av de gemensamma anläggningarna och göra nödvändiga nyinvesteringar
- ha en kontrollerande funktion gentemot medlemmarna
- ansvara för föreningens ekonomi till exempel uttaxering hos medlemmarna av de medel som behövs för förvaltningen
- föra redovisning över föreningens räkenskaper och till föreningsstämman
- avge förvaltningsberättelse över förvaltningen och ekonomin
- föra förteckning över de fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen och deras andelstal samt ägarnas namn och adresser.

För att en gemensamhetsanläggning ska fungera väl fordras att föreningen har en smidig organisation som kan planera för det löpande underhållet och samverka med exempelvis kommun, olika entreprenörer med flera.

Det kan gälla att:

- inspektions-, reparations- och underhållsarbeten utförs på bestämda tider
- beredskap finns mot olika skador till exempel översvämnings- eller sättningsskador som kan göra att en skogsbilväg blir oanvändbar, ledningsbrott uppstår på el-, va-ledningar etc.
- sköta såväl barmarksunderhållet som vinterväghållningen av till exempel kvartersvägar med parkeringsplatser, skogsbilvägar med timmeravlägg med mera
- sköta diken, vägtrummor, broar, planteringar, gräsmattor med mera.

## **Stadgar**

För att en samfällighetsförening ska få registreras i samfällighetsföreningsregistret krävs att det finns stadgar och styrelse. Dessutom krävs att stadgarnas innehåll inte strider mot SFL eller mot det förrättningsgbeslut som reglerade gemensamhetsanläggningens tillkomst. För att underlätta föreningens bildning har Lantmäteriet utfärdat normalstadgar för samfällighetsföreningar.

## **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är samfällighetsföreningens beslutande organ. Alla medlemmar som betalt sina avgifter till föreningen har rätt att delta i föreningens angelägenheter, framföra åsikter och delta i de beslut som fattas på föreningsstämman. Det normala är att besluten vid stämman fattas genom ja- eller nejöstning i form av utrop (acklamation). Om någon begär omröstning ska röstberäkning ske så att endast en röst räknas per närvarande föreningsmedlem oavsett storleken på delägarinnehav (huvudtalsmetoden). Personer som gemensamt äger en fastighet har tillsammans en röst. Vid omröstning för att avgöra en fråga som har ekonomisk betydelse beräknas varje delägars röstetal efter den andel ägaren har i gemensamhetsanläggningen (andelstalsmetoden). Det krävs dock att någon medlem begär att omröstning ska ske efter andelstal. För att förhindra att någon delägare med stora andelar

får ett alltför stort inflytande finns en spärregel. Spärren innebär att inget röstetal får överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade delägare.

Normalt avgörs besluten genom att minst hälften av de avgivna rösterna måste ha röstat för beslutet (så kallad enkel majoritet). Ordföranden har utslagsröst vid lika röstetal. För vissa beslut fordras att minst två tredjedelar av de avgivna rösterna måste ha avgetts för beslutet (så kallad kvalificerad majoritet), till exempel för stadgeändring. Enskilda personer eller ekonomiska föreningar, bolag med flera kan vara delägare. Vid en föreningsstämma kan en medlem rösta genom fullmakt. Ombudet får dock endast företräda en medlem. Även rättighetshavare i delägarfastighet har rätt att i den mån de är kallade närvara och yttra sig i frågor som berör deras rätt dock utan att få delta i besluten.

Om en samfällighetsförening svarar för skötsel av flera verksamhetsgrenar, det vill säga för vilka olika delägarkretsar eller olika andelstal förekommer, sker omröstning för varje verksamhetsgren för sig. Protokoll ska föras över de beslut som fattas på föreningsstämman. En medlem som anser att ett beslut strider mot föreningens stadgar, mot SFL eller annan lag, att beslutet inte tillkommit i behörig ordning eller annars inte i tillräcklig omfattning har tillvaratagit medlemmens intressen, kan överklaga beslutet. Detta görs genom att väcka talan mot föreningen hos tingsrätten (fastighetsdomstolen).

Hur ofta en ordinarie föreningsstämma ska hållas framgår av stadgarna. Vanligen hålls ordinarie stämma en gång om året. Däremellan kan på initiativ av styrelsen eller minst en femtedel av delägarna hållas en extra föreningsstämma för att avgöra någon viktigare fråga som dyker upp och som inte kan anstå till ordinarie stämma. Stadgarna ger besked om hur kallelse till föreningsstämman ska ske. Kallelsen skall förutom tid och plats för stämman innehålla uppgift om vilka ärenden som ska avgöras. Det är viktigt att de formella reglerna för kallelse till föreningsstämman följs. Annars är det risk för att de beslut som fattas vid stämman blir ogiltiga.

## **Ekonomi och försäkringsfrågor**

Vid förvaltning av en gemensamhetsanläggning uppkommer normalt kostnader för utförande, drift och förnyelse av anläggningen. Andra utgifter är kostnader för exempelvis kallelser, sammanträden, arvoden och försäkringar.

### **Fondavsättning**

En samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningar av större värde och/eller kommunalteknisk natur såsom VA, värme, parkeringsplatser och grönområden är skyldig att göra fondavsättningar för anläggningens underhåll och förnyelse (SFL §19).

### **Lån**

En samfällighetsförening har möjlighet att utan särskild säkerhet uppta lån av bank eller stadshypoteksinstitut. Långgivarens fordran säkerställs genom att föreningen enligt en särskild lag (SFS 1973:1152) har förmånsätt för sina fordringar i de deläggande fastigheterna.

## **Uttaxering**

Om föreningens behov av medel inte täcks på annat sätt ska bidrag uttaxeras av medlemmarna. Normalt sker uttaxering endast en gång per år. Uttaxeringen grundas på de andelstal som gäller för fastigheternas deltagande i gemensamhetsanläggningen. Uttaxeringen sker enligt en debiteringslängd som ska grunda sig på en utgifts- och inkomststat vilken godkänts av föreningsstämman. Debiteringslängden ska innehålla uppgift om vilket belopp som ska uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när betalning ska ske. Debiterat och till betalning förfallet belopp är direkt utmätningsbart.

## **Skattefrågor**

En samfällighetsförening är inte skyldig att betala skatt. Föreningens utgifter och inkomster fördelas istället på delägarna. Dessa får sedan betala skatt enligt de regler som gäller för den typ av fastighet som delägarfastigheten utgör i beskattningshänseende. Inkomster av räntor och dylikt behöver inte inkomstdeklareras om beloppet understiger 600 kronor per år och fastighet.

Samfällighetsföreningen är skyldig att lämna de uppgifter som behövs för delägarnas deklarationer såväl till de enskilda delägarna som till skattemyndigheten. Uppgifterna ska lämnas senast den 31 januari varje år på en särskild blankett som skattemyndigheten tillhandahåller.

## **Försäkringsfrågor**

Det är viktigt att föreningen har ett fullgott försäkringsskydd, inte bara för föreningens anläggningar utan även omfattande rättsskydd och ansvar. De större försäkringsbolagen tillhandahåller särskilda samlingsförsäkringar för gemensamhetsanläggningar. En sådan försäkring kan till exempel omfatta brand-, vattenskada och inbrott för garage, värmväxelcentral med byggnad, tvättstuga och förråd. Dessutom kan i försäkringen ingå bland annat ansvar, rättsskydd, maskinförsäkring och annan skada. En sådan försäkring ger skydd endast för plötslig och oförutsedd skada varför skador som uppkommer genom ålder och slitage lämpligen kan täckas genom exempelvis en reparationsfond eller lån.