

BIRD & BIRD

STOCKHOLM

PROMEMORIA

DATUM: 2009-10-09
TILL: Håkan Bergman och Sten-Åke Rygh
FÖRETAG: Furusunds samfällighetsförening
FRÅN: Mahmut Baran & Jan Gedeborg
ANG: Samfällighetsförenings legala kompetens mm

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING; LEGAL KOMPETENS

Bakgrund

Frågeställningen i denna promemoria är var den legala gränsen går för vad en samfällighetsförening får göra inom ramen för sin verksamhet. Den legala utgångspunkten ges i lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter ("SamfL"). Inledningsvis ges en kort sammanfattning av promemorian. Utredningsmässigt ges först en kort beskrivning av SamfL. Därefter görs en beskrivning av Furusunds samfällighetsförenings uppgifter. Promemorian avslutas med sammanfattande synpunkter.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis inrättas en gemensamhetsanläggning vid lantmäteriförrättningen för att tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter. Vid förrättningen inrättas även normalt en samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningen om det i anläggningen deltar fler än ett fåtal fastigheter. Vid förrättningen beslutas även andelstal för fastigheternas deltagande i kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift. När gemensamhetsanläggningen är utförd ska samfällighetsföreningen förvalta anläggningen. Utökning eller ändring av gemensamhetsanläggningen fordrar ny förrättning hos lantmäterimyndigheten.

Beskrivning av lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, ("SamfL") och Anläggningslagen (1973:1149)

Enligt SamfL bildas en samfällighetsförening vid förrättning hos lantmäterimyndigheten. Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta den gemensamhetsanläggning för vilken den bildats. En samfällighetsförening kan förvalta flera gemensamhetsanläggningar. Om en Samfällighetsförening bildats är gemensamhetsanläggningen föreningsförvaltd. Om ingen samfällighetsförening bildats förvaltas gemensamhetsanläggningen av delägarna direkt. Gemensamhetsanläggningen är då delägarförvaltd.

En gemensamhetsanläggning inrättas för flera fastigheter och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Anläggningsförrättningen genomförs av lantmäterimyndighet. Gemensamhetsanläggning får bara inrättas för sådan fastighet för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen och om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

En gemensamhetsanläggning, liksom en samfällighetsförening för dess förvaltning, kan under vissa förutsättningar inrättas även utan samtycke från varje deltagande fastighets ägare.

Vid förrättningen fastställs grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift. För varje fastighet fastställs andelstal för fastighetens deltagande i kostnaderna för anläggningens utförande och drift efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen.

Utökning eller ändring av gemensamhetsanläggningen fordrar ny förrättning.

Samfällighetsföreningens uppgifter

Allmänt

Enligt SamfL är en samfällighetsförenings ändamål att förvalta den eller de gemensamhetsanläggningar som den har bildats för. Samfällighetsföreningen består av ägarna till de fastigheter som ingår i de gemensamhetsanläggningar som föreningen förvaltar. Samfällighetsföreningen får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål den ska tillgodose. Det ändamål som avses är det syfte för vilket gemensamhetsanläggningen har inrättats.

Vid förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna ska samfällighetsföreningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intresse ska även beaktas i skälig omfattning.

En samfällighetsförening har således rätt och skyldighet att förvalta gemensamhetsanläggningarna inom ramen för dess ändamål och inom ramen för vad som följer av att tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa.

Om en samfällighetsförening vidtar åtgärder som är främmande för dess ändamål, dvs går utanför den legala kompetensen, kan beslut om sådan åtgärd klandras vid fastighetsdomstol, liksom åtgärden i sig kan medföra skadeståndsskyldighet för styrelsemedlemmar och andra som genomför beslut och åtgärder utanför en samfällighetsförenings kompetens.

När väl en inrättad gemensamhetsanläggning är utförd skall samfällighetsföreningen förvalta anläggningen. Som ett normalt led i förvaltningen får anses ingå att vidmakthålla, reparera och förnya anläggningen. Var gränsen går mellan förnyelse av gemensamhetsanläggning och nyutförande av annan anläggning än den vid förrättningen beslutade kan inte exakt anges. Det får göras en bedömning från fall till fall med hänsyn till anläggningen som sådan, dess ändamål och de möjligheter som står till buds vid behov av förnyelse. Enligt praxis ska en samfällighetsförening inte behöva bygga in sig i gammal teknik, om ny teknik finns tillgänglig. Total ombyggnation av en anläggning torde dock i de flesta fall vara att anse som en åtgärd som ligger utanför en samfällighetsförenings ändamål.

Furusunds samfällighetsförening

Furusunds samfällighetsförening har ombildats från vägförening. Enligt stadgarna ska föreningen förvalta gemensamhetsanläggningen Furusund GA:1. Gemensamhetsanläggningen ska förvaltas i enlighet med vad som vid gemensamhetsanläggningens bildande bestämts om dess ändamål.

Enligt lantmäterimyndighetens förrättningsbeslut den 22 mars 2002 består gemensamhetsanläggningen av:

1. befintliga bilvägar i sträckning enligt förrättningskartan,
2. grönområden enligt markering på kartan
3. vattenområden tillhörande Furusund 2:1,
4. alla byggnader och anläggningar som är fast egendom på Furusund 2:1, såsom t.ex. vägbelysning, kontor, förråd, paviljonger, bodar, toaletter, bryggor, badplatser, parkeringsplatser, gång- och cykelvägar m.m.

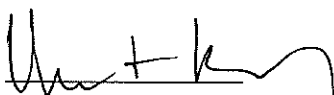
I beslutet anges att "gemensamhetsanläggningen är utförd (befintliga vägar och anläggningar)".

Av detta följer att Furusunds samfällighetsförenings uppgift numer, sedan anläggningen är utförd, vilket skedde i samband med bildandet av Furusunds vägförening 1955, är att förvalta det som ingår i gemensamhetsanläggningen. Inom den ramen kan samfällighetsföreningen vidta sådana åtgärder som kan anses ingå som ett normalt led i förvaltningen.

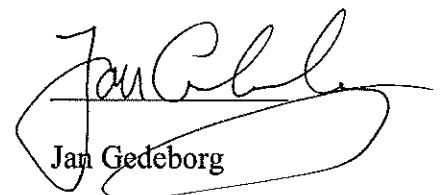
Sammanfattande synpunkter

Som framgått ovan kan det uppstå gränsdragningsfrågor mellan normal förvaltning och utökning/ändring av gemensamhetsanläggningen. Genom kontakt med lantmäteriet kan normalt frågor av den karaktären klaras ut på ett praktiskt sätt. Ofta torde lantmäterimyndigheten rekommendera att ny förrättning genomförs.

Med tanke på att gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar kan inrättas tvångsvis och att föreningen har uttaxeringsrätt för att täcka kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen genom beslut om debiteringslängd på föreningsstämma samt att sådant beslut är direkt verkställbart med bästa förmånsrätt i fastighet ingående i gemensamhetsanläggningen bör bedömningen vara restriktiv när det gäller gränsdragningsfrågor, särskilt som ifrågasatt åtgärd normalt medför kostnader eller risk för kostnader.



Mahmut Baran



Jan Gedeberg