

# **Extern förvaltning av ägarlägenheter**

Johan Benjaminsson  
Svante Nilsson

Copyright © Johan Benjaminsson och Svante Nilsson

Fastighetsvetenskap

Lunds Tekniska Högskola

Lunds Universitet

Box 118

221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 09/5194 SE

## Extern förvaltning av ägarlägenheter

### Property management of condominiums

---

**Examensarbete utfört av/Master of science Thesis by:**

Johan Benjaminsson, civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet.

Svante Nilsson, civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet.

**Opponent/Opponent:**

Niklas Andersson, civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet.

**Handle dare/Supervisor:**

Ulf Jensen, Professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet.

**Examinator/Examiner:**

Ingemar Bengtsson, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet.

---

**Nyckelord**

Ägarlägenhet, ägarlägenhetsfastighet, samfällighetsförening, gemensamma utrymmen, gemensamhetsanläggning, förvaltning, extern förvaltning, bostadsrätt.



## **Abstract**

A joint facility of condominiums needs to be managed as long as the property exists. Property management of joint facilities makes it necessary to create a joint property management association. The purpose of this report is to investigate the possibility of external property management of condominiums.

By including in the by-laws that an asset management company is choosing a board member, a possibility for the joint property management association to let an external property manager totally or partly manage everything within the association is feasible. The property manager would then run the daily matters and prepare the committee meetings and carry out all decisions.

The company and the association have a binding agreement which describes all tasks of the property manager, the situation when the property manager quit and which responsibility the asset management company holds. One important part of the agreement is to formulate the limits of the property manager authority and internal duties. The costs for different management services that exist today for cooperative apartments will be similar for condominiums. There will also be costs for the property manager as a board member. Another cost that will appear is for the insurance that is needed in the case of a negligent property manager.

Out of three types of condominiums the most adaptable type for total external property management is when there is a larger building with a minimum of a stairwell as joint facility.

The conclusion is that total external property management is possible. The model makes condominiums unique as form of housing but is not suitable for everyone.



## Sammanfattning

Diskussioner om ägarlägenheter har fram till skrivande stund framförallt berört frågan för eller emot, jämförelsen med bostadsrätten och själva bildandet. En viktig aspekt att ha i åtanke är att ägarlägenhetens gemensamma utrymmen även ska förvaltas så länge fastigheten existerar. Kanske är poängen med ägarlägenheter i själva verket att göra den så olik bostadsrätten som möjligt? Med detta i bakgrund samt att föreningsförvaltning alltid kommer användas för ägarlägenheters gemensamma utrymmen undersöks möjligheten för extern förvaltning av ägarlägenheter.

Till skillnad från bostadsrättsföreningar räcker det med att minst en fysisk person väljs in i en samfällighetsförenings styrelse. Det finns inte heller krav på att medlemmarna ska välja ett visst antal styrelsemöter och att de måste vara medlemmar i föreningen. Genom att i stadgarna skriva in att ett visst förvaltningsbolag utser en styrelseledamot finns möjligheten för en samfällighetsförening att låta en extern förvaltaren helt eller delvis förvalta ägarlägenhetsinnehavarnas gemensamma utrymmen. Förvaltaren kan sitta i styrelsen själv eller tillsammans med styrelseledamöter som är valda på stämman. De sistnämndas funktion i styrelsen kommer endast innebära en besluträtt. Förvaltaren sköter allt kring styrelsemötena och föreningsstämman samt genomför beslut.

Associationsrättsligt binds parterna genom ett förvaltningsavtal som skrivs på mellan två och fem år. I avtalet beskrivs bland annat förvaltarens samtliga arbetsuppgifter, vad som gäller om han slutar och vilket ansvar förvaltningsbolaget har. Förvaltaren kommer personligen inneha en slags VD-försäkring som täcker i de fall han varit vårdslös. En viktig del i upplägget är avtalets befogenhets- och behörighetsbegränsningar som dels ger instruktioner till förvaltaren hur han ska agera i en viss situation och dels förhindrar att förvaltaren utför kostsamma åtgärder utan föreningsmedlemmarnas insyn.

Kostnaden för total extern förvaltning kan delas upp i två delar. Den första kostnadsdelen innefattas av förvaltningstjänster som idag finns för bostadsrätter, såsom fastighetsskötsel, ekonomisk och teknisk förvaltning, och som även kommer att användas för ägarlägenheter och dels kostnader för förvaltaren. I övrigt uppkommer kostnader direkt kopplade till förvaltarens arbete i styrelsen och vid genomförande av beslut samt för den så kallade VD-försäkringen.

Av tre föreslagna ägarlägenhetstyper är det framförallt då ett flertal ägarlägenheter bildas på höjden med bland annat gemensamt trapphus som anses särskilt lämplig för total extern förvaltning.

Slutsatsen är att total extern förvaltning är möjlig enligt föreslagen juridisk hållbar modell. Förvaltningsmodellens styrka är att den gör ägarlägenheten unik som boendeform. Boendekonceptet lämpar sig dock inte för alla utan inriktar sig till en kundgrupp som hellre betalar än engagerar sig i en förening.





## Förord

Arbetet har utförts vid avdelningen för fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola i samarbete med Fastighetsägarna Stockholm.

Möjligheten till daglig kontakt med en av Sveriges kunnigaste personer inom området har haft stor betydelse för utformningen av rapporten. Vi vill därför rikta ett särskilt tack till handledare Ulf Jensen.

Vi vill också rikta ett stort tack till Tore Ljungqvist på Fastighetsägarna Stockholm som intresserat sig för, satt sig in i och lämnat synpunkter på förvaltningsmodellen. Tore ska även tackas för alla de värdefulla kontakter han förmedlat.

Vi vill i övrigt tacka Liselott Kristofferson, Lars Davidsson och Stephen Fjärem på Fastighetsägarna Stockholm, Bengt Nydahl på Lindhés Advokatbyrå, Kent Björnberg på Swedbank, Björn Hedlund på JM och Fredrik Warnquist på LTH. Ni har alla, satt er in i, diskuterat och indirekt varit med och utformat förvaltningsmodellen, vilket gett den en större verklighetsförankring.

Johan Benjaminsson

Svante Nilsson

Lund den 2 december 2009



## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>19</b>
1.1	Bakgrund	19
1.2	Syfte	19
1.3	Metod	20
1.4	Avgränsningar	20
1.5	Disposition	20
<b>2</b>	<b>Bildande av ägarlägenheter.....</b>	<b>23</b>
2.1	Historik	23
2.2	Bildande	24
2.3	Lämplig fastighet	24
2.3.1	Allmänna bestämmelser	24
2.3.2	Särskilda bestämmelser för ägarlägenheter	25
2.4	Säkran­de av enskilda rättigheter och tillgång till gemensamma utrymmen	25
2.4.1	Gemensamhetsanläggning	26
2.4.1.1	Villkor för inrättande av gemensamhetsanläggningar	26
2.4.1.2	Andelstal	27
2.4.1.3	Antalet gemensamhetsanläggningar	27
2.4.2	Servitut	27
2.4.3	Marksamfällighet	28
2.5	Byggnadstyper – tre exempel	28
2.5.1	Typ 1 – Ägarlägenheter i flera plan med bl.a. gemensamt trapphus	28
2.5.2	Typ 2 - Ägarlägenheter i max två plan med egen ingång	29
2.5.3	Typ 3 - Ombildningslösning	29
<b>3</b>	<b>Förvaltning av gemensamma utrymmen.....</b>	<b>31</b>
3.1	Delägarförvaltning	31
3.2	Föreningsförvaltning	32
<b>4</b>	<b>Samfällighetsförening.....</b>	<b>35</b>
4.1	Bildande och registrering	35
4.2	Stadgar	36
4.2.1	Tvingande lagstiftning	36
4.2.2	Normalstadgar och utrymme för andra stadgar	37

## Extern förvaltning av ägarlägenheter

---

4.2.3	Ändring av stadgar	37
4.3	Stämma	38
4.3.1	Röstning	38
4.3.1.1	Huvudtalsmetoden	39
4.3.1.2	Andelstalsmetoden	39
4.3.1.3	Lika röstetal	40
4.3.2	Rättighetshavare	40
4.3.3	Talan mot föreningsstämmobeslut	40
4.4	Styrelsen	41
4.4.1	Styrelsens uppgifter	41
4.4.2	Säte för styrelsen	41
4.4.3	Styrelseledamöter	42
4.4.4	Beslut	43
4.4.5	Syssloman	43
4.4.6	Protokoll	43
4.4.7	Jäv	44
4.4.8	Arvode	44
4.5	Firmatecknare	44
4.6	Redovisning	45
4.7	Fondavsättning	45
4.8	Skuldsättning	46
4.9	Uttaxering	47
4.9.1	Utgifts- och inkomststat	47
4.9.2	Debiteringslängd	48
4.9.2.1	Speciell utdebitering	48
4.10	Revision	48
4.11	Beskattning	48
4.11.1	Delägarbeskattning	49
4.12	Ansvar	49
4.12.1	Ansvarfrihet	50
4.12.2	Skadestånd	50
4.13	Grannelagsrättsliga aspekter	50
<b>5</b>	<b>Bostadsrätt</b> .....	<b>53</b>

## Extern förvaltning av ägarlägenheter

---

5.1	Stämma	53
5.1.1	Beslut på stämman	53
5.1.2	Röstning	53
5.2	Styrelsen	54
5.2.1	Styrelseledamot	54
5.2.2	Styrelsen uppgifter	54
5.2.3	Beslut	55
5.3	Fondering	56
<b>6</b>	<b>Förvaltning av bostadsrättföreningar.....</b>	<b>57</b>
6.1	Förvaltningsformer	57
6.1.1	Ingen extern förvaltning	57
6.1.2	Administrativ och ekonomisk förvaltning	58
6.1.3	Fastighetskötsel	58
6.1.4	Administrativ teknisk förvaltning	58
6.1.5	Städning	58
6.2	Förvaltningsavtal	58
<b>7</b>	<b>Extern förvaltning.....</b>	<b>61</b>
7.1	Juridiska möjligheter	61
7.2	Struktur 1 (VD + andra medlemmar i styrelsen)	61
7.2.1	Boendeflytande	62
7.2.2	Antal styrelsemedlemmar	62
7.2.3	Avtal	63
7.3	Struktur 2 (VD själv i styrelsen)	63
7.3.1	Boendeflytande	64
7.3.2	Antalet styrelsemedlemmar	64
7.3.3	Avtal	65
7.4	Behörighet och befogenheter	65
7.4.1	Skuldsättning	66
7.4.2	Underhållsåtgärder	67
7.4.3	Akuta åtgärder	69
7.4.4	Standard vid underhållsåtgärder	71
7.4.5	Nyinvesteringar	72
7.4.6	Åtgärder vid myndighetsbeslut	73

## Extern förvaltning av ägarlägenheter

---

7.4.7	Åtgärder utanför anläggningsbeslutet	74
7.4.8	Hur behörighet och befogenheter ska regleras	75
7.4.9	Sammanfattning av befogenhets- och behörighetsbegränsningar	77
7.4.9.1	Alternativ 1	78
7.4.9.2	Alternativ 2	79
7.5	Kontrollfunktioner	80
7.5.1	Utökad insyn för föreningens medlemmar i styrelsearbetet	80
7.5.2	Revision	80
7.6	Avtalets upplägg	81
7.6.1	Avtalslängd	81
7.6.2	Uppsägning av avtal	82
7.6.3	Förvaltaren slutar	83
7.6.4	Förvaltningsbolagets ansvar	84
7.7	Ansvar	84
7.7.1	VD- och styrelseförsäkring	85
7.8	Eventuella problem med total extern förvaltning	86
7.8.1	Förvaltarens kunskap	86
7.8.2	Lagtolkning	87
7.8.3	Jäv	87
7.9	Förvaltningsmodell	88
<b>8</b>	<b>Kostnader.....</b>	<b>89</b>
8.1	Extern förvaltning	89
8.1.1	Kostnader för extern förvaltare	89
8.1.1.1	Styrelsemöten och föreningsstämma	90
8.1.1.2	Övrig arbetstid	91
8.1.1.3	Ansvarsförsäkring	92
8.1.2	Övriga kostnader	93
8.1.3	Totalkostnad	94
8.2	Fondering	95
8.3	Övriga kostnader	96
8.3.1	Fastighetsavgift/skatt	96
8.3.2	Försäkring	97
8.4	Kostnadsjämförelse	97

<b>9</b>	<b>Förvaltning av tre ägarlägenhetstypers gemensamma utrymnen.....</b>	<b>99</b>
9.1	Typ 1 – Ägarlägenheter i flera plan med bl.a. gemensamt trapphus	99
9.2	Typ 2 - Ägarlägenheter i max två plan med egen ingång	100
9.3	Typ 3 – Ombildningslösning	101
<b>10</b>	<b>Slutsats .....</b>	<b>105</b>
10.1	En juridisk hållbar modell	105
10.2	Ett boendekoncept inte riktat åt alla	105
10.3	Ett framtidskoncept som gör ägarlägenheten som boendeform unik	106
<b>11</b>	<b>Källförteckning.....</b>	<b>109</b>





## Förkortningar

- AL – Anläggningslagen (1973:1149)
- BRL – Bostadsrättslagen (1991:614)
- FBL – Fastighetsbildningslagen (1970:998)
- FTL – Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
- JB – Jordabalken (1970:994)
- LEF – Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningen
- SFL – Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter



## 1 Inledning

### 1.1 Bakgrund

En ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet vilket innebär att den i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. Fastigheten är avsedd att endast rymma en enda bostadslägenhet. Den som innehar en ägarlägenhet kan få lagfart och ta ut inteckningar på den. Ägarlägenheten kan även fritt hyras ut utan några tillstånd. På samma sätt som traditionella fastigheter behöver tillförsäkras nödvändiga rättigheter ska även ägarlägenheter tillförsäkras de rättigheter som behövs för att kunna användas för sitt ändamål. För en ägarlägenhet innebär det exempelvis rättigheter till trapphus, stammar, fasad och yttertak. För sådana anläggningar är det mest ändamålsenligt att inrätta en eller flera gemensamhetsanläggningar. Marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar ska förvaltas gemensamt av en samfällighetsförening.<sup>1</sup>

I förarbetena om ägarlägenheter<sup>2</sup> har det diskuterats mycket hur ägarlägenheter ska uppföras och hur de gemensamma utrymmena ska förvaltas. Vissa menar att upplåtelseformen blir för lik bostadsrätten som har fungerat under lång tid och att ägarlägenheter därmed inte fyller någon funktion<sup>3</sup>. Behöver det verkligen vara så? Poängen är kanske rent av den motsatta, att göra skillnaden på bostadsrätt och ägarlägenhet så stor som möjligt. Bostadsrätten växte fram i ett samhälle som var starkt präglad av en föreningskultur med stort engagemang och ideellt arbete. Kritiker till ägarlägenheter verkar nu lovorda bostadsrätten mer än någonsin. Är de verkligen så fantastiskt bra för alla typer av människor? I ett allt mer individualistiskt samhälle finns många personer som eftersträvar ett alternativt boende där de själva kan välja sitt engagemang med sina grannar och hur de disponerar sin bostad.

Fram till skrivande stund har den större delen av frågorna om ägarlägenheter rört själva bildandet, exempelvis vad som kommer bli gemensamt och vad som kommer höra till varje lägenhet. I samband med att Lantmäteriets riktlinjer kommit har marknaden sakta börjat få en uppfattning om hur det kan komma att ske. Men vad händer sedan? Ägarlägenheternas gemensamma utrymmen behöver förvaltas så länge de existerar. Vilken förvaltning är lämplig och hur ska den se ut? Är regelsystemet kring ägarlägenheter för krångligt och hur påverkar det förvaltningen? Finns alternativ till de former svensk föreningsförvaltning är vana vid? Oavsett svaret på frågorna behöver förvaltningen lösas på ett bra sätt för att ägarlägenheter ska bli en upplåtelseform som får fäste på fastighetsmarknaden.

### 1.2 Syfte

Studien syftar till att utreda i hur stor utsträckning extern förvaltning av ägarlägenheter är möjlig och vad sådan förvaltning kan komma att kosta.

---

<sup>1</sup> Justitiedepartementet 2009

<sup>2</sup> SOU 2002:21 och Prop. 2008/09:91

<sup>3</sup> Källström och Rüter, 2009

### 1.3 Metod

Arbetet inleddes med en grundläggande litteraturstudie av relevant lagstiftning, förarbeten, rättsfall och associationsrättslig litteratur.

Den metod som framförallt används är den dogmatiska eller den rättsdogmatiska metoden, vilket innebär att gällande rätt studeras ingående för att klargöra var lagen ger få eller inga möjligheter till ett visst agerande i en viss situation och på motsvarande sätt var lagen ger öppningar för fritt agerande i den specifika situationen. Tvingande lagstiftning måste givetvis följas men mer intressant är inom vilka ramar den dispositiva lagstiftningen får ändras.

Utifrån lagstiftningen har modeller tagits fram för hur extern förvaltning av ägarlägenheter gemensamma utrymmen kan genomföras, vidare har utretts vad en sådan förvaltning skulle kosta samt vad nödvändiga avtal ska innehålla. Förvaltningen av ägarlägenheter gemensamma utrymmen beror på hur de är utformade. Tre ägarlägenhetstyper har därför använts för att utreda vilken förvaltning som är mest lämplig till vilken typ.

Tyngdpunkt har även lagts på att föra diskussioner med företrädare för olika branscher kring de modeller som tagits fram för extern förvaltning. Inom fastighetsförvaltning har diskussioner förts med jurister och tekniska och ekonomiska förvaltare på Fastighetsägarna Stockholm. Diskussioner har även förts med företrädare för en bank och fastighetsbolag. Samfällighetsföreningar utgör en central roll i arbetet och därmed har diskussioner förts med en expert på området.

### 1.4 Avgränsningar

Studien fokuserar på Sverige och svensk lagstiftning. Det görs inga jämförelser med förvaltning av ägarlägenheter i andra länder eftersom regelsystemen skiljer sig åt. Arbetet behandlar endast befintlig lagstiftning och alternativ vid eventuella lagändringar berörs inte. Skattemässiga aspekter berörs endast ytligt.

### 1.5 Disposition

Nedan följer vad som utgör teori respektive diskussion i arbetet.

**Kapitel 1** är inledande.

**Kapitel 2 – Kapitel 5** är i huvudsak teoriavsnitt med undantaget avsnitt 2.3 som är en presentation av tre ägarlägenhetstyper. En del stycken i teoriavsnittet har kortare kommentarer i slutet.

**Kapitel 6** är en sammanställning av hur förvaltning av bostadsrätter kan gå till utifrån teori, egna tankar och samtal med företrädare från branschen.

**Kapitel 7 – Kapitel 8** är i huvudsak diskussionsavsnitt. Modeller för extern förvaltning presenteras.

**Kapitel 9** är en diskussion med slutsatser kring vilken förvaltningsmodell som är mest lämplig till de tre olika ägarlägenhetstyperna presenterade i avsnitt 2.3.

**Kapitel 10** är slutsats.



## 2 Bildande av ägarlägenheter

### 2.1 Historik

Redan vid riksdagen år 1881 väcktes en motion om möjligheten att fastställa äganderätt till lägenhet i lag. Motionen avvisades av lagutskottet och när förslaget återkom 1899 avvisades det återigen. När tanken på att införa äganderätt än en gång avvisades 1928 föreslog de sakkunniga istället en ständig besittningsrätt. Under utskottsbehandlingen av den proposition som följde diskuterades frågan huruvida besittningsrätt eller äganderätt till viss lägenhet borde införas. Tanken på äganderätt avvisades av utskottet och den 25 april 1930 utfärdades ”Lag om bostadsrättsföreningar”. Lagen innebar att en då redan omfattande verksamhet rättsligt reglerades. Byggnads- och bostadsföreningar hade bildats med syftet att möjliggöra billigare boende för föreningsmedlemmarna<sup>4</sup>. Trots mycket skiftande samhällsförhållanden kom lagen att gälla i stort sett oförändrat till 1972.<sup>5</sup>

Skillnader i ägarmässig dominans i fastighetssektorn från 1900-talets början demonstrerar sällsynt väl hur olika ekonomiska grundförutsättningar gynnar olika former. Fram till 1939 ledde liberala kapitalmarknader och fri hyressättning till enskild dominans. Perioden efter 1945 med slutna kapitalmarknader och helt reglerad hyressättning ledde till kommunal dominans. Under 1970- och 1980-talen inleddes en epok som allt mer dominerades av liberala kapitalmarknader men även en partiell avreglering av fastighetsmarknaden. Det visade sig att bostadsrättsföreningar kom att klara sig bäst på den hybridliknande marknaden för hyreshus som uppkom. Riktningen mot bostadsrättsdominans var inledd.<sup>6</sup>

Under andra hälften av 1900-talet har frågan om ägarlägenheter vid flera tillfällen debatterats och ett flertal motioner med förslag om införande av sådana lägenheter har lagts fram och behandlats i riksdagen. Remissinstanser som var negativa till ett lagförslag i ämnet som lades fram genom betänkandet Ägarlägenheter (SOU 1982:40) ansåg att bostadsrätten i allt väsentligt tillgodosåg syftet med ägarlägenheter. Flera remissinstanser ansåg också att regelsystemet skulle bli alltför komplicerat.<sup>7</sup> År 2002 var det återigen dags för ett nytt förslag om införande av ägarlägenheter och utredningen Om ägarlägenheter (SOU 2002:21) ledde fram till en proposition Ägarlägenheter (2008/09:91) som antogs av riksdagen. Från den förste maj 2009 är det numera möjligt att bilda bostadslägenheter som är egna fastigheter, ägarlägenheter.

Vid införandet av ägarlägenheter gjordes ingen ny lag, istället gjordes ändringar i befintlig lagstiftning. För bildandet av ägarlägenheter gjordes ändringar i JB och FBL medan det för förvaltningen av ägarlägenheter gemensamma utrymmen gjordes

---

<sup>4</sup> SOU 2002:21 s. 45

<sup>5</sup> Leo 1985 s. 121

<sup>6</sup> Jörnmark 2007 s. 11

<sup>7</sup> SOU 2002:21 s. 47

ändringar i SFL. Utöver det gjordes förändringar i äktenskapsbalken, förköpslagen samt sambolagen.

## 2.2 Bildande

Enligt FBL 1:1a p. 3 definieras en ägarlägenhetsfastighet som en tredimensionell fastighet som endast får användas för bostadsändamål. Att en ägarlägenhetsfastighet, nedan benämnd ägarlägenhet, är en egen fastighet innebär att den behöver fastighetsbildas för att uppstå, genom att fastighetsindelningen ändras (FBL 1:1 st. 1p. 1). Det innebär också att ägarlägenheten som fastighet kommer att finnas registrerad i fastighetsregistret (FBL 1:2). Skillnaden mellan en traditionell och en tredimensionell fastighet är att den sistnämnda både är avgränsad vertikalt och horisontellt jämfört med den förstnämnda som endast är avgränsad vertikalt<sup>8</sup>.

Nybildning av en fastighet kan antingen göras genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning (FBL 2:1). Fastighetsbildningen prövas vid en förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten, normalt utifrån en ansökan (FBL 2:2). Vid förrättningen representeras lantmäterimyndigheten av en förrättningslantmätare (FBL 4:1 st. 1 p. 1). I vissa fall kan även en eller flera gode män ingå i förrättningen (FBL 4:1 st. 1 p. 2).

## 2.3 Lämplig fastighet

För att en fastighet ska bildas måste den vara lämpad för sitt ändamål enligt FBL 3:1. I och med att ägarlägenheter är fastigheter ska en sedvanlig lämplighetsprövning göras av en förrättningslantmätare på samma sätt som vid bildandet av en traditionell fastighet. I och med lagändringarna som möjliggör ägarlägenheter har vissa tillägg i befintlig lagstiftning gjorts.

### 2.3.1 Allmänna bestämmelser

En fastighet behöver ha tillgång till väg utanför sitt område för att anses lämplig (FBL 3:1 st.1 p. 2). För ägarlägenheter som endast kan uppföras för bostadsändamål behöver även fastigheten få godtagbara anordningar för vatten och avlopp för att anses lämplig (FBL 3:1 p. 3). Fastighetsbildningen ska vid nybildning även vara varaktigt lämpad för överskådlig tid (FBL 3:1 st. 2 p. 1). Avsteg från den regeln får endast göras om fastighetsindelningen i allmänhet förbättras enligt FBL 3:9. Ägarlägenheter och andra tredimensionella fastigheter får endast bildas om de är lämpligare att utföra än någon annan åtgärd. I propositionen om ägarlägenheter diskuteras vad paragrafen egentligen betyder. Skulle förrättningslantmätaren kunna vägra bilda ägarlägenheter genom att syftet skulle kunna uppnås med bostadsrätt eller hyresrätt istället? Regeringens bedömning är att så inte är fallet. Bestämmelsens syfte är istället att förhindra att fastigheter bildas som inte är avsedda att bebyggas och som på lämpligare sätt kan lösas med nyttjanderättsupplåtelse<sup>9</sup>. Fastighetsbildning får inte

---

<sup>8</sup> Julstad 2005 s. 25

<sup>9</sup> Prop. 2008/09:91 s.51



heller strida mot gällande planer såsom detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser (FBL 3:2). Även om det inte finns någon detaljplan för området ska en planmässig bedömning göras så att inte fastighetsbildningen motverkar en framtida planläggning av området (FBL 3:3).

### **2.3.2 Särskilda bestämmelser för ägarlägenheter**

Det tillkom ytterligare bestämmelser som tillägg till befintlig lämplighetsprövning vid lagändringarna som möjliggör ägarlägenheter. Utrymmet som ska omfatta ägarlägenheter får under åtta år innan fastighetsbildningsbeslutet inte ha används för bostadsändamål (FBL 3:1b st. 2). Regeln förhindrar att ombildning av befintliga bostäder är möjlig. Ombildning kan dock ske i byggnadsdelar som under minst åtta år exempelvis varit kontor, butikslokal eller förråd. I övrigt kan endast ägarlägenheter bildas genom nyproduktion.<sup>10</sup> I samtliga fall gäller också att fastighetsbildning av ägarlägenheter sker i en sammanhållen enhet av minst tre lägenheter (FBL 3:1b st. 3).

Ett flertal remissinstanser hade synpunkter på att inte ombildning av bostäder har möjliggjorts i lagförslaget. Regeringens skäl till att utelämna ombildningsmöjligheter av bostäder var att man vill gå försiktigt fram och hänvisar till utredningen "att äga sin lägenhet". Ombildningsmöjlighet kräver enligt utredningen att en större översyn av ombildningsreglerna först sker. Ägarlägenheter är en helt ny upplåtelseform och då skulle det vara bättre att vänta för att i ett senare skede utvärdera möjligheterna till ombildning.<sup>11</sup> Att även regeringen skjuter frågan om ombildning av ägarlägenheter på framtiden tyder på att det kan bli möjligt, efter en större lagutredning med eventuellt ytterligare tillägg till befintlig lagstiftning.

## **2.4 Säkrande av enskilda rättigheter och tillgång till gemensamma utrymmen**

Bildande av en tredimensionell fastighet, där även ägarlägenheter ingår, får endast ske om fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (FBL 3:1a st. 1 p. 2). I förarbetena till införandet av tredimensionella fastigheter påpekades att tillgång till el, vatten och avlopp ska vara tillförsäkrat. Det innebär att rättigheten ska vara rättsligt tryggad i förrättningen vilket antingen kan göras genom fastighetsbildningsservitut eller inrättande av en eller flera gemensamhetsanläggningar.<sup>12</sup> I förarbetena om införande av ägarlägenheter diskuterades vilken form av rättigheter som skulle kunna vara lämpliga vid bildande av ägarlägenheter. Ett flertal remissinstanser föreslog att det endast skulle vara möjligt att införande av gemensamhetsanläggningar vid bildande av ägarlägenheter.<sup>13</sup> En helt tvingande paragraf blev det dock inte. Istället infördes ett tillägg vid bildande

---

<sup>10</sup> Prop. 2008/09:91 s. 58

<sup>11</sup> SOU 2002:21

<sup>12</sup> Prop. 2002/03:116 s. 65

<sup>13</sup> Prop. 2008/09:91 s 69-70

av ägarlägenheter där det särskilt ska övervägas om en eller flera gemensamhetsanläggningar ska inrättas (FBL 3:1b st. 3 p. 1).

#### **2.4.1 Gemensamhetsanläggning**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter (AL 1 §). Exempel på anläggningar som kan bli aktuella vid bildande av ägarlägenheter är tak, fasad, trappa och hiss. Inrättandet av gemensamhetsanläggning ska prövas i en förrättning (AL 1 § 1 st. 2 p). Även en anläggningsförrättning handläggs av en förrättningsman på lantmäterimyndigheten (AL 3§). Prövning av inrättande av en eller flera gemensamhetsanläggningar kan även ske i samband med fastighetsbildningsåtgärd enligt AL 17 § 2 st.

##### **2.4.1.1 Villkor för inrättande av gemensamhetsanläggningar**

För att en gemensamhetsanläggning ska inrättas måste ett antal villkor vara uppfyllda, liknande den lämplighetsprövning som görs vid fastighetsbildning. Syftet är att bevaka enskilda fastighetsägares intressen och villkor som skall vara uppfyllda med hänsyn till allmänna intressen.<sup>14</sup>

Väsentlighetsvillkoret i AL 5 § innebär att anläggningar endast får inrättas för fastigheter som har väsentlig betydelse av själva anläggningen. Vid bildande av ägarlägenheter torde det inte vara några större problem att uppfylla villkoret för exempelvis stomme, fasad och tak. Det kan dock vara skillnad för en anläggning vars ändamål är att utgöra en dansbana. Regeln är dock dispositiv vilket innebär att om samtliga fastighetsägare är överens kan även en anläggning som inte uppfyller väsentlighetsvillkoret inrättas, så länge den uppfyller övriga villkor.

Det ska även finnas en ekonomisk nytta av att gemensamhetsanläggningen bildas för de inblandade fastigheterna. Båtnadsvillkoret i AL 6 § innebär mer konkret att en kalkyl utformas varifrån lantmätaren bedömer om det finns en ”ekonomisk vinst” med anläggningen eller inte.<sup>15</sup> Även i detta fall torde anläggningar som kan vara aktuella att inrättas för ägarlägenheter uppfylla villkoret.

Opinionsvillkoret innebär att gemensamhetsanläggningen endast får inrättas om merparten av fastighetsägarna inte motsätter sig åtgärden, och har beaktansvärda skäl för det (AL 7 §). Denna regel bör endast komma i fråga vid ombildning till ägarlägenheter då samtliga fastigheter vid nybildningen ägs av byggherren.

Anläggningen ska placeras med minsta intrång och olägenhet (AL 8 §). Anläggningen får heller inte inrättas i strid mot detaljplanplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser enligt AL 9 §.

---

<sup>14</sup> Julstad 2005 s. 144

<sup>15</sup> Julstad 2005 s. 146

#### **2.4.1.2 Andelstal**

I förrättningen görs även grunderna för hur kostnaderna av anläggningen ska fördelas (AL 15 § 1 st. 1 p.). Det görs genom att ge de deltagande fastigheterna andelstal, dels för uppförande och dels för drift. Förrättningslantmätaren ska vid bedömning av andelstal för uppförande tilldela fastigheterna andelstal efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta fastigheten har av att delta (AL 15 § 1 st. 2 p.). För tilldelning av andelstal för drift ska hänsyn tas till hur mycket den enskilda fastigheten beräknas använda anläggningen (AL 15 § 2 st. 2 p.). Bedömningen ska göras ur ett långsiktigt perspektiv och inte utifrån vem som äger fastigheten just nu<sup>16</sup>.

Utifrån beskrivna regler är det upp till den enskilde förrättningslantmätaren att göra en bedömning hur andelstalen ska fördelas. Andelstalen för de gemensamhetsanläggningar som ägarlägenheter kommer ha del i kommer därför skilja sig mycket åt mellan olika förrättningar. Exempelvis skulle en förrättningslantmätare vid en förrättning kunna ge lika andelstal i en hissanläggning för samtliga ägarlägenheter medan en annan förrättningslantmätare skulle ge högre andelstal för ägarlägenheter som ligger högre upp i byggnaden och därmed har större nytta, och större användning, av anläggningen. I och med att kostnaden för förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna fördelas enligt andelstalen är andelstalen direkt avgörande för hur stor summa fastighetsägaren kommer behöva betala varje månad eller år för förvaltningen. För att få en mer enhetlig marknad har lantmäteriet utformat riktlinjer hur fastighetsbildningen kan komma att gå till<sup>17</sup>. I och med att riktlinjerna endast är rekommenderande kommer det i slutändan vara förrättningslantmätaren som avgör hur det blir.

#### **2.4.1.3 Antalet gemensamhetsanläggningar**

Även frågan om hur många gemensamhetsanläggningar som ska inrättas avgörs av förrättningslantmätaren med hjälp av lantmäteriets riktlinjer. Exempelvis kan takanläggning inrättas som enda ändamål i en gemensamhetsanläggning eller så kan tak ingå i en gemensamhetsanläggning där även stomme och fasad ingår. Det finns även möjlighet att dela in en gemensamhetsanläggning i olika sektioner. På så sätt kan andelstalen fördelas ytterligare i och med att fastighetens andelstal kan skilja sig mellan de olika sektionerna<sup>18</sup>. Sektionsindelning förekommer främst vid gemensamhetsanläggningar för vägändamål och borde inte bli vanligt förekommande vid bildande av ägarlägenheter.

#### **2.4.2 Servitut**

Servitut kan antingen bildas som avtalservitut enligt JB 14 kap eller som officialservitut enligt FBL 7 kap. Ett servitut innebär att en fastighet har rätt att nyttja eller ta i anspråk del av annan fastighet eller byggnad eller anläggning på denna (JB 14:1). I förarbetena om införande av ägarlägenheter nämns endast

---

<sup>16</sup> Julstad 2005 s.143

<sup>17</sup> Lantmäteriet, 2009

<sup>18</sup> Julstad 2005 s. 143-144

fastighetsbildningsservitut, ett annat ord för officialservitut, som alternativ till inrättande av gemensamhetsanläggning<sup>19</sup>. Det bör därmed bli sagt att avtalsservitut inte anses varaktigt lämpad som lösning vid bildande av ägarlägenheter.

För att ett officialservitut ska bildas vid fastighetsreglering krävs att rättigheten är av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning (FBL 7:1). Servitutet bildas på obegränsad tid och får inte vara begränsad av andra villkor (FBL 7:1 st. 2 p. 2). Det får inte heller innefatta skyldighet att underhålla byggnad eller anläggning om det inte finns en överenskommelse om det mellan tjänande och härskande fastighet (FBL 7:1 st. 2 p. 1).

### **2.4.3 Marksamfällighet**

Marken där ägarlägenheter bildas kan utgöra en samfällighet, även kallad marksamfällighet. Även delar av byggnaden kan ingå i marksamfälligheten. En samfällighet innebär att ett område ägs gemensamt av flera fastighetsägare. Även samfälligheter kan bildas vid fastighetsreglering. En samfällighet får endast bildas för ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheter som har väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten (FBL 6:1 st. 1-2). Varje fastighet tilldelas vid förrättningen ett andelstal i samfälligheten enligt vad som är ändamålsenligt och skäligt (FBL 6:1 st. 3).

Genom att bilda en samfällighet löses tillträdesfrågan till markområdena där byggnaden uppförs. Gräsytor och eventuellt kommunikationsytor kan skötas genom att samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

## **2.5 Byggnadstyper – tre exempel**

Lagändringarna som möjliggör ägarlägenheter innebär ett antal tillägg i lagstiftningen med begränsningar hur ägarlägenheter får bildas. Reglerna får också konsekvenser vid utformningen av de byggnader som ska innehålla ägarlägenheter. Ytterligare två aspekter som kan påverka är hur strikt lantmäteriets riktlinjer följs samt om de kommer utökas i framtiden. I följande avsnitt presenteras tre olika möjligheter på hur ägarlägenheter kan bildas och hur rättigheter säkras med bakgrund av de regler som presenterats tidigare i kapitel 2.

### **2.5.1 Typ 1 – Ägarlägenheter i flera plan med bl.a. gemensamt trapphus**

Ett flertal ägarlägenheter på höjden innebär ett större behov av gemensam drift och underhåll av anläggningar så som trapphus, hiss och fasad. Andra ändamål för anläggningar skulle för den här typen av ägarlägenheter vara VVS, telekommunikation och sophantering. Lantmätaren kan inrätta gemensamhetsanläggningar med ett eller flera ändamål. Även servitutsrättighet kan

---

<sup>19</sup> Prop 2008/09:91 s.67

förekomma. Exempelvis skulle förråd i källare eller på vind kunna lösas genom servitut till förmån för varje enskild ägarlägenhet. På ursprungsfastigheten där byggnaden uppförs bildas troligen en marksamfällighet. Ytterligare gemensamhetsanläggningar i form av parkeringar och garage skulle kunna anläggas på samfälligheten. De olika anläggningarna och samfälligheten kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Sammanfattningsvis blir utformandet av den här typen av ägarlägenheter relativt likt bostadsrätten. En skillnad kan dock bli hur förvaltningen av de gemensamma utrymmena genomförs. I kapitel 7 diskuteras mer ingående möjligheterna till extern förvaltning av samfällighetsföreningen.

### **2.5.2 Typ 2 - Ägarlägenheter i max två plan med egen ingång**

Då två våningar av ägarlägenheter bildas kan en annan typ av byggnad uppföras där antalet gemensamma anläggningar har minimerats. För att undvika gemensamma trapphus får varje lägenhet en egen ingång. I och med att varje ägarlägenhetsinnehavare har en egen trappa löses rättigheten lättast med servitut. I övrigt torde antalet gemensamhetsanläggningar minimeras. Det lär dock bli svårt att lösa rättigheter för ägarlägenheter av detta slag enbart med servitut. Exempelvis torde det i de allra flesta fall behöva inrättas en anläggning för vatten och avlopp. En intressant fråga är huruvida fasad och tak inrättas som en gemensamhetsanläggning eller om de kommer höra till respektive ägarlägenhet? Resultatet kommer skilja sig utefter vilken bedömning den enskilde lantmätaren gör utefter lagbestämmelserna och lantmäteriet riktlinjer. Sammanfattningsvis kommer denna typ av ägarlägenheter skilja sig åt, både hur byggnaden utformas och hur den förvaltas i jämförelse med bostadsrätten. Antalet funktioner som samfällighetsföreningen förvaltar kan komma att bli få samtidigt som ett större ansvar läggs på den individuella fastighetsägaren gällande byggnadens skötsel genom att antalet gemensamhetsanläggningar blir färre. Förvaltningen kommer därmed att få en betydligt enklare lösning än vid exemplet i avsnitt 2.5.1.

### **2.5.3 Typ 3 - Ombildningslösning**

I och med lagändringen i FBL om ägarlägenheter tillåts endast ombildning av utrymmen som inte utgjort bostadsändamål under de senaste åtta åren. Det är därmed möjligt att exempelvis kontor eller förrådsutrymmen görs om till ägarlägenheter. Om en hel byggnad ombildas kommer den likna den typ av ägarlägenheter som beskrivs i avsnitt 2.5.1. Däremot kommer utformningen skilja sig betydligt åt om endast en eller ett par våningar ombildas. Exempelvis skulle ett vindsutrymme i en bostadsrättsförening kunna ombildas till tre eller fler ägarlägenheter.

För att tillförsäkra den typen av ägarlägenheter rättigheter torde det vara naturligt att inrätta en eller flera gemensamhetsanläggningar för exempelvis trapphus. Röstningsreglerna vid ekonomiska frågor i en samfällighetsförening kommer dock försvåra förvaltningen. Restfastigheten, exempelvis en bostadsrättsförening, kommer nämligen aldrig, oavsett hur stort andelstal den har, kunna ha mer än 20 % av röstandelarna. Reglerna beskrivs mer ingående i avsnitt 4.3.1. Rättigheten till

trapphus och eventuell hiss kan istället lösas med servitut. Problemet är dock att det är i stort sätt omöjligt att få ut vederlag för ett officialservitut. En bostadsrättsförening skulle dock kunna kompenseras för upplåtelsen av trapphus genom att taket utgör en gemensamhetsanläggning för ägarlägenheterna, antingen gemensamt eller enskilt. Det är svårare att kompensera restfastigheten då ombildning sker på en våning mitt i huset i och med att endast fastigheter som har väsentlig betydelse av anläggningen får ha andel i denna. Sammanfattningsvis kommer även ombildade ägarlägenheter att ha del i gemensamhetsanläggningar. Däremot är det möjligt att lösa rättighet att nyttja trapphus och hiss med servitut. Lösningarna kommer troligen skilja sig mycket åt från fall till fall.

### 3 Förvaltning av gemensamma utrymmen

Förvaltning av gemensamma utrymmen som är bildade som gemensamhetsanläggningar kan enligt SFL 4 § antingen ske genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning.

#### 3.1 Delägarförvaltning

Delägarförvaltning är den enklare av de två förvaltningsformerna. Den innebär att delägarna gemensamt beslutar om olika åtgärder, enligt SFL 4§, utan inblandning av en förening. På så sätt måste samtliga delägare vara eniga i samtliga frågor för att få bindande beslut.

Förvaltningen kan inte överlåtas på annan juridisk person än en samfällighetsförening. Det finns dock en möjlighet att överlåta förvaltningen på en syssloman genom att var och en av delägarna skriver en fullmakt. Sysslomannen blir på så sätt också bunden till de riktlinjer delägarna lämnar i och med fullmakterna. Så länge sysslomannen inte överskrider sin befogenhet blir delägarna ansvariga för de avtal och förbindelser sysslomannen ingår.<sup>20</sup>

Om ej total enighet uppnås i en fråga kan en av delägarna, enligt SFL 7 §, begära att lantmäterimyndigheten ska hålla ett sammanträde där frågan kan avgöras. Ett sådant sammanträde kallas delägarsammanträde och leds av en av lantmäterimyndigheten utsedd kunnig sammanträdesledare som satt sig in i frågan. Den största skillnaden vid ett delägarsammanträde är att total enighet bland delägarna inte krävs för beslut. Istället gäller majoritetsbeslut enligt antingen huvudtalsmetoden eller andelsmetoden. I huvudtalsmetoden har varje fastighetsägare en röst och vid andelstalsmetoden röstar delägarna enligt omräknade andelstal. Metoderna är desamma som används vid föreningsstämma i en samfällighetsförening och beskrivs mer ingående i avsnitt 4.3.1. Om röstantalet skulle vara lika för två olika alternativ har sammanträdesledaren utslagsröst. I vissa frågor som rör överlåtelse, inteckning, och upplåtelse av nyttjanderätt i fast egendom krävs två tredjedelars majoritet.<sup>21</sup>

Syftet med ett delägarsammanträde är att lösa en fråga av mer enstaka karaktär. Om antalet frågor är större eller liknande problem befaras komma upp även i framtiden kan lantmäterimyndigheten föreslå att anläggningen och eller samfälligheten ska förvaltas genom föreningsförvaltning istället. Lantmäterimyndigheten kan inte tvinga delägarna att övergå till föreningsförvaltning däremot räcker det, enligt SFL 7 §, att en av delägarna begär det för att föreningsbildning ska ske.<sup>22</sup>

I förarbetena om införande av ägarlägenheter diskuterades vilken förvaltningsform som skulle användas för ägarlägenheter. I SOU 2002:21 framhålls att delägarförvaltning ur förvaltningssynpunkt skulle kunna fungera. Det poängteras

---

<sup>20</sup> Österberg 2007 s. 20

<sup>21</sup> Lundén 2008 s. 26-28

<sup>22</sup> Lundén 2008 s. 26

dock att de grannerättsliga regler som föreslås mister sin kraft om det inte finns en förening som kan agera i frågan. De grannerättsliga reglerna anses vara så viktiga för att ägarlägenheten som bostadsform praktiskt ska fungera att utredningen förslår att föreningsförvaltning endast ska vara möjlig.<sup>23</sup> I framtagande av lagen var i stort sätt samtliga instanser eniga om att en ägarlägenhetsfastighet ska förvaltas av en samfällighetsförening.<sup>24</sup> Argumenten liknade de som fördes fram i SOU 2002:21.

Därmed finns numera en paragraf som tvingar föreningsbildning i samband med bildande av ägarlägenheter med i propositionen som antogs som SFL 20 a § i SFS 2009:184.<sup>25</sup> Paragrafen omöjliggör i stort sätt förvaltning av ägarlägenheter genom delägarförvaltning och kommer därmed inte behandlas mer.

### 3.2 Föreningsförvaltning

Vid föreningsförvaltning förvaltas samfälligheterna, som härmed används som samlingsnamn för både gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter, av en samfällighetsförening som är en egen juridisk person. Det innebär att föreningen bland annat kan köpa och sälja varor och tjänster, låna pengar och anställa personal.<sup>26</sup>

En fastighetsägare som har del i en samfällighet är vid föreningsförvaltning, vare sig det är en gemensamhetsanläggning eller marksamfällighet, automatiskt medlem i samfällighetsföreningen. Medlemskapet är knutet till fastighetens delägarskap, vilket gör att medlemskapet följer med till en ny ägare om en fastighet med delar i samfälligheten skulle säljas. Om flera personer tillsammans äger en fastighet har de gemensamt medlemskap i samfällighetsföreningen.<sup>27</sup> Enda möjligheten för en fastighetsägare att gå ur föreningen är att fastighetens del i samfälligheten upphör. Om både föreningen och delägaren är eniga i frågan kan de skriva en överenskommelse, ett slags avtal, om utträdet. Innan utträdet kan ske behöver lantmäterimyndigheten godkänna överenskommelsen. Om delägaren och föreningen däremot är oense kan utträde ske endast genom att en ny anläggningsförrättning genomförs där fastigheten har del i anläggningen.<sup>28</sup>

Samfällighetsföreningens ändamål är enligt SFL 18 § 1 st. att förvalta samfälligheter för vilken den har bildats för. För en gemensamhetsanläggning framkommer ändamålet i anläggningsförrättningen och för en marksamfällighet framkommer det i förrättningen där samfälligheten bildades. Enligt SFL 18 § 2 st. får en samfällighet endast bedriva verksamhet som kan knytas till ändamålet, all annan verksamhet är förbjuden. En gränsdragning angående en samfällighetsförenings verksamhet att bedriva trivselaktiviteter har prövats i Svea hovrätt. Frågan gällde en summa i budgeten för fest och sportkommitté. Varken fastighetsdomstolen eller hovrätten

---

<sup>23</sup> SOU 2002:21 s. 124-125

<sup>24</sup> Prop. 2008/09:91 s.72-73

<sup>25</sup> Prop. 2008/09:91 s.139

<sup>26</sup> Lundén 2008 s. 32

<sup>27</sup> Österberg 2007 s. 23

<sup>28</sup> Lundén 2008 s 31-32



ansåg att bekostnad av trivselaktivitet kunde ingå i samfällighetsföreningens ändamål. Däremot kunde arbetsinsatser såsom exempelvis medverkande på städdag belönas med mat, dryck eller liknande.<sup>29</sup> I en ägarlägenhetsfastighet kommer därmed samfällighetsföreningen att förhindras att bedriva olika typer av trivselaktiviteter som kan vara vanligt förekomna i en bostadsrättsförening.

I kapitel 4 beskrivs samfällighetsföreningens olika funktioner mer ingående.

---

<sup>29</sup> Svea hovrätt 1979-02-28, RH 47:80



## 4 Samfällighetsförening

### 4.1 Bildande och registrering

Om någon eller några delägare i en samfällighet begär det skall en samfällighetsförening bildas (SFL 20 § 2 st.). Det sker genom att delägarna antar stadgar och utser styrelse vid ett sammanträde som hålls av lantmäterimyndigheten eller den som myndigheten förordnat därtill (SFL 20 § 1 och 2 st.). Lantmäterimyndigheten kan om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt ta initiativ till att en samfällighetsförening bildas utan att någon delägare begär det (SFL 20 § 3 st.). Oftast bildas samfällighetsföreningen i omedelbar anslutning till den förrättning där själva samfälligheten inrättas.<sup>30</sup>

Vid införandet av ägarlägenheter gjordes ett tillägg i SFL i och med att § 20 a infördes. När ägarlägenheter bildas skall lantmäterimyndigheten *se till* att samfälligheten är föreningsförvaltd vilket innebär att de ska säkerställa att det blir så (SFL 20 a § 1 st.).<sup>31</sup> Lagen ger alltså inga utrymmen för någon annan förvaltning av samfälligheter kopplade till ägarlägenheter. Antingen kan förvaltningen kopplas till en redan befintlig samfällighetsförening eller så bildar förrättningslantmätaren en ny samfällighetsförening oavsett om medlem begärt det eller inte (SFL 20 a § 2 st.) På så sätt kommer lantmätaren se till att det blir föreningsförvaltning.

Vid det konstituerande sammanträdet fattas besluten genom acklamation vilket innebär att närvarande svarar bifallande genom att gemensamt ropa. Vid röstning används endast den så kallade huvudtalsmetoden det vill säga varje närvarande delägare har en röst. Har en delägare flera fastigheter har denne fortfarande endast en röst. Om en fastighet har flera gemensamma ägare måste de enas om sin enda röst för att den ska vara giltig. Att rösta enligt andelstal är inte möjligt på det konstituerande sammanträdet. Vid lika röstetalavgörs personval genom lottning och i alla andra frågor har ordföranden utslagsröst (SFL 22 §). När ingen röstar överhuvudtaget kan ordföranden utnyttja sin utslagsröst för att få igenom sitt förslag. Det är inte möjligt att ta upp frågan om föreningen ska bildas eller inte till omröstning, utan den måste bildas när någon begärt det.<sup>32</sup>

Delägare som anser att det fattats beslut på det konstituerande sammanträdet som är felaktigt kan klandra beslutet (SFL 23 § 1 st.). Detta sker genom att han inom fyra veckor från beslutets dag väcker talan mot övriga delägarna hos fastighetsdomstolen. Vid tidsfristens slut förloras rätten att väcka talan. (SFL 15 § 1 st.)

En samfällighetsförening ska registreras hos lantmäterimyndigheten (SFL 25 § 1 st.) och det är inte förrän föreningen är registrerad som den är att betrakta som en juridisk person (SFL 27 § 1 st.). Ett officiellt samfällighetsregister som innehåller grundläggande uppgifter om föreningen och dess organisation är värdefullt för den

---

<sup>30</sup> Österberg 2007 s. 29

<sup>31</sup> Prop. 2008/09:91 s. 140

<sup>32</sup> Lundén 2008 s. 39-42

som vill ingå ett avtal med en samfällighetsförening. Att någon kontrollerar att stadgarna är lagliga är också en fördel.<sup>33</sup>

## 4.2 Stadgar

En samfällighetsförening måste ha stadgar som är godkända av lantmäterimyndigheten. Stadgarna beskriver de elementära reglerna för verksamheten i en samfällighetsförening. De får inte innehålla några bestämmelser som är lagstridiga, otydliga, inkonsekventa eller missledande. Om en bestämmelse blir registrerad trots att den strider mot lagen betyder inte det att bestämmelsen är laglig. Så fort samfällighetsföreningen är registrerad blir stadgarna bindande för alla berörda parter.<sup>34</sup>

### 4.2.1 Tvingande lagstiftning

SFL 28 § anger att stadgarna skall innehålla;

1. föreningens firma,(namn),
2. samfällighet som förvaltas av föreningen och grunderna för förvaltningen,
3. den ort (kommun) där styrelsen skall ha sitt säte,
4. hur styrelsen skall vara sammansatt och hur den skall utses samt grunderna för dess beslutförhet,
5. hur revision av styrelsens förvaltning skall ske,
6. föreningens räkenskapsperiod,
7. grunderna för sådan fondavsättning som avses i 19 § andra stycket,
8. hur ofta ordinarie föreningsstämma skall hållas,
9. det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom även som den tid före sammanträde då kallelseåtgärd senast skall vidtagas.

Dessa stadgar är tvingande och skulle någon uppgift saknas kommer föreningen förvägras registrering. Utöver dessa obligatoriska uppgifter skall stadgarna ges det innehåll som anses lämpligt. Föreningsstämmobeslut som ska gälla under många år som berör grundläggande frågor om förvaltningen kan lämpligen föras in i stadgarna.<sup>35</sup>

Det finns paragrafer i SFL som det genom stadgeändringar är möjligt att göra avsteg ifrån. De paragrafer i SFL där det inte specifikt anges att avsteg kan göras i stadgarna kommer aldrig kunna ändras utan gäller ofrånkomligen. Nedan följer vad som är möjligt att ändra:

---

<sup>33</sup> Lundén 2008 s. 45

<sup>34</sup> Lundén 2008 s. 55

<sup>35</sup> Österberg 2007 s. 31

- Stadgarna kan inskränka eller förbjuda styrelsen att utse firmatecknare (SFL 34 § 1 st.).
- Styrelsen och firmatecknaren kan genom bestämmelse i stadgarna överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än 5 år (SFL 37 §).
- Det är möjligt att i stadgarna ha andra regler om majoritetsbeslut i styrelsen (SFL 38 § 2 st.).
- Stadgarna kan föreskriva att medlemmarnas bidrag uttaxeras på annat sätt än genom att styrelsen upprättar och på föreningsstämma lägger fram debiteringslängd (SFL 42 § 1 st.).
- Det går att föreskriva i stadgarna att det krävs ett mindre antal än en femtedel av samtliga röstberättigade för att kalla till extra föreningsstämma (SFL 47 § 3 st. 2 p.).
- Genom stadgeföreskrift kan reglerna om ombud och majoritetsreglerna för föreningsstämma ändras (SFL 49 § 3 st. 2 p.).
- Avvikelse från kravet på två tredjedels majoritet när föreningsstämma röstar om att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än 5 år kan göras genom bestämmelse i stadgarna (SFL 51 §).
- Det ges möjlighet att i stadgarna ha strängare krav än två tredjedels majoritet för stadgeändring (SFL 52 § 1 st. 3 p.).

#### **4.2.2 Normalstadgar och utrymme för andra stadgar**

För att underlätta bildandet av samfällighetsföreningar har lantmäteriet utarbetat normalstadgar.<sup>36</sup> Normalstadgarna är endast vägledande och avsteg från dem kan göras i vilken utsträckning som helst så länge som de tvingande reglerna inte åsidosätts. Det finns alltså utrymme för att föra in andra stadgar än de som föreskrivs i SFL. Så länge som stadgarna inte strider mot SFL eller annan författning kan de godkännas (SFL 28 § 2 st.).

#### **4.2.3 Ändring av stadgar**

För att ändra på stadgar krävs beslut på föreningsstämma med två tredjedelars majoritet om inte stadgarna föreskriver strängare majoritetskrav (SFL 52 § 1 st.). Varje röstberättigad medlem har endast en röst oavsett hur många fastigheter han äger vid beslut om stadgeändring. Ska stadgarna ändras är det viktigt att de nya inte strider mot tvingande lagstiftning eller mot anläggningsbeslutet för att lantmäteriet ska kunna godkänna och registrera ändringen. Det är styrelsens uppgift att se till så att stadgeändringarna registreras hos lantmäteriet (SFL 52 § 2 st. 1 p.).<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Österberg 2007 s. 31

<sup>37</sup> Lundén 2008 s. 56

### 4.3 Stämma

Föreningsstämman är föreningens beslutande organ. Där har alla föreningens medlemmar rätt att vara med och framföra åsikter och delta i beslutet. Föreningsstämman tillsätter vanligtvis styrelsen och har då också möjlighet att avsätta den. Stämman beslutar om uttaxering, föreningens organisation, ändring av stadgar, ansvarsfrihet för styrelsen och fastställer redovisningen. Den löpande förvaltningen däremot sköter styrelsen även om stämman har möjlighet att ge riktlinjer för hur verksamheten ska skötas. Föreningsstämma hålls normalt en gång om året. Styrelsen eller minst en femtedel av samtliga röstberättigade medlemmarna kan kalla till extra stämma om det behövs (SFL 47 § 3 st. 2 p.).<sup>38</sup>

För att besluten på en föreningsstämma ska vara giltiga är det viktigt att kallelsen dels gjorts på rätt sätt och dels i rätt tid. Kallelsen ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas (SFL 47 § 2 st. 2 p.) samt tid och plats för mötet. Om stämman tar upp fråga om uttaxering skall debiteringslängden finnas tillgänglig för den som önskar. Är det en ordinarie stämma skall medlemmarna även få tillgång till förvaltningsberättelse, revisionsberättelse, utgifts- och inkomststaten och eventuella motioner. Om en stämma som har någon felaktighet i kallelseförfarandet ska kunna anses vara utlyst i behörig ordning, krävs det att samtliga medlemmar är närvarande och att de är överens om att stämman kan hållas.<sup>39</sup>

En samfällighetsförenings förvaltning kan vara indelad i flera olika verksamhetsgrenar. Föreningen kan förvalta en eller flera gemensamhetsanläggningar och de kan dessutom ha olika andelstal för utförande och drift. När det är på det viset att föreningen förvaltar olika verksamhetsgrenar skall redovisningen av inkomster och utgifter som hänför sig till en specifik verksamhetsgren vara för sig och inte sammanblandas. Konsekvensen av det blir att en medlem som inte är skyldig att betala till en viss verksamhetsgren, det vill säga som inte har en andel i verksamhetsgrenen, inte heller har rösträtt vid frågor som endast berör den verksamheten (SFL 48 § 1 st.). Däremot har medlemmen rätt att yttra sig vid behandling av frågan eftersom beslutet indirekt kan ha betydelse för alla medlemmar i föreningen.<sup>40</sup> Vid ägarlägenheter kommer samfällighetsföreningen ofta att förvalta flera verksamhetsgrenar då det kommer bli flera olika gemensamhetsanläggningar med olika andelstal för utförande och drift.

#### 4.3.1 Röstning

Medlem som inte har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen har inte rösträtt på stämman (SFL 48 § 2 st.). Han har dock fortfarande rätt att närvara, yttra sig och föra talan mot stämmobeslut. Vid angelägenheter som medlem eller annan berörd person har ett väsentligt annat intresse än föreningens får denne inte själv eller genom ombud närvara (SFL 48 § 3 st.). Exempelvis får inte

---

<sup>38</sup> Lundén 2008 s. 69

<sup>39</sup> Österberg 2007 s. 51

<sup>40</sup> Österberg 2007 s. 51-52

styrelseledamot närvara vid behandlingen av frågan om arvode till honom själv. Däremot får han delta vid valet av styrelseledamöter där han själv kan bli invald.<sup>41</sup>

En fastighet som har flera delägare har fortfarande bara en enda röst. Delägarna måste vara överens för att kunna rösta. Om endast en delägare är närvarande krävs fullmakt från alla andra delägare, även om denne är make/maka till den närvarande, för att få rösta.<sup>42</sup>

#### **4.3.1.1 Huvudtalsmetoden**

I första hand fattas besluten på stämman genom acklamation liksom vid all annan föreningsverksamhet. Om omröstning begärs sker rösträkningen enligt huvudtalsmetoden i första hand. Det innebär att varje medlem har en röst oavsett hur många delägarfastigheter han äger (SFL 49 § 1 st. 1 p.). Personer, både fysiska och juridiska, med gemensamt ägande har en röst tillsammans. Varje unik konstellation av samägande har en röst tillsammans det vill säga om person A och B äger en fastighet tillsammans och A och C äger två fastigheter tillsammans har A och B tillsammans en röst och A och C tillsammans en röst. A skulle om han själv äger en fastighet till att ha ytterligare en röst för den med. Huvudtalsmetoden ska användas vid exempelvis personval och stadgefrågor.<sup>43</sup>

#### **4.3.1.2 Andelstalsmetoden**

När omröstningen berör frågor som har ekonomisk betydelse ska rösträkningen ske genom andelstalsmetoden om någon medlem begär det (SFL 49 § 1 st. 2 p.). Huvudtalsmetoden används alltså även vid ekonomiska frågor så länge ingen har begärt andelstalsmetoden. Det åligger stämmans ordförande att avgöra huruvida frågan har ekonomisk betydelse eller inte. I de allra flesta fall är det inga problem att avgöra den saken. De flesta frågor som berör förvaltningen av föreningen har ekonomisk betydelse.<sup>44</sup> Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen är lite svårare att avgöra då varken SFL eller förarbetena nämner något om hur frågan ska beaktas. Frågan har dock avgjorts i HD som fastställer att det är andelstalsmetoden enligt SFL 49 § som ska tillämpas vid omröstning av fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamot.<sup>45</sup>

---

<sup>41</sup> Lundén 2008 s. 80

<sup>42</sup> Lundén 2008 s. 81

<sup>43</sup> Österberg 2007 s. 52-53

<sup>44</sup> Lundén 2008 s. 81-82

<sup>45</sup> NJA 2001 s. 848

Grundprincipen för röstning med andelstalsmetoden är att rösterna räknas efter antalet andelar. En medlems röstetal får dock inte överstiga en femtedel (20 %) av alla närvarande röstberättigade medlemmars sammanlagda röstetal (SFL 49 § 1 st. 3 p.). Justeringen sker dock bara en gång vilket innebär att den slutliga andelen av rösterna kan överstiga en femtedel.<sup>46</sup>

Delägare	Andelstal	Justerat andelstal	Andel i röstningen
A	50 %	20 %	33 %
B	30 %	20 %	33 %
C	15 %	15 %	20 %
D	5 %	5 %	14 %
Summa	100 %	60 %	100 %

#### 4.3.1.3 Lika röstetal

Det är ordföranden som har utslagsröst vid samtliga frågor med undantag för personval som särskiljs genom lottning (SFL 49 § 2 st. 4 p.). Här är det stämmans ordförande som åsyftas vilket inte behöver vara samma person som styrelsens ordförande. Om stämmans ordförande inte är medlem i föreningen har denne trots att han inte har rösträtt utslagsröst vid lika röstetal.<sup>47</sup>

#### 4.3.2 Rättighetshavare

Rättighetshavare i delägarfastigheterna får vara med på stämman och yttra sig i frågor som rör hans rätt (SFL 48 § 4 st.). Exempel på rättighetshavare är arrendatorer, hyresgäster, bostadsrättsinnehavare och den som har ett servitut eller en nyttjanderätt. Rättighetshavare har däremot aldrig rösträtt.<sup>48</sup>

#### 4.3.3 Talan mot föreningsstämmobeslut

Om föreningsstämmobeslut inte har tillkommit i behörig ordning eller strider mot antingen SFL, annan lagstiftning eller föreningens stadgar kan beslutet klandras i fastighetsdomstol (SFL 53 § 1 st.). Om någon medlem efter ett beslut inte anser att dennes enskilda intressen tagits i anspråk i skälig omfattning kan beslutet också klandras (SFL 19 § 1 st.). Klandertalan får föras av medlemmar i föreningen, rättighetshavare som berörs av beslutet samt styrelseledamöter (SFL 53 § 1 st.) oavsett om de är medlemmar eller inte.<sup>49</sup> Klander som grundas på att beslutet inte tillkommit i behörig ordning eller att beslutet kränker medlems eller rättighetshavares rätt måste väckas inom fyra veckor från beslutsdagen (SFL 53 § 2 st.).

---

<sup>46</sup> Lundén 2008 s. 82

<sup>47</sup> Lundén 2008 s. 83

<sup>48</sup> Lundén 2008 s. 85

<sup>49</sup> Österberg 2007 s. 57



Det är vanligt att de personer som är med i samfällighetsföreningar inte har tillräcklig kunskap om reglerna i SFL vilket ofta leder till misstag. Inte minst vad gäller misstag som gör att besluten inte tillkommer i behörig ordning. När det är på det viset kan den person som är missnöjd klandra beslutet och få rätt i domstol. En process som är dyr och försvårar förvaltningen av föreningen.<sup>50</sup>

## 4.4 Styrelsen

### 4.4.1 Styrelsens uppgifter

Det är styrelsens uppgift att ta hand om den löpande förvaltningen i en samfällighetsförening och se till att föreningens organisation fungerar på ett bra sätt. De ansvarar för att upprätta en inkomst- och utgiftsstat och lägga fram en debiteringslängd så att uttaxering av medlemmarna kommer till stånd och betalas in. Styrelsen ansvarar även för föreningens redovisning och bokföring. Ytterligare en uppgift är upprätta underhållsplaner för de gemensamhetsanläggningar där det finns behov. Att det finns en aktuell medlemsförteckning över de fastigheter som är delägare i samfälligheten med fastighetsbeteckning och andelstal samt uppgifter om ägarna är också styrelsens ansvar.<sup>51</sup>

Styrelsen är underställda beslut på stämman men har ändå till uppgift att kontrollera så att de inte verkställer beslut som strider mot stadgarna, SFL eller annan lagstiftning (SFL 35 §). Styrelseledamöterna har både en rätt och en skyldighet att vägra sådana beslut då de står ansvariga och kan bli skadeståndsskyldiga för allt de gör i styrelsen. Om föreningsstämman vidhåller sin ställning gentemot styrelsens nekande har styrelsens ledamöter ingen annan väg att gå än att ställa sina platser till förfogande.<sup>52</sup> Styrelsen ska också hålla reda på beslut och direktiv och säga till när innebörden av dem är oklara.<sup>53</sup>

Det är i första hand styrelsen som företräder föreningen utåt. De ingår avtal åt föreningen, tecknar firman och företräder även föreningen inför domstolar och andra myndigheter.<sup>54</sup>

### 4.4.2 Säte för styrelsen

Av stadgarna skall det framgå i vilken ort styrelsen har sitt säte (SFL 28 § 1 st. 3 p.). Det ska vara den ort där huvuddelen av medlemmarnas fastigheter ligger (SFL 30 § 1 st. 1 p. andra ledet). Propositionen till SFL menar att ort har en vidsträckt betydelse och att avsikten med bestämmelsen är att förhindra att styrelsens säte läggs så avlägset att det blir svårt för styrelsen att ha kontakt i tillräcklig stor utsträckning med föreningen.<sup>55</sup> Björn Lundén menar dock att texten i propositionen är förvirrande och

---

<sup>50</sup> Nydahl 2009

<sup>51</sup> Lundén 2008 s. 98-99

<sup>52</sup> Österberg 2007 s. 35

<sup>53</sup> Nydahl 2009

<sup>54</sup> Lundén 2008 s. 97

<sup>55</sup> Prop. 1973:160 s. 425

att det med säte, enligt annan lagstiftning, menas en viss kommun i ett visst län i ett visst land och att sätet inte har med en styrelses tillgänglighet att göra. Det är sätet som styr vilken tingsrätt, vilket skattekontor och vilken lantmäterimyndighet föreningen ligger under.<sup>56</sup>

#### 4.4.3 Styrelseledamöter

Styrelsen skall bestå av minst en ledamot (SFL 30 §). Det är en stor skillnad gentemot bostadsrättsföreningen som har lagkrav om att vara minst tre styrelseledamöter.<sup>57</sup> Finns endast en styrelseledamot kommer denne ensam bestämma i alla ärenden, vilket alltså är juridiskt hållbart.

En styrelseledamot måste vara en fysisk person och ingen juridisk person<sup>58</sup>. I SFL finns det ingen paragraf som direkt understödjer ett sådant påstående, utan det är språkbruket som tyder på att det inte kan vara en juridisk person. Exempelvis nämns att styrelseledamoten inte kan vara underårig eller ha förvaltare (SFL 30 §) vidare ”är styrelseledamot förhindrad” (SFL 33 § 1 st. 1 p.) vilket måste tyda på att lagstiftaren syftar på en fysisk person. Oavsett måste en fysisk person vara med och besluta och det skulle vara svårt att få en fungerande styrelse om en juridisk person representerades av olika fysiska personer varje gång. Som en jämförelse tillkom en mening i LEF år 2008 som direkt utesluter juridiska personer i ekonomiska föreningar (LEF 6:4 st. 4). Det finns inget som tyder på att det skulle vara en skillnad för styrelser i samfällighetsföreningar.

En styrelseledamot får inte vara underårig eller ha förvaltare (SFL 30 § 1 st. 2 p.). Det finns däremot inga krav i lagen på att det måste vara en medlem i föreningen som väljs in i styrelsen. Möjlighet finns dock att i stadgarna ställa krav på vem som kan väljas som styrelseledamot.<sup>59</sup> Utredningen nämner att det bör finnas en möjlighet för medlemmarna i föreningen att sitta med majoritet i styrelsen. Vidare nämns att den förening som är nöjd med andra i styrelsen än medlemmarna ska ha den möjligheten.<sup>60</sup> Det gör det möjligt att exempelvis ange att styrelseledamöterna ska vara medlemmar i föreningen för att kunna väljas som styrelseledamöter.

Den som utser styrelseledamöter kan när som helst avsätta dem före utgången av den tid de utsetts (SFL 32 §). Föreningsrättsliga principer anger också att styrelseledamöter själva har rätt att avgå innan mandattiden har gått ut.<sup>61</sup> Stämman kan inte avsätta en styrelsemedlem som enligt stadgarna har utsetts av någon annan.<sup>62</sup> Kravet i stadgarna på att skriva in vem som utser styrelsen gör det möjligt att där skriva in att någon annan än stämman utser styrelsen. Det krav som en

---

<sup>56</sup> Lundén 2008 s. 98

<sup>57</sup> BRL 9:12 som hänvisar till LEF 6:1

<sup>58</sup> Lundén 2008 s. 98

<sup>59</sup> Lundén 2008 s. 98

<sup>60</sup> SOU 2002:21 s. 208-209

<sup>61</sup> Österberg 2007 s. 38

<sup>62</sup> Lundén 2008 s. 108

bostadsrättsförening har att minst en ledamot måste väljas av stämman finns inte för samfällighetsföreningar.

Vanliga befattningar i styrelsen i en samfällighetsförening är ordförande, kassör och sekreterare resten är ledamöter utan specifik befattning. Ordföranden är den viktigaste av dem och han är den enda som ska vara utnämnd. Om ordföranden ska väljas direkt av stämman måste det vara angivet i stadgarna. Oavsett vilken befattning en styrelseledamot har kan han bli ansvarig för allt i styrelsen såsom beslut, protokoll, redovisning med mera. Det är således hela styrelsens ansvar att allt sköts på rätt sätt. Den som exempelvis sköter ekonomin, kassören om det finns en sådan, är inte ensamt ansvarig för den.<sup>63</sup>

Stadgarna skall ange hur lång mandattiden är för styrelseledamöterna och det finns egentligen ingen maxgräns för det. LEF 6:1 st. 3 p. 2 anger att mandattiden för styrelseledamöter inte får överstiga 4 år vilket skulle kunna vara en gräns som inte ska överskridas för samfällighetsföreningar heller. Det är dock inte prövat i domstol om så är fallet.

#### 4.4.4 Beslut

I SFL finns ingen bestämmelse om närvarogräns för beslutsförhet i styrelsen men normalt bör det räcka med att majoriteten av antalet styrelseledamöter i föreningen är närvarande för att styrelsen skall vara beslutsför. För att vara säker på att besluten blir giltiga i domstol bör samtliga styrelseledamöter vara närvarande när besluten fattas, om inget annat anges i stadgarna.<sup>64</sup> Lämpligen införs sådana bestämmelser i stadgarna.

Om inte stadgarna föreskriver annat fattar styrelsen beslut genom enkel majoritet av närvarande styrelseledamöter. Ordföranden har utslagsröst i alla frågor utom personval där lottning istället används vid lika röstetal. (SFL 38 §)

#### 4.4.5 Syssloman

När styrelsen av någon anledning inte har tillräckligt med personer för att vara beslutsför kan länsstyrelsen utse en syssloman. Antingen inträder sysslomannen i styrelsen som representant för en frånvarande styrelseledamot eller om det inte finns några andra styrelseledamöter handhar han ensam föreningens angelägenheter. (SFL 33 § 1 st.)

#### 4.4.6 Protokoll

Styrelsen skall föra protokoll över sina beslut. I likhet med vad som gäller för ekonomiska föreningar är inte protokollen i en samfällighetsförening offentliga. Varken utomstående eller medlem i föreningen kan kräva att få ta del av dem.

---

<sup>63</sup> Lundén 2008 s. 104-105

<sup>64</sup> Prop. 1973:160 s.350

Däremot har självklart revisorerna tillgång till dem samt att styrelsen på stämman är skyldig att lämna ut uppgifter om förvaltningen som har betydelse för medlemmarna (SFL 50 § 1 st.). Anledningen till att de inte är offentliga är att styrelsen då lätt röjer ofördelaktig information till parter föreningen skall ingå avtal med.<sup>65</sup> Allt material tillhör dock föreningen och en avgående styrelseledamot måste lämna ifrån sig allt material till styrelsen eller dess efterträdare. Person som vägrar lämna ut materialet kan polisanmälas för egenmäktigt förfarande.<sup>66</sup>

I en styrelse med endast en person blir frågan om att föra protokoll lite speciell. Kravet på att en styrelse som minimum för ett beslutsprotokoll är inte först och främst till för att hela styrelsen ska vara väl underrättad om de beslut som fattas. Utan det är framförallt till för att en kontrollerande part, exempelvis en revisor, ska kunna följa arbetet. En ensam styrelseledamot måste därför föra formella protokoll över fattade beslut.

### 4.4.7 Jäv

Ledamöterna i styrelsen får inte vara med och besluta i frågor där de är jäviga (SFL 36 §). De får alltså inte besluta i frågor som rör avtal mellan dem själva och föreningen och inte heller handlägga frågor där de har intressegemenskap med den som ska teckna avtal med föreningen.<sup>67</sup>

### 4.4.8 Arvode

Det arvode som betalas till styrelseledamot är en skattepliktig inkomst av tjänst. Arvodet är alltid personligt och kan inte faktureras av en näringsverksamhet. Föreningen kan betala maximalt 999 kr per styrelseledamot utan att behöva betala arbetsgivaravgifter. Det är inte möjligt att styrelseledamöter får avdrag på uttaxeringen i föreningen som betalning för styrelsearbetet.<sup>68</sup>

## 4.5 Firmatecknare

Det är styrelsen som utser firmatecknare om inte stämman fråntagit dem det mandatet (SFL 34 § 1 st.). Bemyndigande att teckna firman kan när som helst återkallas av styrelsen (SFL 34 § 2 st.). I en samfällighetsförening kan föreningen alltid representeras av styrelsen.<sup>69</sup> I de flesta föreningar räcker det med att en majoritet av styrelseledamöterna undertecknar för att det ska vara giltigt. För att underlätta kan styrelsen utse firmatecknare som tecknar firman var för sig eller exempelvis två i kombination. Styrelsen kan utse både personer i styrelsen och utomstående personer som firmatecknare. Även om speciella firmatecknare är utsedda kan majoriteten av styrelsen gemensamt fortfarande teckna firman. Den som tecknar en

---

<sup>65</sup> Österberg 2007 s. 41

<sup>66</sup> Lundén 2008 s. 110

<sup>67</sup> Lundén 2008 s. 111

<sup>68</sup> Lundén 2008 s. 113-114

<sup>69</sup> Österberg 2007 s. 41

samfällighetsförenings firma ska vara registrerad som det hos lantmäteriet, i samfällighetsregistret.<sup>70</sup>

#### 4.6 Redovisning

En samfällighetsförening är bokföringsskyldig om de bedriver näringsverksamhet, om dess tillgångar överstiger ett värde av 1,5 miljoner kr eller om det i stadgarna står att redovisning skall upprättas enligt bokföringslagen. Såsom samfällighetsföreningens tillgångar räknas inte själva samfälligheten som tillhör de fastigheter som har andel i samfälligheten. Som avslutning på bokföringen bör en årssammanställning göras med balansräkning, resultaträkning och verksamhetsberättelse. Är samfällighetsföreningen inte bokföringsskyldig ska ändå en förteckning över inkomster och utgifter upprättas så att rätt uttaxering av medlemmarna kan göras. Har föreningen flera verksamhetsgrenar ska de redovisas för sig.<sup>71</sup>

#### 4.7 Fondavsättning

I samfällighetsföreningar är det i vissa specifika fall krav på att föreningen ska göra fondavsättning för underhåll och förnyelse (SFL 19 § 2 st.). Ägarlägenheter gemensamma utrymmen som förvaltas av en samfällighetsförening omfattas av kraven på fondavsättning.<sup>72</sup> Grunderna för fondavsättningen skall anges i stadgarna (SFL 28 § 1 st. 7 p.). Utgifts- och inkomststaten för uttaxeringen ska ange vilka belopp som går åt till fondavsättningen (SFL 41 § 3 st.). Motivet till den obligatoriska fondavsättningen är att det blir mer rättvist om de som använder och sliter på anläggningen också bidrar till förnyelsen av den. För att åstadkomma ett beslutsunderlag till fondavsättningen skall en underhålls- och förnyelseplan upprättas. Planen bör innehålla uppgifter om anläggningens utförande och standard, uppskattad underhållscykel samt beräknad livslängd.<sup>73</sup> De enda kraven som finns är att fondavsättning skall göras, inget anges om hur stor den minst måste vara. Få fastighetsägare vill betala mer än nödvändigt, de vill inte betala för sådant som endast framtida fastighetsägare får nytta av. Därför är det viktigt att fondavsättningen inte är större än vad slitaget är.

För att uppnå en tillfredställande fondering i samfällighetsföreningar som förvaltar ägarlägenheter gemensamma utrymmen bör fonderingen grundas på verkliga underhållsplaner. Om ett tak exempelvis har en livslängd på 50 år och slitaget beräknas vara konstant ska det årligen fonderas en femtiondedel (1/50) av kostnaden att lägga ett nytt tak. För att beräkna den årliga kostnaden för ägaren till varje ägarlägenhet delas årskostnaden efter andelstal. En fondering som baseras på verkliga underhållsplaner är också vad bankerna kan komma att kräva för utlåning av pengar med en ägarlägenhet som säkerhet<sup>74</sup>.

---

<sup>70</sup> Lundén 2008 s. 94;96

<sup>71</sup> Lundén 2008 s. 115-120

<sup>72</sup> Handbok SFL s. 63

<sup>73</sup> Österberg 2007 s. 65-66

<sup>74</sup> Björnberg 2009

#### 4.8 Skuldsättning

En samfällighetsförening har möjlighet att uppta lån och skuldsätta sig om inkomsterna inte räcker för att täcka kostnaderna. Lånet kan dessutom upptas utan någon särskild säkerhet hos kreditinstitut då fordran tryggas genom att samfällighetsföreningen har förmånsrätt för sina fordringar i de delägande fastigheterna, med stöd av lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om SFL. Detta gör att medel för att betala en skuld alltid är tryggad. Borgenären behöver endast kräva föreningen på betalning så är styrelsen skyldig att uttaxera de medel som behövs.<sup>75</sup> Om föreningen exempelvis tar ett lån på 500 000 kr utan säkerhet, ränta och amortering på ett år antas uppgå till 2 000 kr per medlem och utöver det tar föreningen in 500 kr per år och medlem för löpande kostnader. Varje medlem ska då betala 2 500 kr per år till föreningen och styrelsen är skyldig att begära utmätning av fordran hos den medlem som inte betalar inom föreskriven tid. En samfällighets fordran är direkt utmättningsbar på samma sätt som en lagakraftvunnen dom. Det innebär att en medlem som inte har några andra tillgångar än sin fastighet får fastigheten såld på exekutiv auktion och då har föreningens fordran förmånsrätt framför andra fordringar, exempelvis lån med inteckning som säkerhet. För att förmånsrätten skall gälla krävs förutom att inga formella fel gjorts vid uttaxeringen att utmätningen gjorts inom ett år från det att beloppet förfallit till betalning.<sup>76</sup> Om föreningen har angett att det utgår dröjsmålsränta och eller påminnelseavgift är dessa avgifter aldrig direkt utmättningsbara utan endast själva uttaxeringen.<sup>77</sup>

I och med att kreditinstitut kommer behöva låna ut pengar till själva ägarlägenheterna utgör förmånsrätten för föreningens fordran gentemot ägarlägenheterna ett problem. Om en bank exempelvis har lånat ut pengar med en belåningsgrad på 85 % till en ägarlägenhetsinnehavare kan ett lån till föreningen bidra till att bankens säkerhet med pantbrev i ägarlägenheten, blir mindre värd. Risken finns till och med att banken ”slår i taket” och helt plötsligt står med en utlåningsgrad som överstiger lägenhetens värde. Den risken är inte alla banker beredda att ta. Kent Björnberg på Swedbank kommer jobba för att bankerna gemensamt ska komma överens om att inte tillåta utlåning till samfällighetsföreningar som förvaltar ägarlägenheternas gemensamma utrymmen<sup>78</sup>. Uppfattningen i frågan skiljer sig dock även inom banken. Charlotte Helin delar inte uppfattningen att utlåning till samfällighetsföreningar utgör en så stor risk för banken utan menar istället att samfällighetsföreningar på sikt också kommer att kunna låna pengar men medger samtidigt att inga lån kommer beviljas vid uppförandet<sup>79</sup>. De är alltså överens om att samfällighetsföreningar ska vara skuldfria vid starten.

En anledning till att Helin kan tänka sig utlåning till samfällighetsföreningar är att hon menar att risken inte är nämnvärt högre att låna ut till samfällighetsföreningar än

---

<sup>75</sup> Österberg 2007 s. 66

<sup>76</sup> Österberg 2007 s. 66-67

<sup>77</sup> NJA 1987 s. 46

<sup>78</sup> Björnberg 2009

<sup>79</sup> Helin 2009

vad det är att låna ut till bostadsrättsföreningar. Banken löper även vid bostadsrätter en risk för att ”slå i taket” då föreningen behöver ett lån för en större nödvändig renovering. Lånar banken ut till bostadsrättsföreningen stiger avgiften och värdet på bostadsrätterna sjunker och om de inte lånar ut förfaller huset och värdet sjunker även då. Sjunker värdet finns risken för att banken har en högre utlåningsgrad än värdet på bostadsrätten.

#### 4.9 Uttaxering

Behov av ekonomiska medel i en förening som inte täckts på något annat sätt skall uttaxeras av medlemmarna (SFL 40 §). Uttaxeringen sker normalt en gång per år och grundas på andelstal som gäller för fastigheternas anslutning i samfälligheten. Om det finns flera olika andelstalsserier skall de kostnader som hänförs till respektive verksamhetsgren tas ut från den andelstalsserie som hör till verksamhetsgrenen (SFL 41 § 2 st. 1 p.). De medel som hör till viss verksamhetsgren får inte blandas ihop med andra verksamhetsgrenar under några omständigheter (SFL 45 §). Verksamhetsgrenar kan alltså inte ”låna” pengar av varandra för att täcka uppkomna behov.<sup>80</sup>

Det är styrelsen som fattar beslut om uttaxering. Om samfällighetsföreningen har utgifter som varierar från år till år bör ändå en förhållandevis jämn nivå på uttaxeringen eftersträvas. Det är dock viktigt att det inte byggs upp för stora lager med kapital så att de nuvarande delägarna betalar och framtida delägare kan komma lindrigare undan.<sup>81</sup>

Kostnader som hänförs till driften av en gemensamhetsanläggning kan i anläggningsförrättningen anges att de i första hand ska tas ut genom avgifter. Sådana avgifter ska inte uttaxeras och är inte heller direkt utmättningsbara eller har förmånsrätt i de deltagande fastigheterna.<sup>82</sup>

##### 4.9.1 Utgifts- och inkomststat

Innan uttaxeringen kan ske behöver styrelsen upprätta en utgifts- och inkomststat som ska godkännas på stämman (SFL 41 § 1 st.). Ju större förening desto större krav ställs på utformningen av staten. För gemensamma inkomster och utgifter för olika verksamhetsgrenar får styrelsen göra en rimlig fördelning (SFL 41 § 2 st. 2 p.). Det ska framgå av utgifts- och inkomststaten hur stort belopp som går till fondavsättningen.<sup>83</sup> En samfällighetsförening som förvaltar ägarlägenheter gemensamma utrymmen förvaltar komplicerade anordningar och anläggningar vilket kommer kräva en omfattande utgiftsstat.

---

<sup>80</sup> Österberg 2007 s. 67

<sup>81</sup> Lundén 2008 s. 139-140

<sup>82</sup> Österberg 2007 s. 67

<sup>83</sup> Lundén 2008 s. 141

## 4.9.2 Debiteringslängd

Medlemmarnas bidrag uttaxeras genom att styrelsen lägger fram en debiteringslängd på föreningsstämman som har grundats på en av stämman godkänd utgifts- och inkomststat (SFL 42 § 1 st.). Debiteringslängden ska innehålla uppgift om det totala belopp som uttaxeras, hur mycket som belöper på varje medlem och när betalningen skall vara gjord (SFL 42 § 2 st.). Förfallodag för betalning kan delas upp så att delägarna exempelvis betalar en viss summa varje månad. Finns flera olika verksamhetsgrenar ska varje gren redovisas för sig i debiteringslängden (SFL 42 § 3 st.). En medlem som anser att uttaxeringen skett i strid mot SFL, stadgarna eller stämmobeslut får inom fyra veckor från det då debiteringslängden lades fram på stämman väcka talan mot föreningen om rättelse hos fastighetsdomstolen (SFL 46 § 1 st.).<sup>84</sup> Om utgifts- och inkomststat och/eller debiteringslängd lagts fram på ett felaktigt sätt eller inte alls på stämman har HD fastslagit att fyra veckor regeln för att väcka talan inte är giltig.<sup>85</sup>

### 4.9.2.1 Speciell utdebitering

Om samfällighetsföreningen inte har tillräckliga medel för att betala en skuld på förfalldagen med, måste styrelsen agera omedelbart. De ska kalla till föreningsstämma och där lägga fram en särskild debiteringslängd och se till så medel att betala skulden med betalas in. (SFL 43 § 1 st.) En sådan debiteringslängd behöver inte föregås av en särskild utgifts- och inkomststat.<sup>86</sup> Om styrelsen försummar att agera omedelbart och verkställa någon uttaxering blir styrelseledamöterna solidariskt ansvariga för skulden (SFL 43 § 2 st. 1 p.).

## 4.10 Revision

Stadgarna skall ange hur revision av styrelsen skall ske (SFL 28 § 1 st. 5 p.). Det finns inga bestämmelser i SFL om hur revisionen ska göras till skillnad från i exempelvis lagen om ekonomiska föreningar. Normalt utses en eller två revisorer av stämman och det är möjligt att utse juridiska personer som revisorer. En revisor i en samfällighetsförening behöver inte ha specifika kvalifikationer men personen bör ha stort förtroende av medlemmarna och god kunskap i revision och redovisning. Finns skäl kan det vara befogat att utse yrkesrevisorer.<sup>87</sup>

## 4.11 Beskattning

En samfällighets inkomster kan beskattas på två olika sätt. Antingen beskattas ägarna till delägarfastigheterna eller så beskattas samfällighetsföreningen som förvaltar samfälligheten. I de flesta fall är det delägarbeskattning som används. För att föreningsbeskattning ska användas ska tre rekvisit vara uppfyllda. Samfälligheten ska förvaltas av en samfällighetsförening, det ska vara en mark- eller

---

<sup>84</sup> Österberg 2007 s.68-69

<sup>85</sup> NJA 1989 s. 87

<sup>86</sup> Österberg 2007 s. 70

<sup>87</sup> Österberg 2007 s. 45



regleringssamfällighet samt att samfälligheten ska vara en egen taxeringsenhet vid fastighetstaxeringen.<sup>88</sup> Enligt FTL 4:10 ska en marksamfällighet som förvaltas av en juridisk person, det vill säga en samfällighetsförening, betraktas som en egen taxeringsenhet om inte de fastigheter som hör till samfälligheten till största del utgörs av småhusfastigheter eller ägarlägenheter. Föreningsbeskattning kommer utöver vad som nämnts inte behandlas ytterligare.

#### 4.11.1 Delägarbeskattning

Vid delägarbeskattning ska ägarna till delägarfastigheterna redovisa samfällighetens intäkter och utgifter oavsett hur samfälligheten förvaltas. Fördelningen av intäkterna och utgifterna görs efter de andelstal som hör till varje delägarfastighet. Beskattningen är olika beroende på om det är en privatbostadsfastighet, näringsfastighet eller privatbostadsföretag (bostadsrättsförening).<sup>89</sup> Nedan beskrivs endast beskattningen för privatbostadsfastigheter.

Ägare till delägarfastigheter som är privatbostadsfastigheter beskattas endast för ränteinkomster och utdelningar, det vill säga avkastning av kapital, på sin enskilda andel av samfällighetens inkomster. Det finns dessutom en gräns på 600 kr för varje delägarfastighet som är skattefri. Två gemensamma ägare av en delägarfastighet gör alltså först ett avdrag på 600 kr och delar sedan upp resten för redovisning av inkomst av kapital. Om samfällighetsföreningen gör en utdelning till delägarna är inte den skattepliktig. För hyresinkomster gäller på samma sätt att de delas upp på delägarna som sedan får göra ett schablonavdrag på 4 000 kr per år samt utöver det ett 20 procentigt avdrag. Vid försäljning av naturtillgångar såsom t.ex. skog medges endast ett schablonavdrag på 4 000 kr. Vid försäljning av andra tillgångar, exempelvis mark eller fastigheter, beskattas delägaren som om han själv sålt dem. På motsvarande sätt som gäller för kapitalinkomster får delägarna, efter sin andel, göra avdrag för samfällighetens kapitalkostnader. Här tillåts avdrag till utgifternas fulla värde. Andra inkomster och utgifter som en samfällighetsförening har deklarerats överhuvudtaget inte av delägarna.<sup>90</sup>

#### 4.12 Ansvar

De som har hand om föreningens angelägenheter är ansvariga för sina handlingar. Reglerna som finns i SFL om ansvar och skadestånd överensstämmer och hänvisar till motsvarande regler i lagen om ekonomiska föreningar. Ansvar kan utkrävas av styrelseledamot, syssloman, revisor eller medlem i föreningen.<sup>91</sup> Ekonomiskt ansvar när föreningen inte kan betala sina skulder behandlas i avsnitt 4.9.2.1. Då föreningen är en självständig juridisk person har normalt sett inte styrelseledamöterna något ansvar för föreningens förpliktelser med mera eftersom avtal och liknande tecknas i föreningens namn. Personligt ansvar för styrelsen eller enskilda styrelseledamöter kan

---

<sup>88</sup> Lundén 2008 s. 160

<sup>89</sup> Lundén 2008 s. 162

<sup>90</sup> Lundén 2008 s. 162-165

<sup>91</sup> Österberg 2007 s. 46

dock utkrävas om de bryter mot föreningens stadgar eller någon lag. Ansvaret är individuellt i styrelsen på så sätt att en ledamot alltid har möjlighet att reservera sig mot beslut eller avgå. Det spelar ingen roll för ansvarsfrågan om styrelsen jobbar ideellt eller inte.<sup>92</sup> Styrelsen utgör samfällighetsföreningens verkställande organ men är i sig inte en juridisk person som kan vara part i ett mål.<sup>93</sup>

#### 4.12.1 Ansvarfrihet

Det är stämman som tar upp fråga om ansvarfrihet och det är endast styrelsen som kan beviljas ansvarfrihet. Ett sådant beslut innebär i princip att föreningen fransäger sig rätten att kräva styrelseledamöter på skadestånd. Har minst en tiondel av samtliga röstberättigade röstat emot frågan om ansvarfrihet har de rätt att föra talan om skadestånd (LEF 13:5 st. 1 p. 1). Har beslutet om ansvarfrihet grundats på felaktiga eller bristfälliga uppgifter får talan väckas i efterhand.<sup>94</sup> Beviljad ansvarfrihet gäller endast gentemot föreningen och inte mot enskilda personer.<sup>95</sup>

#### 4.12.2 Skadestånd

I fråga om skadestånd är LEF 13 kap tillämplig för samfällighetsföreningar (SFL 54 §). Skadeståndsskyldig gentemot föreningen blir den styrelseledamot, syssloman eller revisor som uppsåtligen eller av oaktsamhet vållar föreningen skada. En medlem blir skadeståndsskyldig gentemot föreningen om denne genom att göra överträdelser på reglerna i stadgarna eller SFL uppsåtligen eller av grov oaktsamhet föranleder föreningen skada. Skadeståndsskyldig gentemot medlem eller tredje man blir den styrelseledamot, syssloman eller revisor som genom att bryta mot regler i SFL eller stadgarna uppsåtligen eller av oaktsamhet vållar skada. För medlem gäller skadeståndsskyldigheten mot tredje man på motsvarande sätt med den skillnaden att det ska vara av grov oaktsamhet. De som står ansvariga för skada svarar solidariskt för skadeståndsanspråket.<sup>96</sup>

Tidsfristen för att väcka talan om skadestånd är tre år från slutet av det räkenskapsår då felet begicks. Har brott begåtts är preskriptionstiden tio år.<sup>97</sup>

#### 4.13 Grannelagsrättsliga aspekter

Till skillnad från en traditionell samfällighetsförening kan en samfällighetsförening som förvaltar gemensamma utrymmen för ägarlägenheter få en stor inverkan på grannerättsliga frågor. Som tidigare nämnts i avsnitt 3.1 var ett av de viktigaste argumenten för att en obligatorisk föreningsförvaltning att grannrättsliga frågor upprätthålls.

---

<sup>92</sup> Lundén 2008 s. 152-153

<sup>93</sup> Svea hovrätt 1999-02-26 målnr. T 1293/97

<sup>94</sup> Österberg 2007 s. 46-47

<sup>95</sup> Lundén 2008 s. 155

<sup>96</sup> Österberg 2007 s. 47-48

<sup>97</sup> Lundén 2008 s. 158

I lagändringarna till ägarlägenheter gjordes ett tillägg i JB 3 kap som beskriver rättsförhållanden mellan grannar. I mångt och mycket har lagstiftaren försökt i JB 3:11 st. 1 att efterlikna regler som finns i BRL 7:9 st. 1. I förarbena poängteras även att regeln ska tolkas på samma sätt som motsvarande bestämmelse i BRL<sup>98</sup>. Bland annat ska fastighetsägaren se till att omgivningen inte utsätts för störningar och i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick (JB 3:11 st. 1). Fastighetsägaren ska också ta ansvar för andra som vistas i lägenheten (JB 3:11 st. 2).

Om en ägare åsidosätter sina skyldigheter får antingen en annan fastighetsägare eller en samfällighetsförening föra talan mot den fastighetsägare som missköter sig (JB 3:11 st. 3). En viktig uppgift i föreningen kan alltså vara att föra talan mot en av sina medlemmar i domstol. Domstolen kan ge förbud mot störningen och utge vitesföreläggande<sup>99</sup>. Det kan även bli möjligt att föreningen utökar stadgarna med ytterligare ordningsregler<sup>100</sup>. Som tidigare nämnts får stadgarna ändras enbart om det inte strider mot SFL eller annan författning (SFL 28 § 2 st.)

---

<sup>98</sup> Prop. 2008/09:91 s.120

<sup>99</sup> Prop. 2008/09:91 s. 121-120

<sup>100</sup> Prop. 2008/09:01 s. 84-85



## 5 Bostadsrätt

### 5.1 Stämma

Föreningsstämman är medlemmarnas möjlighet att besluta i föreningens angelägenheter. Normalt hålls stämman en gång per år. Föreningsstämman kan även kallas årsmöte, årsstämma eller medlemsmöte. En bostadsrättsförenings samtliga organ arbetar efter likhetsprincipen. Det är en sorts generalklausul i LEF 7:16 som innebär att samtliga medlemmar ska behandlas lika. Stämman får därmed inte fatta beslut som missgynnar en eller flera medlemmar.<sup>101</sup>

#### 5.1.1 Beslut på stämman

I BRL 9:12-16 finns detaljerade regler dels om vad stämman ska besluta om och dels vad den bör besluta om. Bland annat ska stämman besluta om fastställande av årsredovisning och revisionsberättelse, ökning eller minskning i inkomstkapitalet och ansvarfrihet för styrelsen. Några av punkterna är desamma för samfällighetsföreningar men generellt är reglerna för bostadsrätter mer detaljerade och fler till antalet. Till skillnad från samfällighetsföreningar finns det för bostadsrättsföreningar regler om att föreningsstämman ska utse styrelsen (BRL 9:12 st. 1 p. 1).

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen kan antingen närvara själv på stämman eller med hjälp av ombud, genom skriftlig fullmakt. Varje medlem får också ta med max ett biträde. Om inget annat sägs i stadgarna får endast make, sambo eller annan medlem vara biträde (LEF 7:2).<sup>102</sup>

#### 5.1.2 Röstning

I bostadsrättsföreningar används en typ av demokratiskt röstningssystem där alla medlemmar har en röst oavsett hur stor lägenhet de har. Om en bostadsrätt har flera delägare har de en röst gemensamt. Om de inte kan enas om vilket alternativ de ska rösta på får de avstå att rösta. Oavsett hur många bostadsrätter en medlem innehar i föreningen har han endast en röst (BRL 9:14). Om föreningen tillämpar något annat system måste det finnas beskrivet i stadgarna. Röstningssystemet liknar alltså huvudtalsmetoden som används vid samfällighetsföreningar. Det finns däremot ingen likhet med andelstalmetoden i bostadsrättsföreningar.

Om det inför röstningen bör förtydligas vilka som har rösträtt kan stämmordföraren upprätta en röstlängd. Där framgår närvarande medlemmar, ombud och biträden. En medlem får inte rösta i en fråga som berör honom själv, en så kallad jävssituation (LEF 7:3).

---

<sup>101</sup> Lundén & Svensson 2008 s.119

<sup>102</sup> Victorin 2008 s.53

På stämman beslutar de allra flesta bostadsrättsföreningar med absolut majoritet.<sup>103</sup> Det innebär att minst hälften av rösterna läggs på ett av förslagen. Om någon har lagt ner sin röst räknas den inte med. På liknande sätt som vid samfällighetsföreningar har ordföranden utslagsröst då två alternativ har fått lika många röster. Om omröstningen gäller personval väljs den som får flest röster och lika röstantal avgörs genom lottning (LEF 7:13).

Förändringar i stadgarna kan göras på två olika sätt. Ett sätt är att beslut tas genom total enighet vilket innebär att samtliga röstberättigade medlemmar röstar för ett förslag. Alternativt kan beslut tas på två stämmor efter varandra där beslutet på den andra stämman fattas med kvalificerad majoritet, då två tredjedelar röstar för förslaget (BRL 9:23).

Även förändring av insatsen kan beslutas på två olika sätt. Antingen genom total enighet eller genom kvalificerad majoritet samtidigt som hyresnämnden godkänner beslutet (BRL 9:16 st. 1 p. 1-1a). Ytterligare frågor då kvalificerad majoritet behövs är i frågor angående utvidgning av föreningens verksamhet eller då en lägenhet som upplåts med bostadsrätts kommer förändras eller i helhet behöva tas i anspråk (BRL 9:16 st. 1 p. 2-3).

## 5.2 Styrelsen

En bostadsrättsföreningens styrelse fungerar som verkställande organ medan stämman ses som beslutande organ. Styrelsen ska bestå av minst tre ledarmöter (LEF 6:1 st. 1 p. 1) varav minst en ska väljas på stämman (BRL 9:12 st. 1 p. 1). Det finns däremot möjlighet att i stadgarna föreskriva att de andra styrelseledamöterna utses på annat sätt. Bland annat fanns det under lång tid en paragraf i HSB och Riksbyggens normalstadgar som tillät dem att tillsätta en styrelseledamot och en styrelsesuppleant<sup>104</sup>. Numera är det mer vanligt att det i stadgarna finns inskrivet att förvaltningsbolaget får ha en representant på styrelsemötet som får anteckna sin röst i protokollet.

### 5.2.1 Styrelseledamot

En styrelseledamot ska om inget annat anges i stadgarna vara medlem i föreningen. Om en juridisk person är medlem i föreningen får dock delägare till den juridiska personen vara styrelseledamot trots att han inte är medlem i föreningen (BRL 6:4 st. 2). Juridiska personer får i övrigt inte vara styrelseledamot (BRL 6:4 st. 4).

### 5.2.2 Styrelsen uppgifter

Styrelsen ansvarar för organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter (LEF 6:6 st. 1).

---

<sup>103</sup> Lundén & Svensson 2008 s.133

<sup>104</sup> Victorin 2008 s.62

En bostadsrättsorganisation utgör ett flertal delar. Styrelsen ska ha en kontinuerlig kontakt med medlemmarna i föreningen. De ska informera och ta upp medlemmarnas frågor på styrelsemöten. Styrelsen ska också föra en lägenhets- och medlemsförteckning. Förutom information om lägenheterna ska det i lägenhetsförteckningen skrivas in om en bostadsrätt pantsätts. Detta är en av styrelsens viktigaste uppgifter som är straffbart att inte sköta. En annan viktig organisationsuppgift är att se till att bokföringen sköts på ett betryggande sätt och fullgörs i enlighet med lagar och bestämmelser. Om föreningen har anställd personal ansvarar styrelsen även för denna.<sup>105</sup>

En bostadsrättsförenings styrelse har även förvaltaransvaret för föreningens fastighet. Allt som rör den praktiska skötseln av fastigheten ansvarar styrelsen för. En stor bit innefattar fastighetsskötsel exempelvis i form av snöskottning, gräsklippning och trappstädning. Styrelsen ansvarar också för leveranser av värme och vatten samt fungerande avlopp och sophantering. En annan viktig del är att genomföra reparationer och löpande underhåll av fastigheten.<sup>106</sup>

Styrelsen i en bostadsrättsförening har sammanfattningsvis en mängd olika uppgifter att sköta. Antingen sköter styrelsen med hjälp av de boende samtliga uppgifter eller så sköter ett förvaltningsbolag en eller flera uppgifter. De olika förvaltningstjänsterna beskrivs mer ingående i kapitel 6.

### 5.2.3 Beslut

En bostadsrättsförenings styrelse ska enligt BRL fatta en mängd olika beslut. Antagande av medlemmar (BRL 2:1 st. 1) och upprättande av ekonomisk plan är två exempel på beslut som fattas av styrelsen (BRL 3:1 st. 1). Det finns även möjlighet att styrelsen kan besluta om storlek av upplåtelseavgifter och årsavgifter om inte något annat står i stadgarna.<sup>107</sup>

Att besluta om årsavgift kan i styrelsearbetet vara ett svårt uppdrag. Styrelsen måste tänka på att ta ut tillräckligt hög avgift för att täcka föreningens långsiktiga ekonomi samtidigt som den vill tillgodose sina medlemmar med en så låg årsavgift som möjligt. Om styrelsen känner sig osäker kan den hänskjuta beslutet om årsavgiften till stämman.<sup>108</sup>

Styrelsen är beslutförför om mer än hälften av ledamöterna är samlade (LEF 6:9 st. 1). Beslut fattas med enkel majoritet, det vill säga att mer än hälften av de närvarande röstar på förslaget. Om antal röster är lika har ordföranden avgörande röst. Om styrelsen inte är fulltalig krävs därutöver att en tredjedel av samtliga styrelseledamöter röstar för förslaget (LEF 6:9 st. 2).

---

<sup>105</sup> Lundén & Svensson 2008 s.148-149, 152

<sup>106</sup> Lundén & Svensson 2008 s.149

<sup>107</sup> Victorin 2008 s.64

<sup>108</sup> Lundén & Svensson 2008 s.151

### 5.3 Fondering

Tillskillnad mot samfällighetsföreningar finns det ingen lagbestämmelse om att bostadsrättsföreningar ska fondera. Den enda kommentar som finns i bostadsrättslagen är att stadgarna ska ange de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus (BRL 9:5 st. 1 p. 7). Lagen innehåller heller inte bestämmelse om att en underhållsplan ska finnas. I äldre bostadsrättsföreningars stadgar anges ofta att 0,2 % av taxeringsvärdet varje år ska avsättas för fondering.<sup>109</sup> Både summa och beräkningsmetod för fondering skiljer sig numera stort mellan föreningarna.

---

<sup>109</sup> Lundén & Svensson 2008 s 199-200



## 6 Förvaltning av bostadsrättsföreningar

En bostadsrättsförenings styrelse har som tidigare nämnts en mängd olika uppgifter att sköta. Det är dels administrativa uppgifter som berör föreningens organisation som ska skötas och dels förvaltningsuppgifter som berör drift, underhåll och skötsel av föreningens fastighet. Runt om i Sverige finns en mängd företag som erbjuder specialanpassade förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar. De tre stora företagen som ofta nämns är HSB, Riksbyggen och SBC. Tjänsterna kan generellt härledas till var och en av de uppgifter en bostadsrättsförenings styrelse ska sköta. Normalt paketerar förvaltningsbolagen ett antal tjänster som täcker den enskilda bostadsrättsförenings behov. Förvaltningsbolagen har ofta olika namn på sina paketerade tjänster exempelvis teknisk, ekonomisk och administrativ förvaltning. Det finns ingen enhällig definition var de olika förvaltningsbegreppen innebär.

### 6.1 Förvaltningsformer

Vilken form av förvaltning en bostadsrättsförening kommer att ha beror på ett flertal faktorer. Ekonomi är en viktig faktor som spelar in. Har föreningen dålig ekonomi är en enkel besparingsåtgärd att olika förvaltningsåtaganden sägs upp för att istället skötas själva av medlemmar i föreningen. På samma sätt kan en förening med god ekonomi välja att låta ett förvaltningsbolag ansvara för exempelvis fastighetsskötsel istället för att själva anordna städdagar och liknande. En annan faktor är vilken typ av människor som för tillfället är medlemmar i föreningen. För vissa uppgifter krävs personer med särskild kompetens. Saknas kompetensen måste den lösas på något annat vis. Både bostadsrättsförenings ekonomi och medlemmar ändrar sig från år till år. Därmed kommer en bostadsrättsförenings förvaltningsform att förändras med tiden.

Det finns dock faktorer som inte berörs av tiden, exempelvis antal lägenheter som ingår i föreningen. En stor förening med flera hundra lägenheter kan vara svår att sköta oavsett vilken kompetens styrelseledamöterna innehar. Nedan beskrivs ett antal olika förvaltningsformer, vilka behov som täcks samt vilken typ av föreningar som normalt använder sig av de olika tjänsterna.

#### 6.1.1 Ingen extern förvaltning

Nyombildade bostadsrättsföreningar försöker, för att hålla nere kostnaderna, sköta det mesta utan extern förvaltning. Generellt har mindre föreningar lättare att klara sig utan jämfört med större föreningar. En annan faktor som får inverkan är vilken typ av människor som bor i föreningen. Desto större andel medlemmar som är villiga att lägga ner tid i föreningen desto mindre sannolikhet att ett förvaltningsbolag anlitas.<sup>110</sup>

---

<sup>110</sup>Fjårem 2009

### **6.1.2 Administrativ och ekonomisk förvaltning**

Den vanligaste formen av tjänster som bostadsrättsföreningar använder är olika typer av administrativ och ekonomisk förvaltning. Utgångspunkten är ofta att kunskap om bokföring, redovisning och fakturabetalning saknas inom föreningen. Till denna tjänst finns vanligen ett antal tilläggstjänster som exempelvis lägenhetsförteckning, låneförmedling och lokaluthyrning. Det kan även innebära möjlighet att förvaltningsbolaget sköter upphandling av mindre entreprenader. För att föreningen ska kunna sköta den här typen av uppgifter själva krävs att det finns styrelsemedlemmar med viss särskild kompetens. Om så inte är fallet blir den naturliga lösningen att låta personal på förvaltningsbolaget sköta uppgiften istället.<sup>111</sup>

### **6.1.3 Fastighetsskötsel**

Utgångspunkten för att förvaltningsbolag ansvarar för en bostadsrättsförenings fastighetsskötsel är oftast att den blivit allt för tidskrävande för medlemmarna i föreningen. Begreppet teknisk förvaltning innebär ofta samma sak som fastighetsskötsel. Oavsett definition innebär tjänsten att fastighetens drift helt eller delvis sköts av en utomstående part. I tjänsten kan bland annat ingå rondering, felanmälan och jourtjänst.

### **6.1.4 Administrativ teknisk förvaltning**

Även teknisk administrativ förvaltning kan ibland ingå i begreppet teknisk förvaltning. Då fastighetsskötsel endast berör drift innebär teknisk administrativ förvaltning ett övergripande ansvar för det tekniska drift och underhållet. Det kan därmed även innefatta upphandling av fastighetsskötsel. Andra viktiga delar som ingår är omförhandling av olika avtal för exempelvis värme, el och sophantering. Det är generellt endast större föreningar som använder sig av teknisk administrativ förvaltning.<sup>112</sup>

### **6.1.5 Städning**

En tjänst som inte ingår i någon av ovanstående förvaltningsåtagande är städning av trappor och andra utrymmen. Förvaltningsbolag kan hjälpa till med upphandling av tjänsten men utför oftast inte den själva.

## **6.2 Förvaltningsavtal**

De allra flesta företagen som erbjuder förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar använder samma skrift vid utformning av förvaltningsavtal. Skriften heter AFF, Avtal för fastighetsförvaltning och är utgiven av Svensk byggtjänst. Förutom tekniska och administrativa tjänster knutna till fastighetsförvaltning finns även avtal för serviceanknutna verksamheter i fastigheten, så kallad Facility management. Det normala är att det skrivs separata avtal för olika typer av tjänsteuppdrag. Exempelvis

---

<sup>111</sup> Walkendorff 2009

<sup>112</sup> Fjärem 2009

skrivs ett avtal för fastighetsskötsel, ett för ekonomisk förvaltning och ett för administrativ teknisk förvaltning. AFF innehåller inte någon definition vad exempelvis ekonomisk förvaltning innebär. Istället delas tjänsteformerna in i dels teknisk och administrativa tjänster knutna till förvaltning och dels serviceanknutna verksamheter knutna till verksamhet i fastigheten. Utgångspunkten för samtliga avtalsförslag är att du antingen erbjuder någon av tjänsterna eller ska upphandla någon av de uppräknade tjänsterna.<sup>113</sup>

---

<sup>113</sup> Boken om AFF, 2007 s.17-18



## 7 Extern förvaltning

### 7.1 Juridiska möjligheter

I propositionen nämns inte något annat än att ägarlägenheter ska förvaltas enligt traditionell föreningsförvaltning<sup>114</sup>. Såsom det tidigare har presenterats i kapitel 4 finns dock vissa lagregler som möjliggör extern förvaltning av de samfällighetsföreningar som ska förvalta ägarlägenheters gemensamma utrymmen. Lagreglerna utgör grunden för de olika strukturer av extern förvaltning som presenteras i avsnitt 7.1 och 7.2.

Det finns endast krav på att det ska vara en styrelseledamot i en samfällighetsförenings styrelse (SFL 30 §). Att endast ha en styrelseledamot är i svensk föreningstradition något mycket ovanligt och för många nästan otänkbart. Då de flesta föreningsformer kräver fler än en styrelseledamot aktualiseras aldrig frågeställningen om att endast ha en. Många skulle hävda att tre styrelseledamöter även i en samfällighetsförenings styrelse är ett minimikrav för att upprätthålla en demokratisk ordning i föreningen. Skulle styrelsen endast bestå av en enda person blir risken större att beslut fattas som gynnar styrelseledamoten mer än själva föreningen. Består styrelsen av flera personer kan alltid en persons förslag röstas ner av de andra och därmed infinner sig en form av kontroll inom styrelsen.

Stadgarna i en samfällighetsförening ska ange vem som utser styrelse (SFL 8 § 4 p.). Det normala är att det är stämman som utser styrelse men som tidigare nämnts i avsnitt 4.4.3 är det möjligt att skriva in att någon annan utser styrelsen. På samma sätt som en bostadsrättsförening i sina stadgar kan ange att exempelvis HSB eller Riksbyggen utser någon eller några styrelseledamöter kan stadgarna i en samfällighetsförening ange att ett förvaltningsbolag utser styrelsen. Vid samfällighetsföreningar finns inga krav på att någon del av styrelsen ska utses av stämman vilket möjliggör att förvaltningsbolaget kan utse hela styrelsen även om den endast består av en enda person.

En styrelseledamot i en samfällighetsförening kan inte vara en juridisk person som nämnts i avsnitt 4.4.3. Det faktum att det inte är möjligt med en juridisk person i styrelsen får ingen direkt följd för förvaltningen eftersom det går att lösa på andra sätt.

### 7.2 Struktur 1 (VD + andra medlemmar i styrelsen)

Den första strukturen för att på ett smidigt sätt lösa total extern förvaltning av den samfällighetsförening som förvaltar ägarlägenheters gemensamma utrymmen går ut på att stämman utser ett antal styrelseledamöter samt att ett förvaltningsbolag utser styrelsens ordförande. Ordföranden blir den i styrelsen som förbereder, leder och efterarbetar alla ärenden. Styrelsen utser även ordföranden till verkställande direktör (VD) som har allt operativt ansvar och som ser till så att alla beslut verkställs.

---

<sup>114</sup> Prop. 2008/09:91

Styrelsen fattar de nödvändiga beslut som behövs för att förvaltningen ska kunna skötas på ett så bra, smidigt, kostnadsminimerat och långsikt sätt som möjligt. Allt det operativa såsom att skriva avtal och göra upphandlingar samt att se till så det löpande fungerar, sköter VD. För VD:n handlar det om att se till så att både teknisk och ekonomisk förvaltning likaväl som fastighetsskötsel och städ fungerar samt görs på ett för föreningen tillfredsställande sätt.

För att strukturen ska fungera krävs förutom nödvändiga paragrafer i stadgarna, om styrelsens sammansättning samt hur den utses, att föreningen tecknar ett avtal med det förvaltningsbolag de ska anlita.

VD:n eller ordföranden kallas framöver endast förvaltaren om det inte behöver särskiljas vilken roll som gäller.

### **7.2.1 Boendeinflytande**

Det är inte nödvändigtvis de boende i de ägarlägenheter som hör till samfällighetsföreningen som får rösta på föreningsstämman. Rösträtten gäller endast för ägarna. Oavsett om ägarlägenheten är uthyrd eller inte är det ägaren som åläggs att betala de avgifter som uttaxerats. Ägarens inbördes förhållande med den boende sköts med interna avtal, exempelvis ett hyresavtal. Nyttjanderättsinnehavare såsom hyresgäster har möjlighet att påverka genom att närvara och yttra sig på föreningsstämman samt utföra eventuella påtryckningar till sin hyresvärd.

De styrelseledamöter som ägarna utser på föreningsstämman kommer utföra deras och därmed i viss mån även de boendes inflytande över vad förvaltaren från förvaltningsbolaget ska göra. Styrelseledamöterna är med och fattar alla beslut. För förvaltningsbolaget blir de en part från föreningen att bolla alla frågor med, vad som ska göras och hur det ska göras. Ofta finns flera olika val och då är det bra för förvaltaren att ha någon som hör till föreningen att fråga. Styrelseledamöterna som väljs av stämman kommer också ha en roll som tydligare beaktar föreningens bästa än vad förvaltaren har. Förvaltaren ska dock givetvis på ett professionellt sätt hela tiden agera utifrån föreningens bästa.

### **7.2.2 Antal styrelsemedlemmar**

Antalet styrelseledamöter som väljs av stämman kan variera. Det är idag svårt att få duktiga personer till styrelser i bostadsrättsföreningar<sup>115</sup> och det blir troligtvis inte lättare i samfällighetsföreningar till ägarlägenheter, snarare tvärtom. En enda styrelseledamot utöver ordföranden skulle innebära att ordföranden i alla frågor själv kan avgöra utgången i och med att en ordförande har utslagsröst. Den enda poängen med ett sådant upplägg skulle vara att förvaltaren har en representant från föreningen att bolla frågor med. Problemet är dels att den personen kanske inte så säkert uttrycker föreningens önskan samt att personen i stort sett blir utan makt i styrelsen.

---

<sup>115</sup> Ljungkvist 2009

Två styrelseledamöter utöver ordföranden skulle innebära en bättre balans. De skulle kunna rösta emot ordföranden om de är överens, två röster från föreningen minskar dessutom risken för en persons själviska agenda. Totalt tre personer i styrelsen är också det minimiantal många föreningsformer kräver. Då det är tänkt att ordföranden i rollen som VD ska göra allt arbete utom att fatta besluten själv uppfylls alla kriterier för en väl fungerande styrelse redan vid två styrelseledamöter valda av stämman.

Ju fler styrelseledamöter som väljs in desto mindre blir risken för att enskilda personers personliga agendor får gå före föreningens bästa. Der får dock anses som allt för besvärligt med för många i styrelsen. Beaktas även problemet med att det är svårt att hitta bra personer till styrelser bör antalet hållas så lågt som nödvändigt. Sammantaget gör det att två eller maximalt tre styrelseledamöter utöver ordföranden är ett bra alternativ.

### **7.2.3 Avtal**

För att strukturen eller modellen ska kunna fungera krävs ett antal avtal. Förvaltaren får möjlighet att teckna firman och skriva på avtal. Avtalen för teknisk administrativ förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ kommer i stort sett se likadana ut som de gör idag vid bostadsrättsföreningar som lejt ut de delarna på förvaltningsbolag. Det blir inget nytt för branschen utan det som fungerar bra idag kommer fungera även för förvaltning av samfällighetsföreningar. Utöver dessa avtal behövs ett nytt avtal mellan föreningen och förvaltningsbolaget. Det finns inget motsvarande upplägg som används idag och därmed inte heller något sådant avtal. Hur detta avtal bör se ut samt vad som måste ingå beskrivs mer i avsnitt 7.6.

### **7.3 Struktur 2 (VD själv i styrelsen)**

Den andra strukturen för att lösa extern förvaltning av den samfällighetsförening som förvaltar ägarlägenheters gemensamma utrymmen är egentligen en variant på den första strukturen. I strukturen utses ordföranden fortfarande av ett förvaltningsbolag men skillnaden nu är att stämman inte utser några styrelseledamöter alls. Ordföranden blir den som sköter allt det operativa och beslutar själv i alla ärenden. Föreningsmedlemmarna har möjlighet att påverka endast via stämman.

I svensk föreningstradition är detta upplägg främmande och en del skulle anse det omöjligt att genomföra modellen utan att i allt för stor utsträckning begränsa demokratin för föreningsmedlemmarna. Den demokratiska andan bibehålls genom att medlemmarna har möjlighet att påverka via stämman. Där har de möjlighet att exempelvis ändra stadgarna så att föreningsstämman istället utser styrelsen alternativt att de byter till ett annat förvaltningsbolag.

Fall där länsstyrelsen utser en syssloman i samfällighetsföreningar fungerar på motsvarande sätt, där blir det en enda person som beslutar och verkställer besluten. I och med att lagstiftaren inte stängt möjligheten till varken få styrelseledamöter eller

att alla i styrelsen utses av någon annan än stämman borde det inte heller vara omöjligt att lösa strukturen på nämnda sätt. Som nämnts i kap 4.4.3 tillstyrker ägarlägenhetsutredningen att styrelsen helt utgörs av personer som inte är medlemmar i de fall föreningarna är nöjda med det upplägget.

Förvaltningsbolag i Sverige har ingen tradition av att besluta i alla frågor själva utan att tillfråga någon representant från föreningen. Det får dock anses troligt att en professionell förvaltare kan fatta de för föreningen bästa besluten i minst lika hög utsträckning som representanter från föreningen. En utbildad och erfaren förvaltare har snarare en betydligt bättre grund för att fatta bättre beslut. Upplägget ger en trygghet för den som äger en ägarlägenhet att allt kommer skötas professionellt framför att en granne som eventuellt inte kan någonting inom området ska vara med och bestämma.

Det avtal som behöver upprättas mellan föreningen och förvaltningsbolaget måste tydligt ange vilka befogenheter och behörigheter förvaltaren har i sitt styrelsearbete. Förvaltaren har möjlighet att kalla till extra stämma då beslut behövs som ligger utanför ramarna. Den möjligheten finns även om besluten ligger innanför ramarna men förvaltaren av någon anledning ändå vill ta upp frågan på stämman. Är inte frågorna alltför akuta bör de behandlas på ordinarie föreningsstämma.

### **7.3.1 Boendeinflytande**

De som bor i ägarlägenheter men inte äger fastigheten har samma möjligheter som i struktur ett att påverka föreningens verksamhet. Möjligheterna är med andra ord begränsade. Ägarna av ägarlägenheterna är de som har stora möjligheter att påverka.

Då ägarna inte har någon möjlighet att påverka genom att bli invalda i styrelsen har de endast stämman till förfogande för inflytande. På stämman beslutar de i stora frågor såsom ansvarsfrihet för styrelsen, inkomst- och utgiftsstat samt fastställer debiteringslängden. Möjligheten att ändra i stadgar är förhållandevis stor då det endast behövs ett stämmobeslut. Utöver dessa möjligheter har de rätt att besluta om olika direktiv för vad styrelsen ska göra. I jämförelse med struktur ett blir det för de flesta medlemmar ingen skillnad på det egna inflytandet då de flesta inte sitter med i styrelsen i alla fall. En medlem som själv inte sitter med i styrelsen kan aldrig vara säker på att en annan medlem som sitter i styrelsen fattar bättre beslut än vad förvaltaren utsedd av förvaltningsbolaget gör.

### **7.3.2 Antalet styrelsemedlemmar**

Att ta upp en fråga om antalet styrelseledamöter i en modell som utgår från att det endast skall vara en person i styrelsen kan verka märkligt. Intressant att beröra är dock om det finns någon poäng med att förvaltningsbolaget utser mer än en person till styrelsen. Det största problemet med en sådan konstruktion är att det skulle bli betydligt dyrare. I och med att en ensam förvaltare som på något sätt kör fast eller



behöver råd alltid har möjligheten att diskutera problemet med sin arbetsgivare skulle en kollega i styrelsen endast utgöra en i stort sett onödig kostnad.

### 7.3.3 Avtal

Nödvändiga avtal för att struktur två ska fungera är i stort sett identiska med avtalen i struktur ett. I det så kallade nya avtalet mellan föreningen och fastighetsbolaget bör eventuellt införas något om möjligheterna för föreningsmedlemmarna att erhålla större insyn i styrelsearbetet än normalt. Hur avtalet bör se ut samt vad som måste ingå beskrivs mer i avsnitt 7.6.

## 7.4 Behörighet och befogenheter

Det finns en mängd olika definitioner av begreppen behörighet och befogenheter. För att i ett senare avsnitt kunna diskutera förhållandet mellan en samfällighetsförenings olika beslutande organ krävs först att begreppens betydelse utreds.

Obligationsrättskommittén gjorde vid ett tillfälle en genomgripande utredning av begreppet behörighet utifrån avtalslagen. Behörighet är ”den rätt att handla för fullmaktsgivarens räkning, som på grund av fullmakten tillkommer fullmäktigen i förhållande till tredje man”. Utgångspunkten för behörigheten finns alltså i fullmakten, som i sig är en viljeförklaring till tredje man.<sup>116</sup> Fullmakten i det här avseendet kan exempelvis vara ett direktiv som föreningsstämman ger styrelsen. Styrelsen har därmed behörighet att verka inom ramarna för direktivet och den viljeförklaring stämman formulerat.

Befogenhet definieras i samma utredning som ”den rätt att handla för fullmaktsgivarens räkning som på grund av det bakomliggande förhållandet tillkommer fullmäktigen gentemot fullmaktsgivaren”. Utgångspunkten är alltså rättförhållandet mellan fullmäktige och fullmaktsgivare som skulle kunna tolkas som att fullmäktigens befogenhet sägs korrespondera mot det uppdragsavtal som föreligger mellan de båda.<sup>117</sup> Oavsett om det finns ett avtal eller inte får frågan om befogenhet ställas emot hur väl den korresponderar med hur uppdragsavtalet skulle ha sett ut. Tolkningen av överskridande av befogenhet får därmed samma betydelse som när någon bryter ett avtal.

Om föreningsstämman som högsta beslutande organ vill inskränka styrelsens förvaltningsuppdrag ska detta ske genom ett uppgiftsavtal. En föreningsstämma har på samma sätt som en bolagsstämma möjligheten att utföra anvisningar till styrelsen.<sup>118</sup> Normalt sker detta genom att stämman tar beslut i en viss fråga. I beslutet, som utgör uppgiftsavtalet, kan det vara betydligt lättare att utreda styrelsens behörighet, stämmans viljeförklaring, än styrelsens befogenhet. Då befogenheten ska korresponderas med avtalet är det viktigt att eventuella inskränkningar av styrelsens

---

<sup>116</sup> Åhman 1997 s.119

<sup>117</sup> Åhman 1997 s. 123-124

<sup>118</sup> Mallmén 2002 s.201

befogenheter formuleras i beslutet.<sup>119</sup> Vid utformning av stämmodirektiv är det dock viktigt att begränsningar i befogenhet inte blir så omfattande att styrelsen förlorar sin ställning som ansvarigt förvaltningsorgan.<sup>120</sup> En avvägning bör alltid göras vid införande av befogenhetsbegränsning så att inte styrelsen på något sätt handlingsförlamas.

Om föreningsstämman begränsar förvaltaren att utföra en viss åtgärd innebär det istället en behörighetsbegränsning. Skillnaden på en behörighetsbegränsning och en befogenhetsbegränsning är att en befogenhetsbegränsning är en begränsning inom en viss behörighet. Exempelvis kan en behörighet vara att göra inköp och befogenheten att göra inköp upp till 10 000 kr. Det finns då en behörighet att göra inköp till vilken storlek som helst medan befogenheten begränsar inköpet till 10 000 kr. En behörighetsbegränsning skulle då vara att inte få göra inköp alls.

I följande delavsnitt diskuteras ett antal fall där stämmans underordnande organs behörighet och befogenhet kan få konsekvenser för föreningsmedlemmarna. Utgångspunkten är att det skrivits ett förvaltningsavtal där samtliga av förvaltarens uppgifter finns uppräknade vilket beskrivs ytterligare i avsnitt 7.6. I följande avsnitt presenteras alternativ hur dessa behörigheter och befogenheter kan begränsas. Begränsningarna kan i verkligheten komma att användas var för sig eller som en helhet. I avsnittet används termen ”förvaltaren” oavsett om förvaltaren arbetar själv i styrelsen eller tillsammans med andra styrelseledamöter. Diskussionen gäller därmed både förvaltningsmodellerna, om inget annat anges.

### 7.4.1 Skuldsättning

I en samfällighetsförening som förvaltar exempelvis en väg har styrelsen möjlighet att teckna långa krediter för föreningens räkning. Förfarandet anses dock inte särskilt riskfullt för föreningen i och med att dels den totala skuldsättningen ofta inte är särskilt hög och dels att risken ofta sprids ut på ett stort antal medlemmar. För en samfällighetsförening som förvaltar ägarlägenheters gemensamma utrymmen ser situationen något annorlunda ut. Istället för att förvalta exempelvis väg och dike ska föreningen förvalta relativt kostsamma anläggningar såsom tak, hiss och stammar. Behörighet och befogenheter angående skuldsättning av föreningen får alltså betydligt större konsekvenser för en samfällighetsförening som ägarlägenheter har del i än övriga samfällighetsföreningar.

Riksförbundet för enskilda vägar rekommenderar sina medlemmar att skuldsättning av samfällighetsföreningen alltid ska vara förankrad på stämman<sup>121</sup>. I och med att samfällighetsföreningar, som förvaltar ägarlägenheters gemensamma utrymme, kommer kräva större investeringar torde de vara ännu viktigare att skuldsättningsbeslut förankras på stämman för denna typ av samfällighetsförening.

---

<sup>119</sup> Åhman 1997 s. 720-721

<sup>120</sup> Mallmén 2002 s.201

<sup>121</sup> Nydahl 2009

Som tidigare nämnts i avsnitt 4.8 är det för tillfället oklart om bankerna i framtiden kommer låna ut pengar till samfällighetsföreningar eller inte. Det är därmed oklart om en befogenhetsbegränsning behövs för långa krediter eller inte. Först när bankerna har enats kommer det bli aktuellt med en befogenhetsbegränsning att skuldsättning av föreningen endast får ske efter stämmans godkännande.

Korta krediter, det vill säga fakturabeställningar, kan föreningen teckna utan inblandning av banker. Att ha möjlighet att ta olika former av korta krediter, för föreningens räkning, måste anses som ett av de viktigaste verktygen för att förvaltaren ska kunna sköta sina uppgifter. Om stämman ger ett direktiv som inskränker förvaltarens befogenheter att ta korta krediter betyder det att han i alla sammanhang måste kunna betala kontant. Om pengar saknas betyder det att uttaxering behöver ske innan förvaltaren vet hur stor den slutgiltiga kostnaden kommer bli. En sådan behörighetsbegränsning skulle helt enkelt försvåra förvaltarens dagliga arbete.

Ska förvaltaren då ha befogenheten att ta korta krediter utan någon som helst begränsning? Svaret på frågan blir vare sig ja eller nej. Istället måste varje situation då förvaltaren kan tänkas behöva använda sig av korta krediter att ses var för sig. Korta krediter får alltså anses ingå i behörigheten att utföra vissa uppgifter. En naturlig begränsning i befogenhet är alltså att teckna korta krediter utanför de förvaltningsuppdrag som stämman har gett förvaltaren.

Sammanfattningsvis behövs ingen behörighet eller befogenhetsbegränsning för korta krediter. För att undvika att formuleringen misstolkas används termen fakturabeställning. En framtida befogenhetsbegränsning för långa krediter skulle kunna se ut på följande sätt:

*Skuldsättning i form av andra krediter än fakturabeställning får endast ske efter stämmans godkännande.*

### **7.4.2 Underhållsåtgärder**

En av förvaltarens mer betungande uppgifter är att underhålla föreningens anläggningar. Utan befogenhetsbegränsning har förvaltaren möjlighet att besluta *vad* som ska underhållas, *när* underhållsåtgärden ska utföras och *hur* den ska genomföras. Normalt får det ligga i den professionella förvaltarens kompetens att kunna ta sådana beslut. För medlemmarna i föreningen räcker det eventuellt inte med att tillförlita sig på förvaltarens kompetens. Medlemmarna vill antingen ha en säkerhet att inte förvaltaren använder allt för stor del av de fonderade medlen eller en större insyn var pengarna går till.

En möjlighet är att först begränsa förvaltaren genom att underhållsåtgärder, utöver en viss summa, får utföras efter stämmans godkännande. På så vis begränsas förvaltaren att på egen hand utföra dyra underhållsåtgärder. Samtidigt är det svårt för stämman att bestämma hur stor summan ska vara. Den får inte vara så hög att alltför stora medel

kan ”slösas” bort på flera underhållsåtgärder och samtidigt inte för låg så att förvaltaren begränsas i sitt arbete.

Ett annat alternativ är att på varje årsstämma besluta hur stor summa förvaltaren har att använda för underhållsåtgärder under året. Åtgärderna kan delas in i två delar, planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan och löpande underhållsåtgärder. Planerade underhållsåtgärder kan exempelvis innebära att ett tak ska läggas om, fasad ska målas om, eller trapphus totalrenoveras. Löpande underhållsåtgärder kan vara att laga en spricka i putsfasaden, byta handtag på dörren till trapphuset eller måla vindskivor. De flesta av de löpande underhållsåtgärderna ligger utanför underhållsplanen. Åtgärderna kan vara mer eller mindre akuta men kräver oftast att de åtgärdas inom ett par månader. Det bör därför inte anses lämpligt att löpande underhållsåtgärder kräver godkännande från stämman. Istället bör det vid budgeteringen skapas en särskild pott för löpande underhållsåtgärder. På så vis kan förvaltaren utföra allt löpande underhåll utan inblandning av föreningen, så länge han håller sig inom budgetramen.

För planerade underhållsåtgärder bör situationen inte vara densamma. I samband med att underhållsbudgeten fastslås, kan samtidigt beslutas vilka större underhållsåtgärder som ska utföras under kommande år. Utifrån föreningens underhållsplan kan förvaltaren presentera olika åtgärder som behöver vidtas de närmsta åren. På detta vis får föreningen besluta i *vilken* eller *vilka* åtgärder som förvaltaren kommer genomföra under året.

Om en underhållsåtgärd kan utföras på olika sätt kan förvaltaren förslagsvis förbereda, sammanställa och presentera de olika alternativen för stämman. Inför att exempelvis taket ska läggas om kan en mängd olika alternativ väljas såsom plåt, betongpannor eller tegelpannor. För att stämman ska kunna besluta i frågan informerar först förvaltaren vad de olika valen innebär, hur mycket de kommer kosta och om kvalitén skiljer sig mellan alternativen. Genom ett ordinarie röstningsförfarande kan stämman besluta vilket av alternativen förvaltaren ska fortsätta att arbeta med. På så sätt får föreningsmedlemmarna även besluta *hur* en viss åtgärd ska utföras. Samtidigt får förvaltaren tillräckligt med medel för att han utan problem ska kunna utföra den planerade underhållsåtgärden.

Kvar att besluta är när åtgärden ska vidtas. Att även stämman i detalj ska besluta exakt när under året åtgärden ska påbörjas får anses onödig och omotiverad. Det bör på så vis vara upp till förvaltaren själv att planera *när* de olika underhållsåtgärderna ska vidtas.

Sammanfattningsvis skulle en förvaltare och styrelse kunna ges följande direktiv:

*Utöver vad som budgeterats får underhållsåtgärder endast utföras efter stämmans godkännande.*

*Inför stämmans beslut om medel för planerade underhållsåtgärder i budgeten ska förvaltaren eller styrelsen redovisa vilka åtgärder som är aktuella inför det kommande året.*

*Om det planerade underhållet i andra stycket kan utföras på olika sätt ska förvaltare och eller styrelse presentera de olika alternativen innan stämman beslutar i frågan.*

### **7.4.3 Akuta åtgärder**

En av förvaltarens uppgifter är att ansvara för akuta åtgärder, exempelvis om någon av anläggningarna går sönder och måste repareras omedelbart. Om ett vattenrör läcker eller delar av taket blåser av har förvaltaren på så sätt behörighet att laga och återställa funktionen. En akut reparation innebär på så sätt inte att en underhållsåtgärd blir akut för att tidsramen inte räcker till.

Problemet för förvaltaren är att reparationerna kan ske på en mängd olika sätt. En vattenläcka kan exempelvis åtgärdas antingen genom att läckan tillfälligt täpps igen eller att en större åtgärd vidtas och ett helt rör byts ut. Vid en närmre undersökning kanske förvaltaren upptäcker att en del av stammarna behöver bytas ut vilket innebär en ännu större åtgärd. Den slutgiltiga kostnaden för föreningen kommer därmed att skilja sig stort utifrån vilken åtgärd förvaltaren väljer.

En möjlighet att kontrollera kostnaderna för akuta åtgärder är att ge förvaltaren en befogenhetsbegränsning. Särskilt när en extern förvaltare är ensam i styrelsen skulle en restriktion kunna komma att användas.

Ett alternativ på befogenhetsbegränsningar är att inte låta förvaltaren utföra akuta reparationer på över en viss summa. Begränsningen kan dock komma att innebära att förvaltarens förmåga att även åtgärda sådant som skyddar byggnaden mot värddeförstöring försvinner. En befogenhetsbegränsning i form av en viss summa kan därmed inte anses lämplig.

Ett annat alternativ är att istället utgå från själva åtgärden. Att skilja på reparationer som skyddar byggnaden mot värddeförstöring och övriga akuta reparationer. Utgångspunkten skulle alltså kunna vara att förvaltaren endast får utföra de åtgärder som skyddar byggnaden mot värddeförstöring. För alla andra åtgärder skulle först ett godkännande från stämman krävas. En sådan befogenhetsbegränsning skulle innebära att även billiga akuta reparationer försvåras eller omöjliggörs, i och med att det först krävs ett beslut från föreningsstämman. En sådan lösning skulle inte heller vara lämplig fullt ut.

Ytterligare ett alternativ skulle vara att akuta åtgärder som inte behövs för att skydda byggnaden mot värdeförstöring endast får utföras om det finns utrymme i underhållsbudgeten. På så sätt kommer endast de åtgärder som inte ryms i budgeten behöva tas upp på en föreningsstämma. Samtidigt får då alla åtgärder som skyddar byggnaden mot värdeförstöring alltid utföras.

Det är även viktigt att förvaltaren inte förhindras att utföra åtgärder som behövs för att upprätthålla nödvändiga funktioner för att ägarlägenheterna ska kunna användas för sina ändamål. Om det exempelvis blir stopp i avloppet till en ägarlägenhet och reparationskostnaden inte får plats i underhållsbudgeten blir det orimligt om förvaltaren inte har befogenhet att agera.

För samfällighetsföreningar som förvaltar ägarlägenheters gemensamma utrymmen är det som tidigare nämnts oklart om de kan ta långa krediter hos bankerna. En befogenhetsbegränsning för styrelsen för långa krediter skulle kunna ses som en säkerhet för ägarlägenhetsinnehavarna att inte föreningen skuldsätts. Ett annat sätt att se på saken är att risken alltid finns att stämman beslutar om en akut uttaxering för att täcka en oväntad kostnad. För att undvika ett sådant scenario är det viktigt att det uttaxeras och budgeteras även för oväntade kostnader. En sådan post finns normalt inte för samfällighetsföreningar som förvaltar vägar och liknande men torde vara nödvändig i förvaltning av anläggningar som utgör tak, fasad och stammar. För sådana anläggningar kan även reparationer som skyddar byggnaden mot värdeförstöring, exempelvis täcka ett tak som blåst av, innebära en stor utgift.

En helt annan fråga är vad förvaltaren ska göra om pengarna inte räcker till för den reparation som krävs för att skydda byggnaden mot värdeförstöring? Normalt sett ska styrelsen kalla till extrastämma då pengar saknas, men vad händer om det faktiskt finns pengar i föreningen, fast på ett annat konto? Har förvaltaren befogenhet att ”låna” pengar inom föreningen? Grunden är att pengar i olika sektioner ska hållas separerade<sup>122</sup>. Alltså torde det redan finnas ett förbud att låna pengar mellan olika gemensamhetsanläggningar. Oavsett om föreningsstämman godkänner lånet inom föreningen eller inte är styrelsen och förvaltaren förhindrad att utföra åtgärden. Därmed anses en befogenhetsbegränsning för lån inom föreningen inte nödvändig. Om föreningen saknar pengar får styrelsen kalla till extrastämma. På en sådan stämma kan medlemmarna besluta om medel antingen ska uttaxeras eller lånas, förutsatt att bankerna tillåter det.

Sammanfattningsvis skulle befogenhetsbegränsningen kunna se ut på följande vis:

*Åtgärder som inte behöver vidtas för att skydda byggnaden mot värdeförstöring får endast utföras om utrymme finns i årets underhållsbudget.*

---

<sup>122</sup> Nydahl 2009

*Åtgärder som krävs för att upprätthålla nödvändiga funktioner för att den enskilde ägarlägenheten ska kunna användas för sitt ändamål får utföras utöver vad som står i första stycket.*

#### **7.4.4 Standard vid underhållsåtgärder**

Även en planerad underhållsåtgärd kan utföras på olika sätt. Det är förvaltarens uppgift att upphandla entreprenad och driva projektet, om han inte utför det själv. Vid beställandet ska en mängd olika val göras angående bland annat materialval och kvalitet. För en ensam förvaltare kan sådana beslut vara svåra att ta. Exempelvis kan en förening tänkas vilja ha den allra enklaste och billigaste alternativet medan en annan förening vill ha en mer luxuös lösning. Även i detta hänseende har frågan sitt ursprung i att förvaltarens beslut kan komma att kosta föreningen olika mycket.

Ett alternativ för stämman att kontrollera problemet är att ge detaljerade direktiv. Där skulle exempelvis materialval, kvalitet och liknande kunna preciseras. Förvaltaren behöver på så vis inte göra några val. På lång sikt skulle förfarandet bli ohållbart och mycket arbetsamt för stämman.

Som tidigare nämnts i avsnitt 7.4.2 kan underhållsåtgärder delas in i två grupper; planerade åtgärder och löpande åtgärder. I samma avsnitt rekommenderas att förvaltaren inför en planerad underhållsåtgärd, som också kommer kosta föreningen mest pengar, ska presentera olika förslag på hur åtgärden kan utföras. På så sätt behöver inte föreningsstämman ta beslut om varje detalj utan istället välja ett av förvaltarens paketerade alternativ. För medlemmarna kommer det troligen vara två faktorer som är viktigare än andra nämligen estetiskt utseende och hur mycket åtgärden kommer kosta. Utöver det kommer troligen medlemmarna inte ha särskilt många åsikter. På så vis behövs ingen särskild befogenhetsbegränsning för standard av planerade underhållsåtgärder.

Vad ska gälla för löpande underhållsåtgärder? En av slutsatserna i avsnitt 7.4.2 var att årsstämman rekommenderas att besluta om en särskild summa för löpande underhållsåtgärder. Ett sådant direktiv innebär egentligen ingen befogenhetsbegränsning angående vilken standard reparationerna ska ha. Till skillnad från planerade underhållsåtgärder kommer stämman troligen inte ha några särskilda åsikter om exempelvis vilken spik eller målarfärg som ska användas. Därför bör en befogenhetsbegränsning som innebär att stämman istället för förvaltaren själv beslutar om löpande underhåll inte anses lämplig.

Ett annat alternativ skulle vara att konkretisera i ett direktiv vilken standard som ska råda vid en renovering. Exempelvis skulle begreppet ”normal” standard användas. På så vis begränsas förvaltaren att inte kunna utföra lyxiga renoveringar men i övrigt får direktivet anses allt för öppet och oklart. Även en ”normal” renovering kan lätt bli kostsam och vem avgör egentligen vad som anses normalt?

För löpande underhåll ger varken direktivet eller befogenhetsbegränsningen ökad effekt. Vad skulle det då innebära för föreningen om inget av alternativen används?

Troligen inte särskilt mycket. Förvaltaren ansvarar själv att välja standard utefter den budget som medlemmarna beslutar om på stämman. Orsaken att vilja begränsa förvaltaren är att minska risken för att de fonderade medlen går till fel saker. Inte att sätta begränsningar som försvårar förvaltarens arbete. Risken för att stora summor försvinner i samband med att högre standard än lämpligt används vid löpande underhållsåtgärder anses vara så pass liten att en befogenhetsbegränsning inte anses behövas.

### 7.4.5 Nyinvesteringar

Det är viktigt att skilja på begreppen nyinvestering och underhållsåtgärd. Exempelvis anses byte av tak vara en underhållsåtgärd medan byte till nya energisnåla lysrörsarmaturer anses som en nyinvestering. Genom att ha olika konton för nyinvesteringar och underhållsåtgärder kan problemet med att underhållspengar går till nyinvesteringar och vice versa minskas.

I bostadsrättsföreningar som sköter större delen av förvaltningen själva kan posten för nyinvesteringar vara relativt stor. Inköp av trädgårdsmaskiner för trädgårdsskötsel, städutrustning för trappstädning och tvättmaskiner för tvättstugan är något en bostadsrättsförvaltare ansvarar för. För en samfällighetsförening som ska förvalta ägarlägenhets gemensamma utrymmen kommer troligen inte någon av tidigare beskrivna nyinvesteringar behöva göras. I de allra flesta fallen kommer nämligen inga gemensamma tvättstugor finnas, trappstädning sköts av städbolag och trädgårdsskötsel av mark och anläggningsbolag. Kvar att nyinvestera i finns endast de anläggningar som är uppräknade i anläggningsbeslutet. Utöver anläggningsbeslutet har varken föreningen eller förvaltare behörighet att nyinvestera. Frågan diskuteras ytterligare i kapitlet 7.4.7.

Kan då en förvaltare byta exempelvis värmesystem för ett par hundra tusen kronor utan föreningsstämmans godkännande? Svaret på frågan är ja, så länge värmesystem ingår i ett av anläggningsbesluten och inga befogenhetsbegränsningar finns. Det ligger nämligen i förvaltarens uppgift att nyinvestera. Investeringen behöver dock inte alltid vara en dålig affär. Föreningen skulle exempelvis på lång sikt kunna spara stora pengar genom att värmesystemet byts ut. Oavsett om bankerna kommer låna ut till föreningen eller inte kommer det vara oklart om föreningen kan låna pengar till nyinvesteringar hos banken eller inte. I och med att långa krediter för exempelvis nyinvesteringar endast kan ske efter stämmans godkännande förhindras förvaltaren att låna pengar. Nyinvesteringar kan alltså endast göras för fonderade medel eller från uttaxering direkt från medlemmarna. För medlemmarna är det viktigt att risken för att en kostsam oplanerad uttaxering minimeras. Ett alternativ är därför att stämman utfärdar en befogenhetsbegränsning till förvaltaren angående nyinvesteringar. Som tidigare nämnts lär inte nyinvesteringar för samfällighetsföreningar bli särskilt vanligt. Det bör däremot vara viktigt att förvaltaren fortfarande har möjlighet att göra mindre nyinvesteringar. Även om det är svårt att idag ge exempel på nyinvesteringar är det möjligt att de kan komma bli vanligare i framtiden.



I tidigare avsnitt har befogenhetsbegränsning i form av en viss summa avfärdats på grund av att det både anses försvåra förvaltarens arbete och samtidigt inte ger föreningen tillräckligt stora garantier för att oanade utgifter uppkommer. För nyinvesteringar skulle däremot en mindre summa kunna komma till användning. En exakt summa torde inte heller begränsa förvaltarens arbete nämnvärt då nyinvesteringen inte kommer vara särskilt vanliga. Summan torde skilja sig åt mellan olika föreningar. För en större förening skulle summan kunna ligga runt 10 000 kr totalt per år. Sammanfattningsvis kan befogenhetsbegränsningen formuleras:

*Nyinvesteringar på mer än 10 000 kr per år får endast ske efter stämmans godkännande.*

### 7.4.6 Åtgärder vid myndighetsbeslut

Det är inte allt för ovanligt att fastighetsägare tvingas utföra en viss åtgärd utefter nya föreskrifter från myndighet eller kommun. Ett på senare tid vanligt förekommande exempel är att anpassa soprum för nya sop- och återvinningskärl. En sådan åtgärd skulle kunna innebära både om- och tillbyggnad vilket kan bli mycket kostsamt. Ett annat exempel är att posten meddelar att de inte kommer dela ut post i brevkasten ur arbetsmiljösynpunkt. Myndighetsbeslutet kan alltså vara av olika omfattningar och kosta olika mycket för föreningen.

Åtgärden medför på samma sätt som diskuterats i föregående avsnitt en risk för medlemmarna i föreningen att ytterligare medel helt oväntat behöver uttaxeras. Även för den här typen av åtgärder kan föreningsstämman utfärda en befogenhetsbegränsning. Att helt förbjuda förvaltaren att utföra åtgärder på grund av ett myndighetsbeslut, utan stämmans godkännande, kan vara innefattat med vissa problem. Vanligtvis har föreningen ett antal månader på sig att utföra åtgärden. I och med att stämman hålls endast en gång per år kan alltså tidsbegränsningen för åtgärden redan ha gått ut. Förvaltaren har inför en sådan situation två möjligheter, antingen kalla till extra stämma eller lösa problemet på annat sätt. I och med att medlemmarna inte kommer vara intresserade av att gå på en extrastämma för en sådan sak blir förfarandet inte särskilt lämpligt.

Istället kan förvaltarens första uppgift vara att begära uppskov med åtgärden fram till att den ordinarie föreningsstämman hållits. Vad händer då om uppskov inte lämnas? Ska förvaltaren överväga att vänta in stämman och hoppas på att problemet löser sig i alla fall? Svaret på frågan bör i samtliga fall vara nej. Förvaltaren måste ges tillräckligt med befogenhet för att lösa problemet. Om inte åtgärden utförs inom tidsramen försvinner eventuellt en nödvändig funktion för ägarlägenhetsinnehavaren. Problemet måste därmed anses vara akut och nödvändigt att lösa. Har inget beslut getts bör förvaltaren inneha en befogenhet att i alla fall lösa problemet temporärt. Istället för att kommunen helt slutar att hämta sopor kan förvaltaren exempelvis ordna med ett temporärt soprum där de nya sopkärlen får plats. Den temporära lösningen bibehålls tills föreningsstämman beslutat om en mer långsiktig lösning.

Problemet torde inte bli så vanligt förekommande då direktiv från myndighet eller kommun innehåller relativt generösa tidsplaner. En professionell förvaltare torde även känna till förhållanden långt i förväg vilket gör att han på ett tidigt skede kan ta upp frågan på en föreningsstämma. Genom att lämna befogenhet åt förvaltaren att alltid lösa frågan temporärt, kan förvaltaren stå handlingskraftig även om stämman inte tagit beslut i frågan innan tidsbegränsningen går ut.

Sammanfattningsvis skulle förhållandet kunna förklaras med följande direktiv:

*Nödvändiga åtgärder för att tillgodose ett myndighetsbeslut eller liknande får ske först efter stämmans godkännande.*

*Om föreningsstämma inträffar först efter myndighetsbeslutets genomförandetids utgång och uppskov ej givits anses åtgärden vara akut, och får åtgärdas temporärt oavsett vad som står i första stycket.*

#### **7.4.7 Åtgärder utanför anläggningsbeslutet**

En samfällighetsförening kan normalt inte utföra några åtgärder som ligger utanför de ramar som anläggningsbeslutet omfattar. Det gäller så väl styrelsen som föreningsstämman. Om föreningen ändå vill utföra sådana åtgärder krävs först en ny förrättning som ändrar anläggningsbeslutet. Förrättningen innefattar då även en prövning av om det ens är möjligt att ändra anläggningsbeslutet så att åtgärden blir möjlig. Den första frågan förvaltaren behöver utreda när en ny åtgärd ska utföras är om åtgärden ryms inom anläggningsbeslutets ramar.

För att åskådliggöra exempel på vad som ryms inom respektive vad som inte ryms inom anläggningsbeslutets ramar belyses några rättsfall.

En förening som beslöt att bygga om sin centralantennanläggning så att den också kunde användas för att ta emot kabel-TV fick rätt i Högsta domstolen. Målet användes som argument i ett annat mål där en förening kompletterade sin anläggning för kabel-TV med bredbandstjänster. Högsta domstolen förde ett resonemang om att eterburna sändningar för tv och radio inte utgör någon principiell skillnad gentemot kabelburna sändningar. Vidare anfördes att förnyelse av tekniska anordningar som ingår i anläggningen hör till samfällighetsföreningens förvaltning av anordningarna. I målet om komplettering av bredbandstjänster förde tingsrätten ett liknande resonemang med hänvisning till Högsta domstolens dom där de menade att åtgärden var ändamålsenlig med anläggningsbeslutet. Tingsrättens dom fastställdes av både hovrätten och Högsta domstolen.<sup>123</sup>

Fråga om trivselaktiviteter kan ingå i förenings ändamål har bland annat avgjorts i ett mål, som tidigare nämnts i avsnitt 3.2, där en förening ville anordna sådant som årsfest, tipspromenader och sporttävlingar. Hovrätten fann att allt sådant inte var ändamålsenligt då föreningens uppgift är att förvalta gemensamma anläggningar.

---

<sup>123</sup> HD 2003-05-16, T 802-03

Däremot befanns inköp av korv och läsk till vår- och höststädning vara inom anläggningsbeslutets ändamål då syftet med det är att stimulera medlemmarna att hjälpa till med städningen, vilket är en förvaltningsåtgärd.<sup>124</sup>

Rättsfallen innebär att en förvaltare i en samfällighetsförening har behörighet att inte endast underhålla, utan även att förnya de tekniska anordningar som föreningen förvaltar. Förnyelse innebär inte endast att byta ut en dålig teknisk anordning mot en ny likadan utan även att följa med i utvecklingen och vid behov byta ut anordningen mot något helt annat inom samma område. Förvaltaren har inte behörighet att anordna fester eller andra trivselaktiviteter eftersom det inte är ändamålsenligt med anläggningsbeslutet. Det ligger således i förvaltarens uppgifter att själv utreda om en planerad åtgärd strider mot anläggningsbeslutet eller inte. Kommer förvaltaren fram till att åtgärden kan utföras utan att det strider mot anläggningsbeslutets ändamål blir nästa steg att utreda om han besitter den behörighet och befogenhet som krävs i övrigt för exempelvis nyinvesteringar och renoveringar.

Om förvaltaren kommer fram till att anläggningsbeslutet behöver ändras, vem har då rätt att ansöka? Oavsett om ett nytt anläggningsbeslut godkänns eller inte kan åtgärden medföra en utgift för föreningen. Syftet med förvaltare och styrelse är som tidigare nämnts, i avsnitt 4.4.1, att de ska förvalta de anläggningar som nämns i anläggningsbeslutet. Alltså bör det i en sådan formulering ingå en begränsning att förvaltaren endast har befogenhet att förvalta befintliga anläggningar, inte ansöka om ny förrättning för en ny anläggning. Det kan ändå anses lämpligt att formulera en befogenhetsbegränsning, att ansökan om en ny anläggningsförrättning först få ske efter stämmans godkännande, så inte frågan misstolkas. På detta vis minskar även möjligheten att oväntade kostnader för föreningen dyker upp på grund av att förvaltaren ansöker om nya förrättningar.

Sammanfattningsvis skulle en befogenhetsbegränsning angående åtgärder utanför anläggningsbeslutet kunna formuleras:

*Ansökan om ny anläggningsförrättning får göras endast efter godkännande av föreningsstämman.*

*Råder det osäkerhet kring om en åtgärd ryms inom anläggningsbeslutet krävs stämmans godkännande.*

#### **7.4.8 Hur behörighet och befogenheter ska regleras**

Behörighets- och befogenhetsbegränsningarna behöver regleras så att de blir bindande för en styrelse i en samfällighetsförening. En sådan reglering kan göras på tre olika sätt. Antingen genom att det skrivs in i stadgarna, stämman fattar beslut om det eller att stämman antar ett avtal som reglerar begränsningarna. Syftet med begränsningarna är dels att medlemmarna i föreningen inte helt plötsligt ska kunna åläggas stora oväntade utgifter, dels att förvaltningsbolaget ska kunna veta inom vilka direktiv de

---

<sup>124</sup> Svea hovrätt, 1979-02-28

kan utföra sitt arbete utan att vara oroliga för rättsliga efterföljder. Viktigt att beakta är om föreningen blir bunden gentemot tredje man.

Grundläggande frågor om förvaltningen skrivs lämpligen in i stadgarna som nämnts i kap 4.2.1. Stadgarna i en samfällighetsförening bör dock inte vara alltför komplicerade och långa. Då är det lätt att paragrafer glöms bort eller försummas efter några år. När det gäller frågan om att skriva in behörighets- och befogenhetsbegränsningar för styrelsen i stadgarna är det därmed olämpligt, i alla fall när det gäller befogenhetsbegränsningar. Behörighetsbegränsningar skulle kunna övervägas att skrivas in men oklarheten i om de då gäller gentemot tredje man blir ett problem. Stadgarna registreras i samfällighetsregistret och är därmed tillgängliga för tredje part samtidigt som tredje part alltid ska kunna förutsätta att en styrelse har fulla behörigheter. För att det inte ska bli några missförstånd som leder till dyra rättsprocesser är det bättre om stadgarna inte innehåller några behörighetsbegränsningar heller.

Styrelsen är bunden av de beslut som fattas på föreningsstämman (SFL 35 §)<sup>125</sup>. När behörighets- och befogenhetsbegränsningar överskrids kan föreningsstämman föra talan i fastighetsdomstolen gentemot de i styrelsen som är ansvariga för skada som uppstått. Oavsett om begränsningarna överskrids eller inte blir föreningen bunden av avtal gentemot tredje man som inte är i ond tro. Det beror på att utomstående alltid ska kunna förutsätta att en förenings styrelse har fulla behörigheter och befogenheter. Eftersom stämmobeslut normalt inte registreras är det i stort sett omöjligt att veta vilka direktiv styrelsen fått därifrån. Det skulle bli ohållbart att ingå avtal med föreningar om de helt plötsligt skulle kunna komma viftande med ett beslut att styrelsen inte var behörig. Har styrelsen däremot en verkställande direktör kan denne begränsas även gentemot tredje man. VD:n behöver påvisa vilken behörighet och befogenhet han har blivit tilldelad och tredje man kan inte förutsätta någonting.

Det är bra om behörighets- och befogenhetsbegränsningar regleras i ett avtal mellan föreningen och förvaltningsbolaget. Dels för att klargöra vilka uppgifter förvaltaren har och dels för att klargöra ansvarsfrågan. Om föreningen lider skada av att förvaltaren överstiger sin befogenhetsbegränsning har föreningen också möjlighet att kräva skadestånd direkt av förvaltningsbolaget för avtalsbrott. Då förvaltaren även har en roll i styrelsen är det dock inte bra om behörighets- och befogenhetsbegränsningarna endast regleras via avtalet.

Sammanfattningsvis bör behörighets- och befogenhetsbegränsningar för styrelsen dels skrivas in i avtalet mellan föreningen och förvaltningsbolaget dels beslutas på stämman som direktiv för styrelsen. Det är dock viktigt att veta att dessa begränsningar inte gäller gentemot tredje man utan att föreningen blir bunden av ingångna avtal. Lider föreningen skada kan de däremot kräva skadestånd av de ansvariga.

---

<sup>125</sup> Prop. 1973:160 s.429

#### **7.4.9 Sammanfattning av befogenhets- och behörighetsbegränsningar**

Befogenhets- och behörighetsbegränsningar kan formuleras på olika sätt. I avsnitt 7.4.1-7 presenterades ett sätt att formulera befogenhets- och behörighetsbegränsningar. Utgångspunkten är som tidigare nämnts att det i förvaltningsavtalet finns uppräknat förvaltarens samtliga arbetsuppgifter. Begränsningarna är utformade så förvaltaren inte får utföra en viss handling förrän förvaltaren fått stämmans godkännande. I vissa fall förekommer även tillägg där det går att specificera att en viss uppgift ska behandlas på ett speciellt sätt.

Begränsningarna skulle också kunna formuleras på ett helt annat sätt. Med utgångspunkt från en generell begränsning räknas sedan undantag upp där förvaltaren *får* agera utan stämmans godkännande. Formuleringarna blir på det viset kortare samtidigt som de dels kan anses mindre byråkratiska och dels lättare att förstå. Det kan däremot vara svårare att specificera hur förvaltaren ska agera i en viss fråga. Den stora skillnaden mellan de två alternativen blir alltså att den sistnämnda får anses vara mer öppen vilket innebär ett större tolkningsutrymme åt den enskilda förvaltaren. Vilket av alternativen som kommer att användas kommer troligen bero på hur den enskilda föreningens medlemmar gör avvägningen mellan möjligheten att specificera uppgifter och lämna frihet.

Nedan sammanfattas de två alternativen hur befogenhets- och behörighetsbegränsningar kan komma att formuleras.

#### **7.4.9.1 Alternativ 1**

##### **Skuldsättning**

*Skuldsättning i form av andra krediter än fakturabeställningar får endast ske efter stämmans godkännande.*

##### **Underhållsåtgärder**

*Utöver vad som budgeterats får underhållsåtgärder endast utföras efter stämmans godkännande.*

*Inför stämmans beslut om medel för underhållsåtgärder i budgeten ska förvaltaren eller styrelsen redovisa vilka planerade åtgärder som är aktuella inför det kommande året.*

*Om det planerade underhållet i andra stycket kan utföras på olika sätt ska förvaltare och eller styrelse presentera de olika alternativen innan stämman beslutar i frågan.*

##### **Akuta åtgärder**

*Åtgärder som inte behöver vidtas för att skydda byggnaden mot värd förstörelse får endast utföras om utrymme finns i årets underhållsbudget.*

*Åtgärder som krävs för att upprätthålla nödvändiga funktioner för att den enskilde ägarlägenheten ska kunna användas för sitt ändamål får utföras utöver vad som står i första stycket.*

##### **Nyinvesteringar**

*Nyinvesteringar på mer än 10 000 kr per år får endast ske efter stämmans godkännande.*

##### **Åtgärder vid myndighetsbeslut**

*Nödvändiga åtgärder för att tillgodose ett myndighetsbeslut eller liknande får ske först efter stämmans godkännande.*

*Om föreningsstämma inträffar först efter myndighetsbeslutets genomförandetids utgång och uppskov ej givits anses åtgärden vara akut, och får åtgärdas temporärt oavsett vad som står i första stycket.*

##### **Åtgärder utanför anläggningsbeslut**

*Ansökan om ny anläggningsförrättning får endast ske efter godkännande av föreningsstämman.*

*Råder det osäkerhet kring om en åtgärd ryms inom anläggningsbeslutet krävs stämmans godkännande.*

#### **7.4.9.2 Alternativ 2**

*Förvaltaren får inte belasta föreningen med kostnader utan stämmans godkännande utöver:*

##### **Skuldsättning**

*Skuldsättning i form av fakturabeställningar.*

##### **Underhållsåtgärder**

*Budgeterade medel för underhållsåtgärder.*

##### **Akuta åtgärder**

*Åtgärder som behöver vidtas för att skydda byggnaden mot värdeförstöring.*

*Åtgärder som behöver vidtas för att upprätthålla nödvändiga funktioner så att ägarlägenheten ska kunna användas för sitt ändamål.*

##### **Nyinvesteringar**

*10 000 kr totalt per år för nyinvesteringar.*

##### **Åtgärder vid myndighetsbeslut**

*Nödvändiga åtgärder för att tillgodose ett myndighetsbeslut eller liknande ska åtgärdas temporärt då föreningsstämman inträffar först efter genomförandetidens utgång och uppskov ej givits.*

## 7.5 Kontrollfunktioner

### 7.5.1 Utökad insyn för föreningens medlemmar i styrelsearbetet

I en bostadsrättsförening är som tidigare nämnts i kap 5.2.2 en av styrelsens viktigaste uppgifter att informera medlemmarna. Det bör sannolikt inte vara mindre viktigt att informera medlemmarna i samfällighetsföreningar till ägarlägenheter. Styrelsen i en samfällighetsförening är som det står omnämnt i kap 4.4.6 dock endast skyldig att lämna ut uppgifter om förvaltningen som har betydelse för medlemmarna. Styrelseprotokollen är inte offentliga för medlemmarna i föreningen.

Ett alternativ för att få ut information till medlemmarna skulle kunna vara att göra styrelseprotokollen offentliga. Problemet med att exempelvis stadga att styrelseprotokollen ska vara tillgängliga för medlemmarna är att det då finns risk för att ofördelaktig information för föreningen läcker till tredje part. I de allra flesta fall innehåller inte ett styrelseprotokoll någon intressant information för någon annan än för föreningens medlemmar. Det kan ändå inte ses som ett bra alternativ att tvinga styrelsen till att offentliggöra protokollen för medlemmarna.

För att inte medlemmarna ska överraskas med vad som har gjorts i föreningen eller vilka nya planer styrelsen har bör en god insyn inkludera sådan information. Insynsproblemet blir extra stort i struktur två där det inte sitter några medlemmar från föreningen i styrelsen. I struktur ett kan det ifrågasättas om föreningens medlemmar behöver en större insyn än vad de har i och med att de representeras i styrelsen.

Hur ofta behöver då medlemmarna information från styrelsen för att bibehålla god insyn? I en samfällighetsförening är det normalt att minst ha ett styrelsemöte i kvartalet. Det får också anses rimligt att ha en liknande tidsram som minimikrav på hur ofta föreningens medlemmar informeras om verksamheten av styrelsen. Sammanfattningsvis skulle en reglering kunna formuleras:

*Styrelsen ska minst en gång i kvartalet tillhandahålla sådan information till medlemmarna som krävs för att de ska få god insyn i föreningen. Information ska innehålla uppgifter om vad som gjorts och vad som kommer hända utan att de äventyrar föreningens ställning i förhandlingar med tredje part.*

### 7.5.2 Revision

En samfällighetsförening som förvaltar ägarlägenheter gemensamma utrymmen, förvaltar anläggningar med förhållandevis stort värde. När styrelsen dessutom helt eller delvis är extern finns behov av en kontrollfunktion av deras arbete. I och med att förvaltningen och styrelsearbetet ska ledas av ett professionellt förvaltningsbolag bör även kontrollfunktionen utföras professionellt. Som nämnts i avsnitt 4.10 ska stadgarna ange hur revisionen ska gå till. För att uppnå att revisionen sker på ett professionellt sätt bör det i stadgarna skrivas in att en kvalificerad revisor, det vill säga godkänd eller auktoriserad revisor, ska utföra revision av styrelsens arbete. Då



blir kraven liknande dem som gäller för ekonomiska föreningar och bostadsrättsföreningar.

Rekommendationen för revision är: *Revision av styrelsens arbete ska utföras av en kvalificerad revisor.*

### 7.6 Avtalets upplägg

För att upplägget med extern förvaltning ska fungera på ett bra sätt och för de inblandade tryggt sätt behövs ett avtal mellan samfällighetsföreningen och förvaltningsbolaget. Grunden i avtalet består i att förvaltningsbolaget anlitas för att sköta förvaltningen av samfällighetsföreningen genom att utse en ordförande i föreningens styrelse. Består styrelsen av fler personer än ordföranden utser styrelsen ordföranden till verkställande direktör. Avtalet reglerar vad förvaltningen kostar. Om fasta summor inte är möjligt ska avtalet reglera hur kostnaden ska beräknas, om maxgränser ska finnas och så vidare.

Avtalet ska vara tydligt och strukturerat för att tjäna sitt syfte på bästa sätt. Först och främst ska avtalet beskriva vilka parter det berör. Namn och organisationsnummer är nödvändigt för att undvika problem. En kortare bakgrund som övergripande beskriver vilka utrymmen som ska förvaltas är också bra. Avtalet ska därefter ingående beskriva vad som åligger förvaltningsbolaget och vad som inte ingår i förvaltningen. Det görs bäst genom att upprätta en tydlig och strukturerad meny där olika delar beskrivs detaljerat. Ju mer detaljerat avtalet är desto lättare blir det att avgöra frågor om ansvar.

Avtalet reglerar också nödvändiga behörighets- och befogenhetsbegränsningar för förvaltaren vilket är nödvändigt för att beskriva förvaltarens arbetsuppgifter. Det blir också ett sätt att beskriva förvaltningsbolagets åtagande gentemot föreningen. Genom att avtalet beskriver vad förvaltaren får göra utan särskilda direktiv från stämman klargörs även en del av ansvarsbiten.

Frågor om avtalslängd, hur avtalet kan sägas upp, vad som händer om ordföranden slutar samt vilket ansvar förvaltningsbolaget har behandlas närmare nedan.

#### 7.6.1 Avtalslängd

En viktig del i avtalet är hur långt det sträcker sig i tiden. Det är två viljor som ska tillgodoseas. Ett avtal förbinder samfällighetsföreningen att under viss tid låta ett särskilt förvaltningsbolag sköta förvaltningen. På så sätt blir ett längre avtal mer värt för förvaltningsbolaget. För föreningen kan det samtidigt innebära att det tar längre tid, om de är missnöjda med ett visst förvaltningsbolag, innan de kan säga upp avtalet och byta förvaltningsbolag. För båda parter är det dock viktigt att avtalstiden är så pass lång att förvaltaren hinner sätta sig in i uppgiften och få kunskaper om byggnaden, för att sedan kunna göra ett bra jobb.

Den kortaste möjliga avtalstiden bör vara mellan två årsstämmor, det vill säga ett år. För en förvaltare torde ett år inte vara tillräckligt lång tid för att sätta sig in i och känna till anläggningarnas olika egenskaper. På samma sätt kan en period på över tio år heller inte anses lämplig. Under en sådan lång period hinner en stor del av medlemmarna bytas ut och därmed även synen på hur föreningen ska förvaltas. Förslagsvis skulle förvaltningskontrakten skrivas på mellan två och fem år. Det innebär att både förvaltningsbolaget får tid att komma in i arbetsuppgiften och att föreningen inte binds upp på onödigt lång tid.

Sammanfattningsvis rekommenderas att: *Förvaltningsavtalen skrivs på mellan två och fem år.*

### 7.6.2 Uppsägning av avtal

Om förvaltningsavtalen skrivs på exempelvis fem år uppkommer frågan vad som händer om någon part vill säga upp avtalet i förtid. Är det ens möjligt? Om det är möjligt, på vilka grunder kan avtalet i så fall sägas upp? Grundregeln är att avtalet gäller hela avtalsperioden om inget annat anges om bindningstid i avtalet. Syftet med ett flerårigt avtal är just det att den andre parten inte ska kunna säga upp avtalet hur som helst. Om den ena parten bryter mot väsentliga avtalspunkter kan den andre parten förutom att kräva skadestånd, bryta avtalet. Avtalsbrott av betydelse är en tillräcklig grund för att ha möjlighet att säga upp avtalet. Andra grunder för uppsägning i förtid finns inte om det inte anges specifikt i avtalet.

Vad händer när medlemmarna i en samfällighetsförening är missnöjda med den förvaltare som förvaltningsbolaget har utsett åt dem men är nöjda med själva bolaget? Såsom det beskrivits i avsnitt 4.4.3 kan endast den som utsett en styrelseledamot avsätta densamma. Har förvaltningsbolaget i uppgift att utse ordföranden i styrelsen är det också endast förvaltningsbolaget som kan avsätta honom. Medlemmarna i föreningen har därmed inte den makten direkt, däremot kan de utföra påtryckningar på förvaltningsbolaget att byta förvaltare. Förvaltningsbolaget borde ha ett intresse av att tillgodose föreningen så att förvaltningsavtal mellan parterna inte sägs upp. Å andra sidan har förvaltningsbolaget hela tiden kontroll över när ordföranden byts ut eller inte och kommer aldrig överraskas av att deras förvaltare helt plötsligt blir entledigad från sitt uppdrag. Det som händer när medlemmarna i föreningen är missnöjda med förvaltaren är alltså att de endast har en möjlighet att genom påtryckningar på förvaltningsbolaget få förvaltaren utbytt, ytterst genom ”hot” om uppsägning av avtalet. En förening som fungerar rationellt borde å sin sida inte ha ett intresse av att byta förvaltare för ofta då det innebär en risk för dem. Riskerna består i att det tar tid för en ny förvaltare att sätta sig in i uppgiften samtidigt som det är lättare att något faller mellan stolarna och glöms bort vid ett byte. I och med det bedöms inte föreningen vilja utnyttja möjligheten att försöka få förvaltaren utbytt annat än vid ohållbara situationer.

Vad innebär ett avtal som är skrivet med femintervall och ett års uppsägningstid? Det innebär att avtalet löper på fem år i taget och för att en sådan löppperiod ska upphöra

krävs att avtalet sägs upp minst ett år innan ny löpperiod börjar. Innebörden av det blir att ett avtal som sägs upp efter drygt fyra år slutar att upphöra först efter den nästkommande löpperiodens slut, det vill säga efter ytterligare knappt sex år.

För att förvaltningsbolaget ska kunna planera sitt arbete på ett bra sätt kommer minst ett års uppsägningstid krävas för att de ska ha möjlighet att hitta nya arbetsuppgifter till den personen de har i styrelsen. Avtalet bör inte heller innehålla annan grund för uppsägning än avtalsbrott, eftersom det inte skulle tjäna avtalets syfte. En formulering i avtalet att avtalsbrott är en grund som kan anges för uppsägning i förtid är inte nödvändig men bör ändå tas med för att förtydliga. Avtalsbrottet bör vara av betydelse för att kunna åberopas vilket innebär att ett mindre avtalsbrott som inte leder till någon som helst skada inte heller ska vara tillräcklig grund.

Sammanfattningsvis rekommenderas att: *Förvaltningsavtalet har en uppsägningstid på 1 år.*

*Avtalsbrott av betydelse är grund för uppsägning av avtalet i förtid. Inga andra grunder kan anföras som grund för uppsägning av avtalet i förtid.*

### 7.6.3 Förvaltaren slutar

Behöver det fall när förvaltaren av någon anledning slutar jobba för förvaltningsbolaget regleras i avtalet? Utgör det överhuvudtaget ett problem för någon part? Såsom nämnts i avsnitt 4.4.3 har en styrelsemedlem alltid rätten av avgå från sitt uppdrag. Uppgiften för förvaltningsbolaget att utse ny ordförande är inget problem som ytterligare behöver regleras. Att byta ut förvaltaren orsakar däremot problem för styrelsen. En ny person behöver sätta sig in i arbetet vilket tar tid. För föreningen blir det i så fall en extra kostnad i form av fler timmar som den nye förvaltaren behöver lägga på att sätta in sig i föreningens arbete.

Ett avtal skulle kunna reglera det så att förvaltningsbolaget helt eller delvis får stå för den extra kostnaden som avhopp från styrelsen innebär. Eftersom en förening alltid står inför risken att styrelsemedlemmar avgår och på det viset orsakar problem för arbetet kan tyckas att föreningen även i de här fallen ska stå för en viss del av kostnaden. Å andra sidan kostar extern förvaltning mer än vad normala styrelsearvodet uppgår till och förvaltningsbolaget anlitas för att styrelsearbetet och förvaltningen ska skötas på ett bra sätt. Då förvaltningsbolaget tillhandahåller personer som är kunniga förvaltare borde det inte heller ta allt för lång tid för en ny person att sätta sig in i en specifik förenings angelägenheter. Det bör därför vara förvaltningsbolaget som tar kostnaden för en ny förvaltare att sätta sig in i arbetsuppgiften.

Rekommendationen är att: *Förvaltningsbolaget står för den extra kostnad i arbetstid det tar för en ny förvaltare att sätta sig in i föreningens arbete.*

#### 7.6.4 Förvaltningsbolagets ansvar

Ansvarsreglerna och skadeståndsreglerna reglerar förhållandet mellan föreningen och styrelsen. För föreningen är det viktigt att inneha en möjlighet att driva frågor om ansvar och skadestånd direkt gentemot förvaltningsbolaget. Eftersom förvaltningsbolaget fakturerar föreningen för förvaltarens arbete har de både direkt och indirekt ett ansvar för vad förvaltaren gör i styrelsen. Avtalet bör innehålla en formulering som innebär att föreningen har möjlighet att direkt gå på förvaltningsbolaget när deras utsedde person i styrelsen är ansvarig och skadeståndsskyldig enligt reglerna i SFL. Har föreningsstämman beviljat styrelsen ansvarsfrihet begränsas föreningens möjlighet att kräva förvaltningsbolaget på skadestånd på motsvarande sätt som begränsningarna gäller för styrelsen, som beskrivs i avsnitt 4.12.1. Sammanfattningsvis skulle formuleringen i avtalet vara:

*Förvaltningsbolaget står ansvarig för allt deras utsedde förvaltare står ansvarig för som ordförande och verkställande direktör i styrelsen. Samfällighetsföreningen kan kräva förvaltningsbolaget på skadestånd med stöd av reglerna i SFL. Motsvarande regler som gäller efter att styrelsen beviljats ansvarsfrihet gäller gentemot förvaltningsbolaget.*

#### 7.7 Ansvar

Styrelsen har normalt sett inget ansvar för föreningens förpliktelser eftersom avtal tecknas i föreningens namn. Det är därför viktigt för en extern förvaltare att alltid underteckna alla avtal med föreningens namn för att inte stå ansvarig. För att ändå bli ansvarig krävs att styrelsen bryter mot någon lag eller mot stadgarna. Om styrelsen är utsedd av stämman eller av någon annan spelar ingen roll för ansvarsfrågan. En ledamot utsedd av ett förvaltningsbolag har varken mer eller mindre ansvar än ledamöter utsedda av stämman. Det spelar likaså ingen roll hur många ledamöter det är i styrelsen. Blir styrelsen ansvarig är alla styrelseledamöter solidariskt ansvariga.

I struktur två finns endast en person som därmed själv tar allt styrelseansvar. Styrelseledamöterna i struktur ett däremot har i praktiken inte lika stort ansvar då den så kallade VD:n har ett speciellt ansvar gentemot de andra. Besluten fattas gemensamt och alla styrelseledamöter har lika stort och gemensamt ansvar. Om styrelsen har gett ett uppdrag till en föreståndare, oavsett om denne är med i styrelsen eller inte, att sköta den löpande förvaltningen har den föreståndaren ett utökat straffrättsligt ansvar<sup>126</sup>. I ett rättsfall ansågs inte ordföranden ansvarig, eftersom en föreståndare för driften fanns utsedd<sup>127</sup>. VD:s roll i struktur ett är att jämföra med en sådan föreståndares och VD:n har därmed ett ansvar för den löpande förvaltningen som de övriga styrelseledamöterna inte har.

Skadeståndsreglerna för SFL hänvisar direkt till skadeståndsreglerna i 13 kap LEF (SFL 54 §). Orsakar styrelseledamot föreningen skada genom uppsåt eller oaktsamhet

---

<sup>126</sup> Mallmén 2002 s. 526

<sup>127</sup> NJA 1950 s. 51

när denne fullgör sitt uppdrag, blir styrelseledamoten ersättningsskyldig för skadan (13:1 LEF).

Hur blir ansvarsfrågan när föreningsstämman har gett styrelsen begränsningar i vilken behörighet och/eller vilken befogenhet de har? När behörigheten eller befogenheten har överskridits kan tre olika fall inträffa; skadestånd, företagna åtgärder gäller inte, samt straff. Reglerna jämförs med dem som gäller för aktiebolag och appliceras på samfällighetsföreningar<sup>128</sup>. Om överskridandet leder till skada för föreningen kan styrelseledamöterna bli ersättningsskyldiga om de är vållande, det vill säga om uppsåt eller oaktsamhet föreligger. Ett styrelsebeslut om åtgärder där behörigheten eller befogenheten överskrids är inget giltigt beslut. Avtal eller andra rättshandlingar som ingåtts utan behörighet är inte giltiga gentemot föreningen om inte tredje man är i god tro. Ofta innefattar ett behörighets- eller befogenhetsöverskridande någon form av trolöshetsbrott enligt brottsbalkens regler, vilket gör åtgärden straffbar.

Om styrelsen överskrider sin befogenhet genom att exempelvis utföra en underhållsåtgärd tidigare än nödvändigt och vad som beräknats i underhållsplanen, kan det vara svårt att avgöra om skada uppstått. Har en vägg exempelvis målats om, fem år för tidigt, består skadan av den eventuella merkostnad föreningen får på sikt. Det skulle bland annat kunna handla om uteblivna ränteintäkter under fem års tid.

### 7.7.1 VD- och styrelseförsäkring

En styrelse som förvaltar gemensamma utrymmen för ägarlägenheter bör vara försäkrad på motsvarande sätt som styrelser i ekonomiska föreningar ofta är. En sådan försäkring brukar i huvudsak omfatta skadeståndsanspråk avseende ren förmögenhetsskada, orsakad av fel eller försummelse av försäkrad<sup>129</sup>. Det är framförallt förvaltaren som sköter allt det operativa som behöver försäkringen. I den struktur där förvaltaren beslutar tillsammans med andra styrelseledamöter är det dock bra om även de är försäkrade. Brukligt är att teckna en försäkring som gäller för hela styrelsen samt den verkställande direktören. En sådan försäkring skulle då täcka skada som uppstår på grund av försummelse av behörighets- och befogenhetsbegränsningar.

Enligt ekonomisk teori<sup>130</sup> kan en försäkring utgöra ett hinder för att den försäkrade gör ett bra jobb. Om exempelvis styrelseledamoten från förvaltningsbolaget är försäkrad skulle det hela tiden finnas ett skydd mot brister i förvaltningen. Det kostar inte så mycket för den förvaltaren att göra misstag vilket leder till att denne gör ett sämre jobb. Företrädare i branschen<sup>131</sup> menar dock att det inte stämmer eftersom de har ett rykte att leva upp till, för att i framtiden få fler uppdrag. Tillsätter förvaltningsbolaget en person som gör ett dåligt jobb får det stora konsekvenser i

---

<sup>128</sup> Åhman 1997 s. 891-893

<sup>129</sup> Mallmén 2002 s. 531

<sup>130</sup> Frank 2006 s. 211-212

<sup>131</sup> Ljungkvist 2009

längden. Försäkringen behövs därmed för att skydda förvaltningsbolaget mot för stora utgifter och ger i sig inga incitament till att utföra ett sämre arbete.

## 7.8 Eventuella problem med total extern förvaltning

### 7.8.1 Förvaltarens kunskap

I allmänhet är det en liten skara människor som har kunskap om hur en samfällighetsförening fungerar och ska skötas. För de boende kommer det till en början vara svårt att förstå skillnaden mellan reglerna i en bostadsrättsförening och en samfällighetsförening, särskilt när det gäller förvaltningen. För att förvaltningen ska kunna fungera krävs att en mängd sysslor i styrelsearbetet görs på ett korrekt sätt. Som tidigare nämnts i avsnitt 4.3.3 är det vanligt i samfällighetsföreningar att beslut klandras. Det kan exempelvis vara att kallelsen inte gjorts på rätt sätt eller i rätt tid. En medlem kan också klandra ett beslut om han anser sig åsidosatt eller missgynnad. All typ av klander innebär att förvaltningen försvåras. För att förvaltningen ska kunna flyta utan problem krävs att styrelsen sköter de uppgifter som kan klandras särskilt noga.

En viktig del för om total extern förvaltning kommer fungera eller inte är att förvaltaren har tillräckligt gedigna kunskaper om SFL och hur samfällighetsföreningar ska skötas. Det krävs att han är en van sammanträdesledare och en god organisatör. Samtidigt krävs att förvaltaren har kunskaper om fastighetsförvaltning. En del av arbetet kan exempelvis komma att innebära upphandling av entreprenader. Finns det då en yrkesgrupp som har dessa kunskaper och som direkt skulle kunna börja arbeta som förvaltning av ägarlägenheter? Om det inte finns någon som kan arbeta som förvaltare faller hela modellen med totalt extern förvaltning. Den yrkesgrupp som kan tänkas ha den juridiska kunskapen är lantmätare. Problemet är dock att de flesta förrättningslantmätare som arbetar med samfällighetsföreningar till största delen endast arbetar med själva bildandet. Det är betydligt färre som arbetar med den dagliga förvaltningen. Nästa fråga att ställa är hur många av förrättningslantmätarna som har erfarenheter av upphandling av entreprenader och fastighetsförvaltning? Troligtvis mycket få. Den andra yrkesgruppen som skulle kunna komma att arbeta som förvaltare är de som idag förvaltar bostadsrättsföreningar. Problemet är att dessa helt saknar kunskaper om samfällighetsföreningar och fastighetsbildning.

Hur kan problemet med bristande kompetens lösas? Det naturliga bör vara att antingen bostadsrättsförvaltare skaffar sig ytterligare juridiska kunskaper eller lantmätare byggnadstekniska erfarenheter. Vilken av de två möjligheterna får då anses mest lämplig? Med tanke på att övriga förvaltningstjänster kommer att likna de tjänster som idag finns för bostadsrättsföreningar kommer troligen dessa bolag med tiden att utöka sin verksamhet till att även erbjuda tjänster för ägarlägenheter. I och med att förvaltningskunskapen redan finns i bolaget är det den juridiska kunskapen som saknas. I förvaltarens arbete använder han sina olika kunskaper vid olika skeden. Den juridiska kunskapen krävs framförallt i kontakten med medlemmarna och i styrelsearbetet medan den byggnadstekniska kunskapen används vid verkställandet av

styrelsebesluten. Även om det är tänkt att förvaltaren ska arbeta självständigt finns det dock möjlighet att få hjälp med exempelvis upphandling av entreprenader av övriga medarbetare på förvaltningsbolaget. Därmed får det anses viktigare att förvaltaren har tillräckligt med juridiska kunskaper än byggnadstekniska kunskaper. Sammanfattningsvis torde det alltså bli lantmätare som anställs som externa förvaltare. Med tiden kan en särskild yrkesgrupp bildas med förvaltare som är specialiserade på att förvalta ägarlägenheter gemensamma utrymmen.

### 7.8.2 Lagtolkning

När modellerna för extern förvaltning av ägarlägenheter gemensamma utrymmen presenteras för framförallt lantmätare kommer de ofta direkt med invändningar. Det första de säger är att det inte går för att det strider mot lagen, i synnerhet SFL. Denna invändning grundar sig dock på okunskap såsom påvisats i framförallt kapitel 4. Nästa invändning är att upplägget inte är förenligt med normalstadgarna. Som tidigare beskrivits i avsnitt 4.2.2 är dock normalstadgarna endast vägledande, och till för att underlätta hanteringen av samfällighetsföreningar. Normalstadgarna är dessutom skrivna när samfällighetsföreningar som förvaltar ägarlägenheter gemensamma utrymmen inte fanns i åtanke. Används normalstadgarna är det en garanti för att förrättningslantmätaren ska godkänna stadgarna. Andra stadgar ska dock prövas vid varje tillfälle som en samfällighetsförening bildas. Finns inga hinder ska de godkännas.

En tredje invändning som kommer på upplägget är att det strider mot den demokratiska anda som traditionellt råder föreningsrättsligt i Sverige. Då medlemmarnas inflytande blir så pass begränsat att det blir odemokratiskt. Denna invändning är svårare att bemöta eftersom det ibland kan vara svårt att bedöma vad som är tillräckligt demokratiskt eller inte. Att upplägget ur föreningstradition är främmande råder det inga tvivel om. Om medlemmarnas inflytande såsom det beskrivits i avsnitt 7.2.1; 7.3 och 7.3.1 är tillräckligt eller inte för att bibehålla en lämplig demokratisk anda återstår att se. Det är trots allt upp till den enskilde förrättningslantmätaren som ska bilda samfällighetsföreningen att avgöra om argumenten, i nämnda avsnitt, för att det borde vara möjligt, håller eller inte.

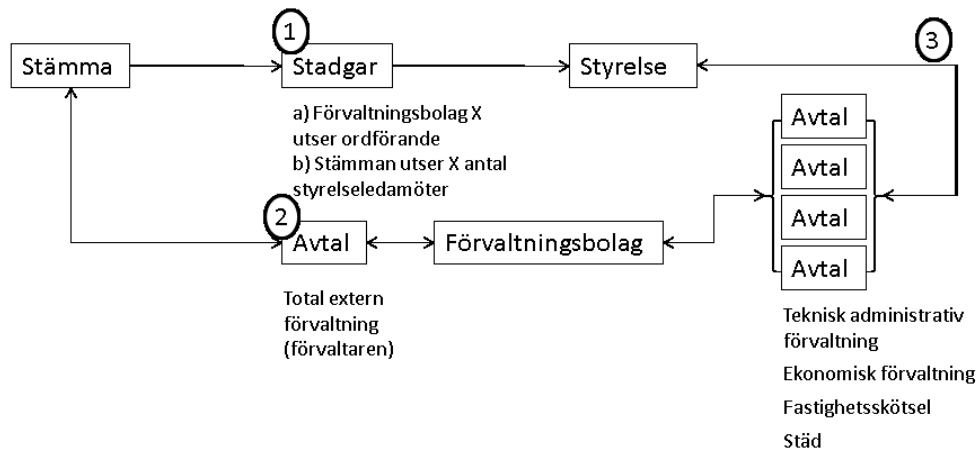
Om frågan om förvaltningen inte går att lösa på ett bra sätt kan konsekvensen bli att det inte byggs några ägarlägenheter. Syftet med lagändringarna som möjliggör ägarlägenheter är såklart att det också blir en boendeform som existerar på marknaden. För förrättningslantmätaren gäller det att tolka lagreglerna så att syftet med dem uppfylls. Då borde inte något som är främmande för svensk föreningstradition i sig utgöra ett hinder.

### 7.8.3 Jäv

Förvaltaren roll som ordförande i samfällighetsföreningen samtidigt som han är anställd av förvaltningsbolaget kan i vissa situationer bli problematisk. En styrelseledamot får inte vara med och besluta i frågor där denna är jävig som

beskrivits i avsnitt 4.4.7. Är han då den ende styrelseledamoten finns inga andra som kan besluta i hans frånvaro. Lösningen på det här problemet är att allt som berör frågor mellan föreningen och förvaltningsbolaget ska hanteras i det avtal som stämman beslutar om att föreningen ska ingå med förvaltningsbolaget.

## 7.9 Förvaltningsmodell



*Relationsschema för förvaltningsmodellen.*

Nedan beskrivs varje steg med hänvisning till tidigare avsnitt

- 1) Det grundläggande juridiska upplägget, som beskrivits i avsnitt 7.1, när föreningen beslutar att i stadgarna skriva in att ett specifikt förvaltningsbolag ska utse ordföranden. a) tillsammans med b) symboliserar struktur 1 i avsnitt 7.2 och a) endast symboliserar struktur 2 i avsnitt 7.3.
- 2) Tecknande av avtalet mellan föreningen och förvaltningsbolaget för tjänsten total extern förvaltning som beskrivits i avsnitt 7.6. Om det är samma förvaltningsbolag som ska stå för ”övriga förvaltningstjänster”, ska beslut om det tas på stämman för att undvika att den externa förvaltaren utsetts för en jävsituation.
- 3) Om avtal för ”övriga förvaltningstjänster”, som beskrivits i avsnitt 7.2.3 och 7.3.3, ska tecknas med andra förvaltningsbolag än det förvaltningsbolag som anlitas för total extern förvaltning, görs detta av styrelsen.



## 8 Kostnader

### 8.1 Extern förvaltning

För att total extern förvaltning ska bli verklighet krävs att kostnaderna per lägenhet och månad inte blir alltför hög. Som tidigare nämnts i avsnitt 7.2.3 kommer liknande förvaltningstjänster som finns för bostadsrätter användas även för ägarlägenheter som exempelvis ekonomisk och teknisk förvaltning. För arbetet som personen vi kallar förvaltaren kommer att genomföra ska ett separat avtal tecknas. Kostnaden för en sådan tjänst är svår att uppskatta. Inför ett skuggprojekt, Hornstull 3, tog Fastighetsägarna i Stockholm, på uppdrag av JM i början av hösten 2009, i ett PM fram kostnader för total extern förvaltning<sup>132</sup>. Deras förvaltningskoncept liknar modellerna som presenterades i avsnitt 7.2 och beräkningsobjektet består av ett punkthus med 50 ägarlägenheter. För förvaltaren bedömer förvaltningsbolaget kunna fakturera 1 000 kr per timma.

I följande avsnitt diskuteras, med hjälp av Fastighetsägarnas uppgifter, kostnaden för total extern förvaltning. Dessutom utreds vilka faktorer som kan komma att avgöra hur kostnaderna kommer skilja sig åt mellan olika föreningar. Förändras kostnaderna proportionellt med antal lägenheter eller är det andra faktorer som avgör?

#### 8.1.1 Kostnader för extern förvaltare

Det är svårt att uppskatta vilka kostnader samfällighetsföreningen kommer ha för förvaltarens arbete. Ett första steg är att utgå från vilka kostnader förvaltningsbolaget kommer ha för sina anställda. Förvaltningsbolaget kommer dels att ha kostnader för hur många arbetstimmar förvaltaren lägger ner och dels för den försäkring som bolaget kommer teckna för förvaltaren. Arbetstiden kan också delas upp mellan tid som direkt kan kopplas till styrelsemöten såväl som föreningsstämma och övrig arbetstid.

Det är inte hugget i sten att timkostnaden för förvaltaren måste vara 1 000 kr men det är en ungefärlig standardkostnad.<sup>133</sup> För en förrättningslantmätare är timkostnaden 1 220 kr och för en biträdande handläggare 800 kr<sup>134</sup>. Lantmäterimyndigheten har å andra sidan en monopolställning på marknaden vilket innebär att de inte behöver konkurrera om priserna. På en öppen fri marknad är timkostnaden alltid en förhandlingsfråga. Tecknas längre avtal kan det exempelvis vara lättare att få en lägre timkostnad. Timkostnaden borde alltså vara beroende av hur kontrakten ser ut, hur långa de är och vilket ansvar som åligger förvaltaren. Ju lägre timkostnaden är desto lägre blir det totalpris förvaltningsbolaget kan erbjuda tjänsten för. Det medför i sin tur en större möjlighet att få fler som är beredda att betala för tjänsten. För att ha något att jämföra med görs förutom beräkningar med en timkostnad på 1 000 kr även

---

<sup>132</sup> Fastighetsägarna Stockholm 2009

<sup>133</sup> Davidsson 2009

<sup>134</sup> Lantmäteriet 2009-11-24

beräkningar med en timkostnad på 800 kr. Det får anses rimligt att timkostnaden är möjlig att förhandla ner till 800 kr.

#### **8.1.1.1 Styrelsemöten och föreningsstämma**

Förutom mötestid kommer förvaltaren lägga ner tid både före och efter styrelsemöten och föreningsstämman. Om befogenhets- och behörighetsbegränsningar som presenteras i avsnitt 7.4 används kommer förvaltaren med största sannolikhet behöva lägga ner stora förberedelser inför föreningsstämman. I och med att ett flertal beslut flyttas från styrelsen till stämman kommer också föreningsstämman ta längre tid än ett ordinarie styrelsemöte.

Antalet styrelsemöten under ett år varierar stort mellan olika typer av samfällighetsföreningar. Även för olika bostadsrättsföreningar kan antalet styrelsemöten skilja stort. Normalt bör arbetsbördan för styrelsen avgöra hur ofta mötena hålls. På så sätt bör antalet styrelsemöten vid extern förvaltning vara begränsad till ett minimum. Oavsett om förvaltaren sitter ensam i styrelsen eller inte är det viktigt att mötena sker så ofta att han kan sköta den löpande förvaltningen. Förvaltaren kan på så sätt komma att kalla till styrelsemöten efter behov. Ett rimligt antal torde vara fyra till fem möten per år. Det är ungefär vad Fastighetsägarna också har räknat med i sitt PM.

Förvaltaren bör troligen lägga ner dubbelt så många timmar på föreningsstämman som på ett styrelsemöte. Fastighetsägarna har i sitt förslag räknat med 25 timmar alltså 5 timmar per styrelsemöte och föreningsstämma. Uppdelat och avrundat enligt föreslaget upplägg skulle det bli 8 timmar för föreningsstämman och 4 timmar per styrelsemöte vilket torde vara en rimlig uppskattning.

Uppläggen om extern förvaltning innebär att föreningsstämma ska ske en gång per år. I enlighet med SFL ska en extra föreningsstämma hållas om pengar i föreningen saknas. Scenariot kommer troligen komma att bli så pass ovanligt att det inte kan anses rimligt att avsätta timmar för styrelsemöten och årsstämma ska kunna användas för en extra föreningsstämma. Ett sådant år bör det vara extra viktigt att styrelsen håller planerat antal styrelsemöten.

Kommer då kostnaderna när förvaltaren är ensam i styrelsen att bli betydligt lägre? Svaret på frågan kommer troligen vara både ja och nej. Som tidigare nämnts i avsnitt 4.4.6 kommer fortfarande styrelsemöten hållas och protokoll skrivas. Däremot kommer troligen förberedelse tiden och mötestiden kunna förkortas. De timmar som sparas in kan dock komma att behöva användas extra under posten övrig arbetstid för att exempelvis informera medlemmarna ytterligare. Allt som allt skulle uppskattningsvis hälften av timmarna kunna sparas in då förvaltaren arbetar ensam i styrelsen.

En annan fråga är hur kostnaderna för styrelsemöten och föreningsstämma skiljer sig mellan olika stora föreningar? Antalet styrelsemöten kommer troligen inte förändras

oavsett hur många lägenheter som ingår i samfällighetsföreningen. Inte heller antalet timmar behöver nödvändigtvis öka med antalet lägenheter. Istället kan objektets komplexitet komma att avgöra hur mycket som kommer behöva behandlas på varje styrelsemöte och indirekt avgöra hur många timmar som kommer gå åt. Exempelvis bör fem punkthus med tio lägenheter i varje byggnad, uppförda i ett flertal etapper, anses mer omfattande att förvalta än ett större punkthus med 50 lägenheter. Förvaltningsbolagen kommer alltså vid offertberäkningen behöva ta hänsyn till både gemensamhetsanläggningarnas omfattning och antal. Arbetstiden kommer troligen även öka med antal lägenheter. Däremot kan det anses orimligt att ökningen skulle ske proportionellt. Exempelvis bedöms inte 100 lägenheter innebära dubbelt så mycket tid för möten som 50 lägenheter. Oavsett hur bedömningen görs kommer kostnaden vara marginell jämfört med övrigt förvaltningsarbete.

Sammanfattningsvis bör utgångspunkten för beräkning av kostnader för styrelsemöten och föreningsstämma vara att fyra styrelsemöten och en föreningsstämma hålls per år. Kostnaden kommer inte öka proportionellt med antal lägenheter. Med utgångspunkt med 25 timmar för 50 lägenheter rekommenderas att en till fem timmar kan läggas till eller dras ifrån beroende på storlek.

### **8.1.1.2 Övrig arbetstid**

I förvaltarens övriga arbete ingår en mängd olika arbetsuppgifter. En viktig arbetsuppgift är att fungera som kontaktperson i styrelsen för föreningens medlemmar. Förvaltaren har som tidigare nämnts i avsnitt 7.5.1 en informativ roll, som ökar om förvaltaren sitter ensam i styrelsen. Flest antal timmar kommer förvaltaren troligen lägga på att driva och följa upp olika ärenden som beslutats på styrelsemöten.

Att uppskatta hur många timmar förvaltaren kommer lägga ner på övriga arbetsuppgifter är svårt om inte omöjligt att förutsäga. Fastighetsägarna beräknade i sitt förslag på 250 timmar per år, ungefär fem timmar i veckan. Utgångspunkten vid extern förvaltning får från föreningens sida vara att förvaltningsbolaget har gjort en rimlig bedömning av gemensnittlig arbetstid under kontraktstiden. Kostnaden för fem arbetstimmar per vecka blir relativt hög och det kan ifrågasättas om det verkligen behövs så många timmar, speciellt under de första åren när byggnaden är ny. Istället för att tänka sig att antalet timmar förvaltaren behöver lägga ner per år är konstant borde justeringar utifrån byggnadens ålder göras. Exempelvis skulle en snittid per år i femårsintervaller de första åren, för att därefter bli konstant, förmodligen spegla arbetsbehovet bättre. De första fem åren räcker det kanske med cirka 150 timmar per år för att därefter bli 200 timmar per år under nästkommande femårsperiod och därefter bli konstant runt 250 timmar per år. Alternativt skulle även femårsintervallet från år 10-15 endast kräva 200 timmar per år för att därefter höjas och bli konstant 250 timmar per år. Det är oerhört svårt att förutspå hur många fler timmar som behövs i takt med byggnadens ålder. Eftersom rollen som total förvaltare är ny på marknaden får det kanske istället utkristalliseras hur mycket tid som behövs efter

hand. Troligen behöver förvaltningsbolagen i framtiden ta hänsyn till både objektets komplexitet och ålder i beräkandet av offerter.

Generellt bör övrig arbetstid öka proportionellt med antal lägenheter. Ökat antal medlemmar i föreningen innebär exempelvis att förvaltaren är kontaktperson åt fler personer. Troligtvis kommer den största skillnaden i tid härledas till att projekten, i en större förening, kommer vara av större omfattning och fler till antalet. En intressant fråga är om övrig arbetstid ökar proportionellt med antal gemensamhetsanläggningar? Skulle exempelvis fem punkthus med tio lägenheter i varje byggnad, uppförda i ett flertal etapper, innebära mer övrig tid än ett större punkthus med 50 lägenheter? Svaret på frågan bör troligen bli jakande, inte för att det är fler gemensamhetsanläggningar utan för att det är fler byggnader att förvalta. Istället för att förvalta en fasad och ett tak ska fem fasader och tak förvaltas. Att byggnaderna är uppförda i olika etapper innebär också att planerade underhållsåtgärder för byggnaderna kommer inträffa vid olika tillfällen. Antalet upphandlingar kan därmed komma att bli betydligt fler än om samma åtgärd kunde genomföras vid ett och samma tillfälle. Om ägarlägenheterna i de fem punkthusen har egen ingång, jämfört med gemensamt trapphus för det större, kommer det på samma sätt innebära färre objekt för förvaltaren att förvalta. På så sätt bör arbetsbördan öka proportionellt med antal objekt som ska förvaltas. Ibland torde även antal objekt och antal gemensamhetsanläggningar vara desamma.

Sammanfattningsvis kommer kostnad för övrig arbetstid härledas till hur många lägenheter som ingår i föreningen samt hur många objekt som ska förvaltas. Arbetsbördan bör öka proportionellt med både antal förvaltningsobjekt och antal lägenheter.

### **8.1.1.3 Ansvarsförsäkring**

En viktig del för att förvaltningsbolagen ska kunna erbjuda total extern förvaltning är att det finns möjlighet att teckna en försäkring för sin förvaltare. Som tidigare nämnts i avsnitt 7.7.1 kan antingen hela styrelsen eller endast förvaltaren i form av VD täckas av en sådan försäkring. Försäkringen som framförallt täcker ren förmögenhetsskada är för förvaltningsbolaget relativt dyr. Fastighetsägarna har räknat med att den skulle kosta runt 10 000 kr per år. I och med att en sådan försäkring inte finns för samfällighetsföreningar är även Fastighetsägarnas uppgift osäker. Kostnaden kommer därmed få justeras när en specialanpassad försäkring kommer på marknaden.

Det är även ovisst om försäkringspremien kommer vara olika för mindre och större föreningar. Troligen kommer arbetsuppgifterna, som styrs av befogenhets- och behörighetsbegränsningarna, avgöra i vilken omfattning förvaltaren behöver försäkras och därmed även kostnaden.

### 8.1.2 Övriga kostnader

Utöver kostnaden för ordförande och VD tillkommer de kostnader som normalt hör till extern förvaltning. Det är kostnader för teknisk administrativ förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt städ. Kostnaderna är direkt jämförbara med motsvarande kostnader för bostadsrättsföreningar som lagt ut förvaltningen externt. Det blir med andra ord ingen direkt skillnad på de kostnaderna. För ett hus med 50 lägenheter har Fastighetsägarna i sitt PM tagit fram vad de olika delarna skulle kosta per år, baserat på deras erfarenheter av att sköta förvaltningen för bostadsrättsföreningar. Teknisk administrativ förvaltning med övergripande ansvar för det tekniska underhållet och skötseln skulle kosta 50 000 kr. Ekonomisk förvaltning som omfattar bokföring, bokslut, årsredovisning samt avgiftsavisering kostar lika mycket. Fastighetsskötsel kostar 40 000 kr. Städning av trapphus med mera kostar 25 000 kr. En av Fastighetsägarnas förvaltare<sup>135</sup> menar dock att kostnaden för städ ofta uppgår till motsvarande belopp som fastighetsskötseln, alltså 40 000 kr i exemplet. Räknat utifrån det lägre beloppet för städ är den totala övriga kostnaden per år och lägenhet 3 300 kr vilket ger en månadskostnad på 275 kr.

I stort sett alla övriga kostnader för extern förvaltning förändras i princip proportionellt med antalet lägenheter. Det finns dock några få undantag på kostnader som endast påverkas marginellt vid fler eller färre lägenheter.<sup>136</sup> De kostnaderna är dock ganska små och försumbara i sammanhanget. I och med att undantagen är försumbara kan månadskostnaden på 275 kr per lägenhet, 300 kr om städningen blir dyrare, användas som modell för att räkna ut de övriga kostnaderna för extern förvaltning av ägarlägenheter gemensamma utrymmen.

Vid andra byggnadstyper än ett traditionellt storhus kan en del av kostnaderna förändras annorlunda eller helt försvinna. Finns inget gemensamt trapphus behövs exempelvis ingen trappstädning. Kostnaden för fastighetsskötsel beror på arealen av marksamfälligheten och antalet gemensamma anläggningar. Den kostnaden bör därför öka om lägenheterna byggs mer utspjutt i färre plan. Ekonomisk förvaltning är i stort endast linjärt beroende av antalet lägenheter oavsett hur de byggs. Kostnaderna för teknisk administrativ förvaltning påverkas inte av sättet att bygga.

---

<sup>135</sup> Fjärem 2009

<sup>136</sup> Davidsson 2009

### 8.1.3 Totalkostnad

För en byggnad med 50 lägenheter skulle följande totalkostnader uppkomma för total extern förvaltning. Alternativ 1 är beräknat utifrån grunduppgifterna från Fastighetsägarna.<sup>137</sup>

#### Kostnad för extern förvaltare

Arbetstid – förvaltare (250h x 1000 kr/h)	250 000	
Styrelsemöten och föreningsstämma (25h x 1000kr/h) <sup>138</sup>	25 000	
Premie ansvarsförsäkring – styrelse/VD	10 000	
	<u>285 000</u>	(475 kr /lgh/mån)

#### Övriga kostnader

Teknisk administrativ förvaltning	50 000	
Ekonomisk förvaltning	50 000	
Fastighetsskötsel	40 000	
Städ	40 000	
	<u>180 000</u>	(300 kr /lgh/mån)

<b>Totalt</b>	<u>465 000</u>	(775 kr /lgh/mån)
---------------	----------------	-------------------

Alternativ 2 är en jämförelseberäkning utifrån lägre timkostnad och färre arbetstimmar.

#### Kostnad för extern förvaltare

Arbetstid – förvaltare (150h x 800 kr/h)	120 000	
Styrelsemöten och föreningsstämma (25h x 800kr/h)	20 000	
Premie ansvarsförsäkring – styrelse/VD	10 000	
	<u>150 000</u>	(250 kr /lgh/mån)

#### Övriga kostnader

Teknisk administrativ förvaltning	50 000	
Ekonomisk förvaltning	50 000	
Fastighetsskötsel	40 000	
Städ	40 000	
	<u>180 000</u>	(300 kr /lgh/mån)

<b>Totalt</b>	<u>330 000</u>	(550 kr /lgh/mån)
---------------	----------------	-------------------

<sup>137</sup> Fastighetsägarna Stockholm

<sup>138</sup> Om förvaltaren arbetar själv i styrelsen skulle upp till 12 500 kr dras av från kostnaden

Skillnaden på den totala kostnaden för alternativ 1 och alternativ 2 blir ganska stor, 225 kr per lägenhet och månad. Förvaltarens arbetstid och timkostnad påverkar alltså i stor utsträckning totalkostnaden. Vad exakt slutpriset kommer hamna på i praktiken är svårt att uttala sig om men det bör ligga inom intervallet 550-775 kr per lägenhet och månad, där 300 kr utgör övriga kostnader. Hur mycket marknaden är beredd att betala återstår att se. När kostnaden för den externa förvaltaren överstiger de övriga kostnaderna allt för mycket blir det förmodligen svårare att motivera en samfällighetsförening att det är värt pengarna. Ytterligare en aspekt är hur mycket föreningen värderar garantin att arbetet utförs professionellt sätt.

I framtiden kan den totala kostnaden komma att bli lägre i samband med att boendekonceptet blir vanligare och konkurrensen högre bland olika förvaltningsbolag. Den största kostnadsposten vid total extern förvaltning är som tidigare nämnts förvaltarens beräknade arbetstid. Först när förvaltningsbolagen sålt tjänsten under en period kan en mer verklig kostnad, utifrån tidigare förvaltningsåtaganden, beräknas. Troligen bör den prisnivån ligga lägre än den som tidigare presenterats ovan.

## 8.2 Fondering

Samfällighetsföreningar som förvaltar ägarlägenheter gemensamma utrymmen har som nämnts i avsnitt 4.7 krav på att fondera. Det finns inga krav på hur fonderingen ska göras, bara att den måste ske. Som vidare nämnts i avsnitt 4.7 kan bankerna komma att ställa krav på en tillfredställande fondering som baseras på att underhållsplaner görs. Det är dock en ganska besvärlig process att beräkna fonderingen efter hur stort slitaget är per år på varje anläggning i byggnaden. Andra förenklade varianter att använda är att fondera en viss procent av byggnadsvärdet eller av anläggningskostnaden.

Om en byggnad beräknas ha en livslängd på 50 år skulle det krävas en fondering på 2 % av byggnadsvärdet för full kostnadstäckning. För en byggnad med ca 50 lägenheter med ett värde på 30 miljoner kr skulle det innebära en fondering på 12 000 kr per lägenhet och år. Månadskostnaden skulle uppgå till 1 000 kr, endast för fonderingen.

Lantmäteriet rekommenderar en fondering på 0,3 % av anläggningskostnaden, vilket också är vanligt att avsätta i bostadsrättsföreningar.<sup>139</sup> Vad kostar det då att anlägga de olika anläggningarna till ägarlägenheter? Ett stort svenskt fastighetsbolag beräknar att det skulle kosta cirka 45 miljoner kr för ett hus med 50 lägenheter. Det är produktionskostnaden för ett hus exklusive markarbeten och invändigt arbete i lägenheterna. Fonderingen per lägenhet och år uppgår då till 2700 kr, vilket motsvarar en månadskostnad på 225 kr. Anläggningskostnaden för ett hus, allt inkluderat, beräknas uppgå till cirka 85 miljoner kr. Skulle fonderingen baseras på det värdet istället uppgår den till 5 100 kr per lägenhet och år vilket motsvarar en månadskostnad på 425 kr.

---

<sup>139</sup> Handbok SFL s.65

Vilken nivå på fondering som valts är avgörande för hur långt pengarna räcker när byggnaden åldras. Om det skulle vara möjligt att fondera 2 % av byggnadsvärdet skulle det i stort sett garantera att pengar alltid finns när anläggningar behöver bytas ut. För de bostadsrättsföreningar som idag fonderar 0,3 % av anläggningskostnaden räcker inte alltid de fonderade pengarna till en fullständig förnyelse av anläggningarna. Fonderingen utgör en bra grund och ger handlingsutrymme men behöver ibland kompletteras av andra finansieringsformer. För samfällighetsföreningar där de fonderade pengarna inte räcker till innebär det i så fall att medlemmarna uttaxeras direkt eller att föreningen tar lån, om det är möjligt. Förutsättningen för en bra fondering är att den görs från början när byggnaden är ny. För bostadsrättsföreningar som bildats genom ombildning blir det därmed ett problem eftersom de startar med en gammal byggnad. Ägarlägenheter kan endast ombildas från något som inte varit bostäder de senaste åtta åren vilket innebär att i alla fall stora renoveringar invidigt blir nödvändigt vid ombildningen. Problemen blir därmed inte lika stora som för ombildade bostadsrättsföreningar.

Om fonderingen görs efter lantmäteriets rekommendationer på 0,3 % av anläggningskostnaden, ska det då beräknas efter anläggningskostnaden av hela huset eller endast av anläggningarna som hör till föreningen? Ju högre belopp som fonderas desto längre räcker pengarna vid framtida renoveringar. Bankens krav på en bra fondering ska också beaktas. Sammantaget gör det att en fondering på 0,3 % av anläggningskostnaden bör beräknas på kostnaden att anlägga hela huset. Då har föreningen en bra grund att stå på när huset blir äldre och renoveringar aktualiseras. Att fondera 2 % av byggnadsvärdet blir förmodligen lite väl dyrt. Exemplet ovan är dessutom beräknat efter ett förhållandevis lågt värde. Ett nybyggt hus är värt betydligt mer. En sista aspekt på att få fonderade pengar att räcka till är att ju bättre förvaltningen med bland annat underhållsåtgärder sköts ju längre räcker de fonderade pengarna. Om huset periodvis sköts sämre förfaller det snabbare.

### **8.3 Övriga kostnader**

#### **8.3.1 Fastighetsavgift/skatt**

Fastighetsavgiften/skatten för ägarlägenheter beräknas på motsvarande sätt som för småhus. År 2010 prognostiseras maxbeloppet uppgå till 6 387 kr. En stor kostnadsskillnad i jämförelse med bostadsrätter som har motsvarande avgift per lägenhet som hyreshuslägenheter. År 2010 prognostiseras maxbeloppet för dem uppgå till 1277 kr.<sup>140</sup> Månadsavgiften för en ägarlägenhet blir 532 kr som ska jämföras med månadsavgiften för en bostadsrätt 106 kr, en skillnad på 426 kr per månad. Fastighetsavgift/skatt är en stor politisk fråga som förändras över tiden. Det är troligt att systemet helt förändras vid ett regeringsskifte nästa höst. Om den sittande regeringen får förnyat förtroende är det möjligt att systemet bevaras med den skillnaden att ägarlägenheter beskattas på motsvarande sätt som bostadsrätter.

---

<sup>140</sup> SABO, 2009



Vid nybyggnation av ägarlägenheter är det på motsvarande sätt som för nybyggnation av andra bostäder en skattelättnad på fastighetsavgiften/fastighetsskatten. De fem första åren är helt avgifts-/skattefria och de nästkommande fem åren är avgiften/skatten reducerad till hälften (50 %).<sup>141</sup>

### 8.3.2 Försäkring

Försäkringsfrågan för ägarlägenheter är i skrivande stund ännu inte klart. Det troliga är dock att försäkringarna kommer se ut på liknande sätt som för bostadsrätter. En bostadsrättsförening har en fastighetsförsäkring som täcker skador på själva byggnaden inklusive fasad, tak, bjälklag, fundament, vatten- och avloppsstammar, och dylikt. Den som bor i själva bostadsrätten bör ha en hemförsäkring som täcker skador på lösöre. Utöver det finns ofta ett bostadsrättstillägg som täcker skador på ytskikt, vitvaror och fast installerade hushållsmaskiner. Det är sådant som bostadsrättsinnehavaren äger till skillnad från en hyresrätt där fastighetsägaren äger dessa föremål och har underhållsskyldighet för dem.

Vid ägarlägenheter bör samfällighetsföreningen teckna en försäkring på motsvarande sätt som en bostadsrättsförening. Försäkringen ska täcka skador på det som ingår i föreningens marksamfällighet och gemensamhetsanläggningar vilket i stort sett är jämförbart med det som ingår i försäkringen för en bostadsrättsförening. Den som bor i ägarlägenheten bör ha en hemförsäkring som täcker skador på lösöre. Eftersom det är lättare att hyra ut en ägarlägenhet än en bostadsrätt bör motsvarigheten till bostadsrättstillägget, någon form av ägarlägenhetstillägg, utgöra en fristående försäkring som tecknas av ägaren till ägarlägenheten. Det finns idag försäkringsbolag där det är möjligt att även för bostadsrätter teckna bostadsrättstillägget som en separat försäkring.

Vad de olika försäkringarna kommer kosta är beroende av storleken på föreningen, lägenhetsstorlek, var ägarlägenheterna är belägna i landet, standard och så vidare. Eftersom det dessutom idag inte finns några försäkringar för ägarlägenheter är det svårt att spekulera i några siffror. Den totala skillnaden i försäkringskostnader för en bostadsrättsinnehavare och en ägarlägenhetsinnehavare bör inte vara så stor förutsatt att de motsvarar varandra i läge, storlek, standard och så vidare.

### 8.4 Kostnadsjämförelse

Kostnadsskillnaden mellan föreningar som använder sig av total förvaltning i jämförelse med enbart vanliga förvaltningstjänster kan komma att bli cirka 250-475 kr per månad och lägenhet som tidigare nämnts i avsnitt 8.1.3. För under 500 kr per månad är ägarlägenhetsinnehavarna garanterade att föreningen sköts på ett professionellt sätt. Den enskilda medlemmen är också garanterad att slippa lägga ner tid, vare sig i styrelsen eller på någon annan arbetsuppgift i föreningen. Var ligger då

---

<sup>141</sup> Skatteverket, 2009

gränsen för hur mycket marknaden är beredd att betala för en sådan tjänst? I skrivande stund har ingen undersökning gjorts hur stor betalningsviljan är för en sådan tjänst. Troligen kommer summan skilja sig från individ till individ. Helt klart är dock att det finns en marknad. Samhället går sakta mot att bli mer individualistiskt där medlemmar hellre väljer att betala än att engagera sig ideellt i en förening.

En av de största kostnaderna för innehavaren av ägarlägenhet respektive bostadsrätt är att fastighetsskatten är betydligt högre för ägarlägenheten. Att det som tidigare nämnts i avsnitt 8.3.1 skiljer 426 kr per månad och lägenhet har av marknaden inte ansetts vara tillräckligt hög kostnad för att försäljning av ägarlägenheter ska anses oattraktivt. Det skulle kunna tolkas som att marknaden, vid ett långsiktigt tänkande, är beredd att betala cirka 400-500 kr extra per månad för en ägarlägenhet. Om fastighetsskatten för ägarlägenheter sänks till samma nivå som för bostadsrätter sparar ägarlägenhetsinnehavaren därmed in hela eller i alla fall stora delar av kostnaden för total extern förvaltning.

En annan kostnad som eventuellt kan komma skilja sig mellan ägarlägenhet och bostadsrätt är försäkringspremier. Det finns även en mängd kostnader som inte är beroende på lägenhetstyp. Kostnader för exempelvis sophämtning, el och värme kommer istället vara olika beroende på vilken kommun lägenheten ligger i och kommer därmed inte diskuteras ytterligare.

## 9 Förvaltning av tre ägarlägenhetstypers gemensamma utrymmen

Hur kommer då förvaltningen skilja sig mellan tre typer av ägarlägenheter? Utgångspunkten för jämförelsen är de tre presenterade byggnadstyperna i avsnitt 2.5 där ägarlägenheter kan komma att bildas. Utifrån förrättningslantmätarens indelning av gemensamhetsanläggningar kan det sedan tolkas hur väl förvaltningen i samfällighetsföreningen kommer att fungera.

Nästa fråga att svara på är vilken eller vilka former av extern förvaltning som är lämplig för var och en av de tre typerna? Passar någon av de två föreslagna modellerna bättre in på en viss ägarlägenhetstyp eller kommer extern förvaltning att anses överflödig? I vissa fall skulle kostnaden för förvaltningen komma att bli avgörande för om en samfällighetsförening väljer att använda sig av professionell förvaltning eller inte. Utifrån de kostnadsberäkningar som presenterats i avsnitt 8.1.3 kan ungefärliga kostnader för de olika alternativen uppskattas. I följande avsnitt diskuteras tidigare nämnda frågor för var och en av de tre ägarlägenhetstyperna.

### 9.1 Typ 1 – Ägarlägenheter i flera plan med bl.a. gemensamt trapphus

Utgångspunkten för den här typen av ägarlägenheter är att samfällighetsföreningen kommer att förvalta en mängd gemensamhetsanläggningar. Däremot kommer antal funktioner troligen begränsas. Det finns en risk för samfällighetsföreningar som ska förvalta alltför många anläggningar att föreningsarbetet blir alltför likt bostadsrättsföreningar. Exempelvis kan en byggherre uppföra i stort sätt två likadana byggnader varav den ena byggnaden görs till bostadsrätt och i den andra bildas ägarlägenheter. De i stort sett identiska byggnaderna kommer dock att förvaltas på två helt olika sätt. På ”utsidan” kan det verka som att de förvaltas på samma sätt men på ”insidan”, i styrelsearbetet, skiljer förvaltningen sig åt. Om förvaltningen ska skötas utan hjälp av professionella förvaltare kommer det därmed krävas att i stort sett samtliga boende, och inte enbart styrelsen, har kunskap och förståelse för de lagar som ska följas.

Kommer då den grupp människor som är intresserade av att köpa en ägarlägenhet att samtidigt vilja sätta sig in i hur en samfällighetsförening fungerar? Svaret på frågan kommer i de flesta fallen troligen bli nej. Ett alternativ till att själv skaffa sig kunskapen är att anlita en professionell förvaltare. En person som både har kunskaper om fastighetsförvaltning och vilka regler som gäller för samfällighetsföreningar. Förvaltaren kan informera medlemmarna om hur en samfällighetsförening fungerar och samtidigt sköta så att exempelvis vissa handlingar finns tillgängliga, kallelse till stämma görs på rätt sätt och i rätt tid samt se till så att beslut inte strider mot stadgar, SFL och övrig författning. Som tidigare nämnts i avsnitt 4.3.3 och 7.8.1 leder okunskap inom samfällighetsföreningar i uppräknade frågor till att många stämmobeslut klandras och indirekt försvårar förvaltningen. En annan del där samfällighetsföreningen kommer ha stor hjälp av förvaltaren är i mer tekniska frågor

kring byggnaden. Ett punkthus med 50 lägenheter är som förvaltningsobjekt mycket olikt jämfört med både ett småhus eller en väg. Det stället högre krav på förvaltaren, att exempelvis underhållsåtgärder utförs på rätt sätt. Utöver uppräknade argument tillkommer det att medlemsinnehavarna inte behöver lägga ner tid i föreningen. Det argumentet får dock inte anses specifikt för ägarlägenheter i flera plan och gemensamt trapphus. Ingen av de två modellerna kan anses lämpligare än den andre.

Kostnaderna för ett punkthus med 50 ägarlägenheter och gemensamt trapphus har redan presenterats i avsnitt 8.1.3 och diskuterats i avsnitt 8.4. För ägarlägenheter av typ 1 kommer vid total förvaltning alltså samtliga av de i kapitlet uppräknade kostnader förekomma. Månadskostnaden per lägenhet kan därmed komma att bli 775 kr varav 475 kr är kostnader direkt kopplade till förvaltaren. I kapitlet poängterades en viss ovisshet om hur marknaden skulle bedöma kostnaden. Vid jämförelse med ”extra höga” fastighetsskatten bedömdes trots allt inte kostnaden som ett hinder för total extern förvaltning.

Sammanfattningsvis bedöms total extern förvaltning enligt föreslagen modell mycket lämpligt ur alla hänseenden för ägarlägenheter i flera plan med gemensamt trapphus. En viss osäkerhet finns dock hur marknaden kommer bemöta den extra kostnaden för total extern förvaltning.

### **9.2 Typ 2 - Ägarlägenheter i max två plan med egen ingång**

Den största skillnaden mellan typ 1 och typ 2 är att antal gemensamhetsanläggningar för den sistnämnda typen kommer vara starkt begränsade. Om fasad och tak hör till respektive lägenhet skulle i teorin endast en gemensamhetsanläggning behöva bildas för stammar och liknande. I praktiken torde det bli vanligare att en gemensamhetsanläggning bildas även för tak och fasad. Som tidigare nämnts i avsnitt 3.1 kommer alltid en samfällighetsförening bildas även om den endast ska förvalta en gemensamhetsanläggning. En förening bildas oavsett om det är tre eller hundra ägarlägenheter som bildas. Förutsättningen för att hitta kunniga styrelseledamöter som är medlemmar kommer därmed att skilja sig stort åt. I och med att objekten i de allra flesta fall kommer likna större småhus bedöms ingen särskild kompetens krävas för att förvalta anläggningarna. Däremot är det fortfarande viktigt att styrelseledamöterna sätter sig in i och skaffar kunskap om hur en samfällighetsförening ska skötas för att undvika framtida tvister.

Hur lämplig kommer då total extern förvaltning att vara? Svaret kommer troligen skilja sig från fall till fall. En förening som förvaltar ägarlägenheter av typ 2:s gemensamma utrymmen kommer inte vara i lika stort behov av en professionell förvaltare som ägarlägenheter av typ 1. Däremot kan utgångspunkten för de boende, att endast vilja äga sin lägenhet, komma att vara densamma. Avgörande för om total extern förvaltning används eller inte kommer alltså vara hur mycket det i slutändan kommer att kosta per månad för varje lägenhetsinnehavare.

Kostnaden för en professionell förvaltare kommer att beräknas utifrån hur många timmar förvaltaren planeras lägga ner på styrelsearbete och ärendehandläggning under ett år. För att enklare beräkna kostnaderna används ett jämförelseobjekt med 50 lägenheter i totalt fem byggnader. Byggnaderna är uppförda i en och samma etapp. I varje byggnad finns en gemensamhetsanläggning för tak och fasad och en för övriga funktioner så som stammar, el och värme. Samtliga ägarlägenheter är även kopplade till en marksamfällighet och en anläggning för sophantering, parkering och liknande. Antalet styrelsetimmar bör till att börja med att vara lika många som för typ 1. Att avgöra om fler eller färre övriga arbetstimmar går åt är mycket svårt. Om byggnaderna varit uppförda i olika etapper skulle säkerligen arbetstimmarna varit fler. Den funktion som skiljer mellan typ 1 och typ 2 är trapphus. För enkelhets skull kan 10 % av arbetstimmarna räknas bort för just trapphus. Skillnaden mellan typ 1 och typ 2 kommer alltså endast vara 25 timmar per år. För ägarlägenhetsinnehavaren kommer skillnaden bli 500 kr per år eller 41 kr per månad. Bedömningen får dock anses osäker. Som tidigare presenterats i avsnitt 8.1.1.3 är det många faktorer som avgör vad den slutgiltiga kostnaden blir. Exemplet har förenklats så mycket det går för att de ska vara lättare och räkna på. Det för med sig att även kostnadsskillnaden blir mindre än vad den kanske annars hade blivit med ett mer olik jämförelseobjekt.

För övriga förvaltningsuppgifter kommer kostnader för trappstädning helt försvinna. I och med att marksamfälligheten troligen har större areal kommer eventuellt kostnader för trädgård och fastighetsskötsel öka. Om den kostnadsposten exempelvis ökar med 25% kommer skillnaden mellan övriga förvaltningskostnader mellan typ 2 och typ 1 vara 600 kr per år eller 50 kr per månad och medlem. För total extern förvaltning kommer skillnaden i de två exemplen vara under 100 kr per månad.

Sammanfattningsvis bedöms förvaltningen av typ 2 lika gärna kunna ske utan som med en professionell förvaltare. Om tjänsten används eller ej kommer istället avgöras av hur mycket den kostar.

### **9.3 Typ 3 – Ombildningslösning**

Första frågan att ställa då ägarlägenheter ombildats från exempelvis kontor är om hela eller om endast en del av byggnaden ska bestå av ägarlägenheter. Om en hel byggnad ombildats kommer nämligen förvaltningen i stort sett likna typ 1. I detta avsnitt kommer förvaltning diskuteras endast då ägarlägenheter delar gemensamma utrymmen med restfastigheten eller andra tredimensionella fastigheter lokaliserade i samma byggnad.

Ombildningar kan göras på en mängd olika sätt. Exempelvis kan en bostadsrättsförening välja att bilda ägarlägenheter på en vind. Ett annat exempel kan vara att ombilda en våning från kontor till ägarlägenheter. Om en gemensamhetsanläggning bildas för de gemensamma utrymmena, exempelvis trapphus och hiss, kommer varje fastighet få andelstal i både uppförande och drift. Röstningsreglerna för samfällighetsföreningar, som presenterats i avsnitt 4.3.1, kommer i ekonomiska frågor göra att en fastighetsägare endast kan ha 20 % av

röstandelarna. I de flesta andra frågor används huvudtalsmetoden som innebär att exempelvis en bostadsrättsförening har samma röstandel som en enda ägarlägenhetsinnehavare. Det kommer troligen vara svårt för bostadsrättsinnehavarna att förstå skillnaden mellan vad de och ägarlägenhetsinnehavarna äger. Röstreglerna för samfällighetsföreningar kommer därmed krångla till förvaltningen av typ 3:s gemensamma utrymmen. Denna typ av ägarlägenheter kan även ha gemensamma anläggningar endast för de ombildade ägarlägenheterna. En samfällighetsförening kan komma att förvalta både gemensamhetsanläggningarna som ägarlägenheter har själva och den som de har gemensamt med exempelvis en bostadsrättsförening. Ett av problemen som kan uppkomma blir att bilda en styrelse som fungerar. Ägarlägenheterna kommer i alla lägen ha större inflytande i föreningen än bostadsrättsföreningen. Även om restfastigheten består av kontor eller liknande, istället för bostadsrätter, blir ägarlägenhetsinnehavarnas inflytande oproportionerligt stort. I och med att lagen måste följas finns det små utrymmen att kunna utjämna snedfördelningen. Ett alternativ är dock att skriva in i stadgarna att ägaren av restfastigheten exempelvis väljer en styrelseledamot. På så vis försäkras restfastigheten inflytande i styrelsen. I och med att ändring av stadgar görs med huvudtalsmetoden kan ägarlägenhetsinnehavarna, om de är eniga, uppfylla två tredjedelars kvalificerad majoritet och ändra stadgarna. Det kvarvarande stora inflytandet för ägaren av restfastigheten, i föreningen, är möjligheten att klandra stämmobeslut. Om fastighetsägaren kommer att använda sig av den möjligheten eller inte vet man inte. Med erfarenheter från vägföreningar i åtanke, kan det dock komma att bli vanligt. Ur förvaltningssynpunkt är ägarlägenheter som har gemensamma utrymmen tillsammans med en restfastighet olämpliga. I och med att ägarlägenheten som fastighet fortfarande är lämplig kommer de troligen att bildas i framtiden.

Om föreningen anlitar en professionell förvaltare, som arbetar ensam i styrelsen, kan den löpande förvaltningen komma att flyta smidigare. Förvaltaren kan inta en oberoende part som tar beslut utifrån medlemmarnas och föreningens bästa. I och med att många frågor, i samband med befogenhet och behörighetsbegränsningar, flyttats till stämman kommer dock problematiken med röstreglerna bestå.

I och med att ombildning av hela byggnader utelämnats i detta avsnitt torde antal medlemmar i samfällighetsföreningen vara begränsad. Om antal ägarlägenheter är få blir kostnaden för varje medlem relativt hög. Exempelvis skulle tre ägarlägenheter tillsammans med en tredimensionell fastighet ha en gemensam anläggning. Om förvaltaren lägger ner 20 timmar per år på olika möten blir kostnaden per fastighet, om de har lika andelstal, 5000 kr per år eller 416 kr i månaden. Därutöver tillkommer kostnader för övrigt förvaltningsarbete. Även om exemplet utgör extremfallet kommer kostnaden i de allra flesta fallen bli hög. En möjlighet är att föreningar som har mycket tvister väljer att ta in en professionell förvaltare under en begränsad tid.

Sammanfattningsvis utgör röstreglerna i samfällighetsföreningar ett stort problem för förvaltningen, då ägarlägenheter och restfastigheten har en gemensam anläggning, oavsett om föreningen använder sig av en professionell förvaltare eller ej. En

## Extern förvaltning av ägarlägenheter

---

professionell förvaltare tordes endast användas under en begränsad period i och med att kostnaden lätt blir hög för varje enskild medlem.





## 10 Slutsats

I följande avsnitt presenteras författarnas egna tankar och slutsatser om total extern förvaltning

### 10.1 En juridisk hållbar modell

Lagstiftarens tanke, som den kan utläsas av propositionen, har varit att ägarlägenheter ska förvaltas med traditionell föreningsförvaltning liknande den som idag används för vägföreningar. Inte någonstans i varken propositionen eller ägarlägenhetsutredningen nämns möjligheten till extern förvaltning. I och med att lagstiftaren valde att komplettera befintlig lagstiftning med tillämpningen av lagen om förvaltning av samfälligheter lämnas dock möjligheter och öppningar för helt eller delvis extern förvaltning. Efter den systematiska genomgången i sjunde kapitlet står det fast: extern förvaltning är möjlig enligt föreslagen juridisk modell. Även associationsrättsligt håller modellen i och med att det går att utforma ett avtal där de olika parternas rättsförhållande fastläs. I och med att modellen helt strider mot tidigare föreningstradition kommer den att stöta på motstånd och kritik. Vid samtliga tillfällen då modellen under arbetets gång diskuterats, har reaktionen bland olika branschföreträdare varit samstämmig. Nästan alla kommer med samma kommentarer. Är det verkligen möjligt? Strider det inte mot lagen? I efterföljande diskussion där de juridiska grundförutsättningar presenteras steg för steg har, oavsett vem man talar med, slutsatsen alltid varit densamma. Modellen är juridiskt hållbar men står och faller med att stadgarna ska godkännas och registreras av Lantmäterimyndigheten. Det är den oklara formuleringen att stadgarna inte får strida mot ”övrig författning” som kan tolkas på olika sätt. Vi tror inte att det kommer att bli några problem att få stadgarna registrerade, modellen är juridiskt hållbar. Om beslutet i framtiden kan komma att överklagas skulle det medföra en stor triumf för modellen. Först efter att den prövas, får uppmärksamhet och godkänns i domstol kan den få större genomslag och bli vanligare ute i landet. Tyvärr kommer ytterst få reagera på att ett förvaltningsbolag utser en styrelsemedlem och därmed uteblir ett eventuell överklagande. Exakt samma formulering har under lång tid funnits i HSB:s och Riksbyggens normalstadgar. Ingen har heller hittills direkt kunnat nämna en författning som strider mot stadgeformuleringen vilket förmodligen krävs för att vinna i domstol. De flesta kommentarer har uppmärksammat att de ”strider mot traditionell föreningstradition”. Hindren för extern förvaltning bör sammanfattningsvis inte blåsas upp allt för stort men det är heller inte till modellens nackdel att den diskuteras och kritiserats.

### 10.2 Ett boendekoncept inte riktat åt alla

Total extern förvaltning innebär att ägarlägenheter som upplåtelseform blir betydligt mer olik bostadsrätten än vad de blir vid traditionell föreningsförvaltning. Utgångspunkten med extern förvaltning är att du inte ska behöva göra något annat än att äga din lägenhet och betala det uttaxerade beloppet till föreningen. Boendeinflytandet är i stort begränsat till en röst på föreningsstämman en gång per år. Samtidigt kostar tjänsten flera hundra kronor extra i månaden per medlem. Slutsatsen

blir därmed att boendekonceptet, ägarlägenhet med total extern förvaltning, inte är riktat till alla. Ägarlägenhetsköparen betalar hellre än att själv sitta i styrelsen, samtidigt ser han eller hon en ekonomisk nytta i att betala för att en professionell förvaltare ska sitta i styrelsen istället för sin okunniga granne. Att släppa taget om sin investering, som bostaden ändå innebär, och lämna över ansvaret på en extern förvaltare är för många helt otänkbart. För de som hellre vill arbeta gemensamt för att minska boendekostnaden än betala för tjänsten lämpar sig bostadsrätten som upplåtelse form bättre. Poängen med förvaltningskonceptet är inte att konkurrera med bostadsrätten utan istället utgöra ett komplement till den befintliga upplåtelseformen. Vi tror att det finns en stor grupp bostadsrättsinnehavare som, om det hade varit möjligt, hellre betalat några hundra kronor extra i månaden, för att föreningen, och allt arbete runt omkring, ska skötas av en extern förvaltare. Det är denna kundgrupp som ägarlägenheter med total extern förvaltning vänder sig till. Extern förvaltning är dyrare än traditionell föreningsförvaltning och betalningsviljan för en sådan tjänst finns inte hos alla.

### **10.3 Ett framtidskoncept som gör ägarlägenheten som boendeform unik**

Total extern förvaltning är inte lämpligt för alla typer av ägarlägenheter. Framförallt kan kostnaden per medlem i mindre föreningar bli alltför stor i förhållande till den nytta tjänsten ger. Någonstans finns en gräns för hur mycket den kundgrupp som presenteras i föregående avsnitt är beredd att betala för tjänsten. Den typ som vid jämförelsen i kapitel 9 står ut som särskilt lämplig är punkthusen med både ett stort antal lägenheter och gemensamma anläggningar. Av de två strukturerna som diskuterats i kapitel 7 spås struktur 1 bli vanligare än struktur 2. Förvaltningsmodellen är ur föreningstradition helt främmande i Sverige vilket, i alla fall till en början, kommer att innebära att även medlemsrepresentanter väljs in i styrelsen. Behörighets- och befogenhetsbegränsningar är som tidigare nämnts extremt svårt, om ej omöjligt, att formulera. I föreningar som trots allt lyckas med, och inför, en sådan formulering kommer förvaltningsarbetet flyta på smidigare.

Vi tror att total extern förvaltning på sikt kommer att bli vanligt. Det främsta argumentet är att förvaltningsmodellen gör ägarlägenheten unik som boendeform. Om traditionell förvaltning i samfällighetsföreningen används finns det risk för att boendeformen blir alltför lik bostadsrätten, särskilt i fallet med både ett stort antal lägenheter och gemensamhetsanläggningar. Modellen är juridiskt hållbar men oprövad. Vilket bostadsföretag som vågar bli först med ett boendekoncept som inriktar sig på en smal kundgrupp och är helt främmande för gemene man återstår att se. De första bolagen som prövar på modellen kan eventuellt rikta in sig på en boendeform där konceptet särskilt lämpar sig, exempelvis försäljning av övernattningslägenheter till företaget. Ett annat exempel är fjäll- och skidstugor där ägaren bor i en annan del av landet och inte har möjlighet att gå på styrelsemöten eller föreningsstämma. I samband med att samhället blir mer individualistiskt ökar efterfrågan på ett boende där det gemensamma engagemanget minimeras. I andra hand kommer troligtvis större byggnader med ägarlägenheter med total externförvaltning uppföras som mer liknar

ett traditionellt lägenhetsboende. Till en början då kostnaden för förvaltningstjänsten fortfarande är relativt hög bör den största kundgruppen med tillräkligt stor betalningsvilja finnas i storstäderna. I tredje hand, när total extern förvaltning blivit vanligare på marknaden och kostnaden på grund av konkurrens minskats, kan boendekonceptet bli vanligare i övriga delar av landet.



## 11 Källförteckning

### Offentligt tryck

Prop.2008/09:91, *Ägarlägenheter*.

Prop. 2002/03:116, *Tredimensionell fastighetsindelning*.

Prop. 1973:160, *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m.*

SOU 2002:21, *Att äga sin lägenhet*.

### Litteratur

Boken om AFF, 2:a upplagan, AB Svensk Byggtjänst 2007.

Frank, Robert H., *Microeconomics and Behavior*, 6:e upplagan, McGraw-Hill Education Europe, 2006.

Julstad, Barbro, *Fastighetsindelning och markanvändning*, 3:e uppl., Norstedts Juridik 2005.

Leo, Gunnar, *Pengar och byggenkap – en bok om bostadspolitik, byggande och finansiering under 100 år.*, SpintabGruppen, 1985.

Lundén, Björn, *Samfälligheter - praktisk handbok om skatt, ekonomi & juridik*, 5:e uppl., Björn Lundén information AB 2008.

Lundén, Björn & Svensson, Ulf, *Bostadsrätt - ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*, 12:e uppl., Björn Lundén information AB 2008.

Mallmén, Anders, *Lagen om ekonomiska föreningar – en kommentar.*, 3:e upplagan, Norstedts Juridik, 2002.

Victorin, Anders & Flodin, Jonny & Hager, Richard, *Bostadsrätt – med en översikt över kooperativ hyresrätt*, 2:e upplaga, Iustus Förlag 2008.

Åhman, Ola, *Behörighet och befogenhet*, Iustus Förlag, 1997.

Österberg, Tommy, *Samfälligheter -Handbok för samfällighetsföreningar*, 9:e uppl., Norstedts Juridik 2007.

### **Rättsfall**

NJA 1950 s. 51

NJA 1987 s. 46

NJA 1989 s. 87

HD 2003-05-16, T 802-03

Svea hovrätt 1979-02-28, RH 47:80

Svea hovrätt 1999-02-26 målnr T 1293/97

### **Handböcker**

Lantmäteriet, *Handbok SFL*, Lantmäteriet, 2009.

### **Rapporter och PM**

Lantmäteriet, *Ägarlägenheter - Information till lantmäterimyndigheterna*, Diarienummer 401-2009/1238, Lantmäteriet 2009.

*Ägarlägenheter – kortfattad information om de nya reglerna*, Justitiedepartementet, april 2009.

### **Internet**

Lantmäteriet, *Vad kostar en lantmäteriförrättning – presentation*, 2009-11-24, [https://www.lantmateriet.se/templates/LMV\\_Page.aspx?id=3031](https://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=3031)

SABO, *Fastighetsavgiften 2010*, 2009-09-24 (2009-10-21), [http://www.sabo.se/kunskapsomraden/ekonomi\\_och\\_finans/skatter/Sidor/Fastighetsavgift\\_2010.aspx](http://www.sabo.se/kunskapsomraden/ekonomi_och_finans/skatter/Sidor/Fastighetsavgift_2010.aspx)

Skatteverket, *Fastighetsavgift och fastighetsskatt, deklarationen 2009*, SKV 296 utgåva 18, sid 13, (2009-10-21), <http://www.skatteverket.se/download/18.69ef368911e1304a62580004986/29618.pdf>

### **Tidskrifter**

Jörnmark, Jan, *Bostadsrättens segertåg*, Fastighetsägarna Stockholms skriftserie Fastighetstidningen, april 2007,

Källström, Magnus & Rüter, Karl, *Unikt eller bara likt?*, Aspect, nr 9 2009.

**Muntliga**

Björnberg, Kent, Banktjänsteman, Swedbank AB, Stockholm, 090921.

Davidsson, Lars, tf affärsområdeschef förvaltning, Fastighetsägarna Stockholm AB, 090921.

Fjärem, Stephan, Teknisk förvaltare, Fastighetsägarna Stockholm AB, 090921.

Ljungkvist, Tore, Vice VD, Fastighetsägarna Stockholm AB, 090921.

Helin, Charlotte, Fastighetsanalytiker, Swedbank AB, Stockholm, 091014.

Nydahl, Bengt, Advokat, Lindhés Advokatbyrå AB, Stockholm, 091013.

Walkendorff, Lena, Ekonomisk förvaltare, Fastighetsägarna Stockholm AB, 090526.