

Samfällighetsföreningar

- förvaltning av enskilda vägar

Johannes Dahlström
Viktor Skult

© 2013 Johannes Dahlström & Viktor Skult

Författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Institutionen för teknik och samhälle
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 LUND

Tryckort: Lund 2013

ISRN/LUTVDG/TVLM/13/5279 SE

Samfällighetsföreningar - förvaltning av enskilda vägar

Joint property management associations -
management of private roads

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Johannes Dahlström & Viktor Skult, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Johan Benjaminsson & Svante Nilsson, Universitetsadjunkter vid Institutionen för teknik och samhälle, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, Universitetslektor vid Institutionen för teknik och samhälle, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Martin Johansson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Samfällighetsförening, vägsamfällighet, vägförening, gemensamhetsanläggning, andelstal

Keywords:

Joint property management association, management of private roads, road association, joint facility, participatory share

Abstract

Today, there are almost 33,000 roads that are joint facilities. A common form of management of these roads is through a joint property management association. There are not many of these associations that update their information in Lantmäteriet's register of joint property management (SFR).

The thesis aims to investigate who manages the roads and how management is done. It should also be investigated why there are so few updates in SFR. To answer these questions, a telephone survey has been conducted with board members and/or members of joint property management associations. Literature, court cases and legal texts have been studied. In addition, government agencies, municipalities and banks have been contacted.

The investigation resulted in the following outcome:

- 73 percent “active associations” (calls members to annual meetings).
- 11 percent “inactive associations” (doesn't organize annual meetings).
- 16 percent “sleeping associations” (municipality, private person or company has taken over the management).

Important to mention is that the survey has been conducted with different thinning conditions. One of the conditions meant that all associations updated to SFR since 2005 were culled away, which means that several well-behaved associations are not dealt with in the survey. The percentages in the list above and those that follow are based on the investigation and should be read with this knowledge.

Interviews with associations resulted in the opinion that the management of the road for the active and inactive associations occurs in a similar way (except annual general meeting) and the inactive associations have no trouble to take care of the road or its condition. The difference in the survey is the sleeping associations where municipality, private person or business has taken over the management of the road.

Lantmäteriet normally determines participatory share but if the association was formed or reformed after 1998, the association may have been given the opportunity by Lantmäteriet to decide on participatory share. Riksförbundet Enskilda Vägar considers it necessary that there is a legislative change so all the associations are able

to decide by themselves the participatory share. Such changes could favor certain associations but the impression of the thesis investigation is that the associations don't have the knowledge to decide these issues on their own.

53 percent of the active associations and 36 percent of the inactive associations covers their costs by grants from Trafikverket and/or municipality. If the contributions would be cut significantly the associations would have to charge members and probably result in revealed stale participatory share. If there is no legislative change there are two approaches to deal with stale participatory share. Either continue with the high grants (stale participatory share is then no problem) or subsidized cadastral procedures because the associations thinks that it is too expensive to implement.

SFR is not updated because the associations don't have the knowledge that they must submit information regarding the association's board etc. to Lantmäteriet. The problem with the lack of updating could be solved by connecting Trafikverkets register of associations that receive grants and Lantmäteriet's SFR. A more drastic proposal is that Trafikverket will be in charge of the association's information (board, address etc.) in SFR.

Sammanfattning

Det finns idag knappt 33 000 gemensamhetsanläggningar (GA) med ändamål väg eller vägar. Det är vanligt att dessa vägar förvaltas av en samfällighetsförening. Uppgifter om dessa föreningar finns i samfällighetsföreningsregistret (SFR) som förs av Lantmäteriet (LM). Drygt 25 000 av gemensamhetsanläggningarna har en registrerad förening. Det är genom registreringen i SFR som föreningen blir en juridisk person och kan skydda styrelsen från personligt ansvar. Det underlättar för banker, kommuner och olika myndigheter om samfällighetsföreningar har aktuella kontaktuppgifter i SFR.

Det är dock enbart cirka 8 000 samfällighetsföreningar som har uppdaterat information gällande föreningens styrelse, ändrade stadgar med mera sedan 2005 i samfällighetsföreningsregistret. Det finns alltså ett stort antal föreningar som förvaltar vägar som inte har uppdaterat någon information i SFR sedan 2005. Detta skulle kunna bero på ett flertal olika faktorer, exempelvis att det faktiskt inte har hänt något med förvaltningen av den enskilda vägen de senaste åren så att ingen uppdatering behövs, att vägen förvaltas av annan part (företag eller kommun) eller att styrelsen inte skickar in information om förändringar till Lantmäteriet.

Examensarbetets syfte är att undersöka vem som förvaltar gemensamhetsanläggningar med ändamål väg, samt undersöka hur den organisatoriska förvaltningen sker. Det ska också utredas varför det sker så få uppdateringar av information i SFR. För att besvara frågorna har en telefonundersökning genomförts med ett hundratal samfällighetsföreningar och dess styrelsemedlemmar och/eller medlemmar. Litteratur, rättsfall och lagtext har studerats. Dessutom har myndigheter, kommuner och banker kontaktats.

Undersökningen resulterade i följande utfall:

- 73 procent ”aktiva föreningar” (kallar medlemmar till årsmöten).
- 11 procent ”inaktiva föreningar” (anordnar inga årsmöten).
- 16 procent ”sovande föreningar” (kommun, privatperson eller företag har tagit över förvaltningen).

Viktigt att nämna är att undersökningen har genomförts med olika gallringsvillkor. Ett av villkoren innebär att alla föreningar som uppdaterat till SFR sedan 2005

gallrats bort, vilket medför att flera skötsamma föreningar inte behandlats. Procentsiffrorna i punktlistan ovan och de som följer utgår från undersökningen och ska därför läsas utifrån dessa förutsättningar.

Samtalen med föreningarna resulterade i uppfattningen att förvaltningen av vägar för aktiva och inaktiva föreningarna sker på liknande sätt (förutom årlig föreningsstämma). De inaktiva föreningarna har inga besvär gällande skötseln av vägen eller dess skick. Det som skiljer i undersökningen är de sovande föreningarna, där det är kommun, privatperson eller företag som har övertagit förvaltningen.

Andelstal fastställs normalt av Lantmäteriet, men om gemensamhetsanläggningen är bildad eller omprövad efter år 1998 kan föreningen ha fått möjlighet av Lantmäteriet att själva besluta om andelstal. Föreningarna måste använda samma beräkningsmetod som Lantmäteriet använder. Riksförbundet Enskilda Vägar anser det nödvändigt att det sker en lagändring som ger alla föreningar möjlighet att själva besluta om andelstal. En lagändring skulle kunna gynna vissa föreningar men intrycket av examensarbetets undersökning är att det inte finns tillräcklig kompetens för att föreningarna själva ska få besluta om andelstal. Om en lagändring ska genomföras måste det skickas ut rikligt med information till föreningarna med en enkel och smidig beskrivning om hur man går till väga för att beräkna andelstal.

Så som systemet för förvaltning av enskilda vägar ser ut i dagsläget finns inget stort behov av omprövningsförrättningar eller en lagändring. 53 procent av de aktiva föreningarna och 36 procent av de inaktiva föreningarna täcker sina kostnader med bidrag från Trafikverket och/eller kommun. För att detta ska vara möjligt krävs ofta frivilliga insatser (traktorer, grus med mera) samt att föreningarna ransonerar med sina bidrag. Ifall bidragen skulle skäras ned ordentligt skulle i princip alla föreningar behöva ta betalt från sina medlemmar vilket troligtvis resulterar i att inaktuella andelstal uppdagas och ett behov av omprövningsförrättningar uppstår. Om en lagändring ej genomförs finns det två alternativ gällande föreningar med inaktuella andelstal. Antingen fortsätter man med de höga bidragen (inaktuella andelstal uppdagas ej) eller så bör omprövningsförrättningar subventioneras då föreningar anser det för dyrt. Att behålla bidragen innebär att det inte uppstår något problem med inaktuella andelstal medan subventionsförslaget är en lösning på problemet.

Det är 66 procent av de aktiva föreningarna som genomfört förändringar inom styrelsen men ej skickat in detta för registrering i SFR. Anledningen är att det inte finns någon vetskap i föreningarna om att dessa uppgifter ska skickas in till Lantmäteriet. Föreningarna skickar in sina uppgifter dit de anser nödvändigt vilket är till kommun och/eller Trafikverket för att erhålla bidrag. Det kan konstateras att SFR är bristfälligt och uppdateras dåligt. Registret används inte heller av alla banker för att

Samfällighetsföreningar – förvaltning av enskilda vägar

kontrollera firmatecknare. Problemet med bristande uppdatering skulle kunna lösas genom att sammankoppla Trafikverkets register över föreningar som erhåller bidrag och Lantmäteriets samfällighetsföreningsregister. Ett mer drastiskt förslag är att Trafikverket tar över informationsdelen (styrelse, adress med mera) i SFR. Den lösningen har samma uppbyggnad som fastighetsregistret, där uppdatering av informationen är utspridd på olika parter.

Förord

Med detta examensarbete om 30 högskolepoäng avslutar vi vår utbildning till civilingenjörer inom lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Examensarbetet har utförts under vårterminen 2013 vid avdelningen för Fastighetsvetenskap, i samarbete med Lantmäteriet.

Vi vill passa på att tacka alla som hjälpt oss under arbetets gång, och gjort arbetet möjligt. Våra handledare Svante Nilsson och Johan Benjaminsson på LTH har varit till väldigt stor hjälp och väglett oss genom arbetet på ett mycket tacksamt sätt. Ett stort tack riktar vi även till alla de föreningar som ställt upp på att bli intervjuade, anställda på Lantmäteriet, Trafikverket, kommuner, banker med flera som hjälpt oss med frågor.

Fem års studietid är således till ända, men minnena från Lund kommer alltid bestå. Ett sista tack vill vi således också ge till alla studiekamrater och personalen på avdelningen för Fastighetsvetenskap som hjälpt till att göra dessa fem år till de bästa i våra liv.

Lund den 11 juni 2013

Johannes Dahlström

Viktor Skult

Begrepp och lagar

Nedan följer en sammanställning över begrepp och lagar som används i examensarbetet.

Begrepp:

Andelstal – Anger den del av kostnaderna för anläggningen varje respektive fastighet har skyldighet att bidra med.

Avstyckning – Nybildning av fastighet.

Delägare – Ägare av delägarfastighet.

Delägarfastighet – Fastighet som har del i samfällighet.

Fastighet – Fast egendom är jord som är indelad i fastigheter. En fastighet är främst ett eller flera avgränsade områden på marken men kan även vara tredimensionell.

Fastighetsbildning – Fastighetsindelning kan ändras genom fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Det avser både nybildning och ombildning av fastigheter.

Fastighetsregistret – Officiellt register över Sveriges fastigheter, över vilket Lantmäteriet är ansvarig myndighet.

Fastighetsreglering – Ombildning av befintlig fastighet.

Förening – I arbetet en förkortning för samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggning – Anläggning som ägs gemensamt av flera fastigheter genom samverkan.

Klyvning – En befintlig fastighet, med flera ägare, delas upp i två eller flera nya fastigheter.

Lantmäteriet – Myndighet som bland annat ansvarar för fastighetsindelningen i Sverige.

Samfällighet – Gemensam äganderätt eller egendom; sammanslutning.

Samfällighetsförening – Juridisk person som förvaltar marksamfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.

Samfällighetsföreningsregistret – Officiellt register över Sveriges samfällighetsföreningar, över vilket Lantmäteriet är ansvarig myndighet.

Servitut – En rätt för en fastighet att på visst bestämt sätt utnyttja en annan fastighet för att tillgodose olika kompletterande behov.

Uttaxering – Om samfällighetsföreningens kostnader ej kan täckas på annat sätt skall bidrag i pengar inkasseras av medlemmarna.

Väghållare – Ansvarig för väg.

Lagar och förkortningar:

AL – Anläggningslag (1973:1149)

EVL – Lag (1939:608) om enskilda vägar

FBL – Fastighetsbildningslag (1970:988)

FRF – Förordning (2000:308) om fastighetsregister

Förordning (1908:74 s. 1) angående jordregister

Förordning (1989:891) om statsbidrag till enskild väghållning

Förordning (1993:1270) om förande av samfällighetsföreningsregister m.m.

GA – Gemensamhetsanläggning

Kungörelsen (1968:379) om uppläggande av nytt fastighetsregister, m.m.

Lag (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Lag (1997:620) om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar

LGA – Lag (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar

LM – Lantmäteriet

NJA – Nytt juridiskt arkiv

REV – Riksförbundet Enskilda Vägar

Samfällighetsföreningar – förvaltning av enskilda vägar

SFR – Samfällighetsföreningsregistret

SFL – Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Plan- och bygglag (1987:10)

prop. – Proposition

Ett exempel på hur förkortning av lagar skrivs ut med paragrafhänvisning är *FBL 3:1 2 st* och innebär fastighetsbildningslag (1970:988), 3 kap. paragraf 1, andra stycket.

Innehållsförteckning

1 INLEDNING	21
1.1 Bakgrund	21
1.2 Syfte	21
1.3 Frågeställningar	21
1.4 Metod	22
1.5 Disposition	23
1.6 Avgränsning	23
1.7 Felkällor	23
1.8 Målgrupp	24
2 SAMFÄLLDA VÄGAR	25
2.1 Samfällighet	25
2.2 Enskilda vägar	26
2.2.1 Allmänt	26
2.2.2 Särskilda bestämmelser om enskilda vägar	26
2.2.3 Lagstiftning – förr och nu.....	27
3 GEMENSAMHETSANLÄGGNING	29
3.1 Vägsamfällighet, EVL.....	29
3.1.1 Allmänt	29
3.1.2 Bildande	29
3.1.3 Förvaltning.....	30
3.1.4 Andelstal.....	30
3.2 Vägförening, EVL.....	30
3.2.1 Allmänt	30
3.2.2 Bildande	30

Samfällighetsföreningar – förvaltning av enskilda vägar

3.2.3 Förvaltning.....	31
3.2.4 Andelstal.....	31
3.3 Gemensamhetsanläggning, AL	32
3.3.1 Allmänt	32
3.3.2 Bildande	32
3.3.3 Förvaltning.....	34
3.3.4 Andelstal.....	39
4 REGISTRERING.....	41
4.1 Fastighetsregistret.....	41
4.2 Samfällighetsföreningsregistret.....	41
4.3 Registrering av vägsamfälligheter och vägföreningar	42
4.4 Registrering av gemensamhetsanläggningar	43
4.5 Uppbyggnad och komplettering av fastighets- och samfällighetsföreningsregistret	43
5 SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGAR OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR – REGISTRERING, FÖRÄNDRING OCH UPPDATERING	45
5.1 Varför finns samfällighetsföreningsregistret.....	45
5.2 Ny förrättning.....	45
5.3 Utan ny förrättning	46
5.3.1 Andelstal.....	46
5.3.2 Stadgeändringar.....	47
5.3.3 Föreningens styrelse och kontaktuppgifter	47
5.3.4 Protokoll från föreningsstämma.....	47
5.4 I samband med annan förrättning.....	48
5.5 Bankers kontroll	48
5.6 Förslag till lagändring gällande ändring av andelstal.....	49
5.6.1 Problem med uppdatering av andelstal	49
5.6.2 REV:s förslag till lagändring	50

5.6.3 En jämförelse med Finlands system för andelstal.....	51
6 KOSTNADER OCH BIDRAG	53
6.1 Kostnader	53
6.1.1 Allmänt	53
6.1.2 Registeravgifter	53
6.1.3 Omprövning, överenskommelse, befogenhet att ändra andelstal	53
6.2 Statsbidrag.....	54
6.2.1 Allmänt	54
6.2.2 Historia.....	55
6.2.3 Förutsättningar	55
6.2.4 Driftbidragets storlek.....	56
6.2.5 Kontroll och tillsyn.....	56
6.3 Kommunalbidrag.....	57
6.3.1 Allmänt	57
6.3.2 Historia.....	57
6.3.3 Förutsättningar	58
6.3.4 Driftbidragets storlek.....	58
7 UNDERSÖKNING.....	61
7.1 Materialet	61
7.2 Syfte	61
7.3 Metod	61
7.4 Utvalda kommuner.....	62
7.4.1 Urval.....	62
7.4.2 Hylte kommun.....	63
7.4.3 Ludvika kommun	64
8 RESULTAT	67
8.1 Uppdelning och definitioner.....	67
8.2 Hylte kommun.....	69

Samfällighetsföreningar – förvaltning av enskilda vägar

8.3 Ludvika kommun	71
8.4 Sammanställning av kommunerna	73
9 ANALYS	77
9.1 Aktiva föreningar	77
9.1.1 Allmänt	77
9.1.2 Framtid.....	77
9.2 Inaktiva föreningar	78
9.2.1 Allmänt	78
9.2.2 Framtid.....	78
9.3 Sovande föreningar	79
9.3.1 Allmänt	79
9.3.2 Framtid.....	79
9.4 Om alla föreningar själva får besluta om ändring av andelstal	80
9.4.1 Allmänt	80
9.4.2 Framtid.....	80
9.5 Uppdatering i samfällighetsföreningsregistret	82
9.5.1 Allmänt	82
9.5.2 Framtid.....	82
10 SLUTSATSER.....	85
10.1 Lagändring - Förenklade regler för omprövning av andelstal.....	85
10.2 Omprövningsföretagningar.....	85
10.3 Inaktuella andelstal.....	85
10.4 Samfällighetsföreningsregistret.....	86
KÄLLFÖRTECKNING	87

BILAGA 1 - Frågeformulär

BILAGA 2 - Lantmäteriets normalstadgar

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Det finns idag knappt 33 000 gemensamhetsanläggningar (GA) med ändamål väg eller vägar. Det är vanligt att dessa vägar förvaltas av en samfällighetsförening. Uppgifter om dessa föreningar finns i samfällighetsföreningsregistret (SFR) som förs av Lantmäteriet (LM). Drygt 25 000 av gemensamhetsanläggningarna har en registrerad förening. Det är genom registreringen i SFR som föreningen blir en juridisk person och kan skydda styrelsen från personligt ansvar. Det underlättar för banker, kommuner och olika myndigheter om samfällighetsföreningar har aktuella kontaktuppgifter i SFR. Ett utdrag ur registret kan användas till bankärenden för att kontrollera firmatecknare. Kommunen kan behöva kontakta samfällighetsföreningen för yttrande angående samhällsplanering och planer. LM kan behöva ta kontakt med styrelsen angående fastighetsbildningsärenden.

Det är enbart cirka 8 000 samfällighetsföreningar som har uppdaterat information gällande föreningens styrelse, ändrade stadgar med mera sedan 2005 i samfällighetsföreningsregistret. Det finns alltså ett stort antal föreningar som förvaltar vägar som inte har uppdaterat någon information i SFR sedan 2005. Detta skulle kunna bero på ett flertal olika faktorer, exempelvis att det faktiskt inte har hänt något med förvaltningen av den enskilda vägen de senaste åren så att ingen uppdatering erfordras, att vägen förvaltas av annan part (företag eller kommun) eller att styrelsen ej skickar in information om förändringar till Lantmäteriet.

1.2 Syfte

Examensarbetets syfte är att undersöka vem som förvaltar gemensamhetsanläggningar med ändamål väg (enskild väg) och hur den organisatoriska förvaltningen sker. Det ska också utredas varför det sker så få uppdateringar av information i samfällighetsföreningsregistret.

1.3 Frågeställningar

- Vem sköter den organisatoriska förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna?

- Examensarbetet utgår från föreningar som inte uppdaterat information i SFR sedan 2005.
- Hur sker den organisatoriska förvaltningen av dessa gemensamhetsanläggningar?
- Varför sker det så få uppdateringar av föreningar som förvaltar enskilda vägar i samfällighetsföreningsregistret?
- Om det råder brister kring uppdateringarna, varför är det så?
- Går det att åtgärda dessa brister?

1.4 Metod

En telefonundersökning har genomförts med samfällighetsföreningar med ett frågeformulär (se bilaga 1) till grund. Det är framförallt styrelsemedlemmar i föreningarna som har kontaktats men för att få en hundra procentig svarsfrekvens har det ibland varit nödvändigt att kontakta övriga föreningsmedlemmar.

Eftersom samfällighetsföreningsregistret både är bristfälligt och inaktuellt har ett gediget arbete genomförts för att få tag på rätt person i rätt förening och gemensamhetsanläggning. För att genomföra arbetet har det skett en stor faktainsamling på föreningars namn, delägarfastigheter, styrelsemedlemmar, övriga medlemmar, telefonnummer med mera och hjälpmedel för insamlingen har varit:

- EVL- och AL-förrättningsakter.
- Lista från Trafikverket med föreningsuppgifter (föreningar med stadsbidrag).
- Lista från kommunerna med föreningsuppgifter (föreningar med kommunalbidrag).
- Andra förrättningsakter.
- Fastighetssök
- Eniro
- Google Earth

Framförallt har Trafikverkets lista använts då den innehöll uppdaterade föreningsuppgifter.

Med hjälp av faktainsamlingen har hundratals samtal genomförts för att få en hundra procentig svarsfrekvens samt en så noggrann och sanningsenlig undersökning som möjlig.

Banker, myndigheter och kommuner har kontaktats. Dessutom har att litteratur, propositioner, lagar och rättsfall studerats.

1.5 Disposition

Kapitel 1: Inledande kapitel som beskriver arbetets bakgrund, syfte, metod med mera.

Kapitel 2: Presentation av enskilda vägar och lagstiftning förr och nu.

Kapitel 3: Genomgång av de olika tillgängliga formerna för fastighetssamverkan, med fokus på gemensamhetsanläggningar. Där behandlas reglerna för inrättande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar, samt äldre former av sammanslutningar, vägsamfälligheter och vägföreningar, som idag är att betrakta som gemensamhetsanläggningar.

Kapitel 4: Registrering av gemensamhetsanläggning, vägsamfällighet och vägförening i fastighetsregistret samt registrering av föreningar i samfällighetsföreningsregistret behandlas.

Kapitel 5: Information om samfällighetsföreningsregistrets funktion, vilken föreningsinformation som ska anmälas till Lantmäteriet samt om uppdateringar av andelstal.

Kapitel 6: Kostnader och bidrag för samfällighetsföreningar behandlas i detta kapitel.

Kapitel 7: Presentation av examensarbetets undersökning. Det ges förklaringar till utvalda kommuner och urvalet i undersökningen.

Kapitel 8: Resultatet av telefonundersökningen presenteras.

Kapitel 9: Analys av resultatet, myndighetskontakter, bankkontakter, litteratur med mera.

Kapitel 10: Slutsatser av arbetets resultat och analys.

1.6 Avgränsning

En geografisk avgränsning har gjorts genom att undersökningen av föreningar har genomförts i kommunerna Hylte och Ludvika. Ett av gallringsvillkoren är att föreningarna i undersökningen inte har uppdaterat någon information i samfällighetsföreningsregistret sedan 2005. Arbetet behandlar inte om uttaxering av föreningarnas medlemmar sker på rätt sätt.

1.7 Felkällor

Gemensamhetsanläggningar som är bildade före 1974 kan saknas i fastighetsregistret.

Att arbetets telefonundersökning begränsar sig till kommunerna Hylte och Ludvika kan innebära att resultatet inte fullständigt speglar riksgenomsnittet. En kontroll av lämpligheten av de utvalda kommunerna har genomförts men det skiljer sig säkerligen en del mellan kommunerna i Sverige.

Felkällor kan även förekomma om det har skett missuppfattningar när telefonundersökningen genomfördes.

1.8 Målgrupp

Examensarbetet riktar sig främst till studenter med fastighetsinriktning, myndigheter, organisationer, kommuner och samfällighetsföreningar.

2 Samfällda vägar

2.1 Samfällighet

Begreppet samfällighet används idag i flera olika situationer och skiljer sig därför en del i betydelse. Om man utgår från fastighetsbildningslagen är en samfällighet ett markområde som tillhör flera fastigheter gemensamt (FBL 1:3). Med mark avses såväl mark som vattenområden och fristående fiske.¹ Men ordet kan även användas för anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter, exempelvis gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (AL). De deltagande fastigheterna i en sådan gemensamhetsanläggning utgör en anläggningssamfällighet (AL 14 § 2 st).

Enligt Svenska akademins ordlista betyder samfällighet:

Gemensam äganderätt eller egendom; sammanslutning.

För att motverka missförstånd gällande samfällighetsbegreppet används ofta benämningen marksamfällighet för samfällda markområden.²

Samfällighet har funnits under en lång tid i Sverige och fanns redan före FBL för att beteckna mark som tillhör flera fastigheter gemensamt. Med samfällighet avses i FBL inte bara sådan som bildas enligt FBL utan också tidigare bildad samfällighet och andra företeelser som uppfyller definitionen i FBL 1:3.³

Det kan idag finnas en del problem gällande samfälligheter som är rester av äldre markanvändning och regelsystem. Det finns samfälligheter som inte har någon praktisk användning och behov saknas för de ingående fastigheterna. Tidigare var det vanligt att byarnas vägar var marksamfälligheter för byns fastigheter. Dessa vägar kan idag vara ersatta eller att de aldrig blev byggda. Om dessa samfälligheter inte blivit borttagna genom fastighetsbildning finns samfälligheten kvar rättsligt även om den inte syns på marken. Problem kan uppstå ifall en fastighetsägare uppfört en byggnad på samfälligheten och att det senare visar sig att delägarna vill utnyttja det samfällda

¹ Lantmäteriet 1, s. 20

² Julstad, s. 34

³ Lantmäteriet 1, s. 22

området. Dock brukar detta kunna lösas relativt enkelt genom att samfälligheten tas bort eller flyttas genom fastighetsbildning.⁴

Examensarbetet kommer inte behandla marksamfälligheter utan koncentreras till anläggningssamfälligheter med ändamål väg.

2.2 Enskilda vägar

2.2.1 Allmänt

Det enskilda vägnätet i Sverige består av cirka 450 850 kilometer väg, varav 98 500 kilometer är enskilda vägar med statsbidrag. Detta kan jämföras med det statliga vägnätet som omfattar cirka 77 000 kilometer och de kommunala gatorna och vägarna som omfattar cirka 41 500 kilometer.⁵ Det enskilda vägnätet förvaltas av enskilda väghållare. Vanligtvis bildas en samfällighetsförening som har som ändamål att sköta en enskild väg. Men det förekommer också att skötseln regleras genom ett avtal mellan dem som har intresse av vägen, att vägen sköts av en ideellt bildad förening eller enligt helt oreglerade överenskommelser mellan fastighetsägarna. Behovet av fungerande förvaltning av enskilda vägar framgår av dess omfattning.

2.2.2 Särskilda bestämmelser om enskilda vägar

I AL 46-57 §§ finns särskilda bestämmelser angående enskild väg. Man kan bland annat läsa om vad som räknas som väg, tillfälliga förhållanden och om rätt för fastighet att bygga väg över annan fastighet eller att använda befintlig väg. Till väg räknas inte bara själva vägbanan utan även andra väganordningar som exempelvis pumpanordning till väg, som fastslogs i NJA 1983 s. 745.

Upplåtelse av rätt för en fastighet att anlägga väg eller att ta i anspråk en befintlig väg över annan fastighet, får enbart ske om sådan upplåtelse av särskilda skäl är lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning (GA) eller att ansluta fastigheten till en redan bildad anläggning (AL 49 §). Enligt FBL 7:2 kan rätt till väg även upplåtas genom bildande av servitut men enbart om det sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd. Huvudregeln är att upplåtelse av rätt till väg ska ske enligt AL.

⁴ Julstad, s. 35

⁵ Trafikverket 1, s. 3

2.2.3 Lagstiftning – förr och nu

Den rättsliga regleringen av enskilda vägar i Sverige har sin grund i 1907 års lag om enskilda vägar. Lagen behandlade enskilda vägar på landet som inte hade betydelse för den allmänna samfärdseln.

1907 års lag ersattes med lagen 1926 om enskilda vägar. Lagen gällde både på landsbygd samt inom de områdena i stad som icke var planlagda för bebyggelse. Nytt för lagen var att väghållningen kunde skötas enligt ett gemensamt system där deltagarna hade rösträtt baserat på det andelstal som gällde för väghållningsskyldigheten som i sin tur var grundat på den beräknade användningen. Enligt gemensamhetssystemet skulle en styrelse utses och stadgar antas för väghållningen.⁶

Lag (1939:608) om enskilda vägar (EVL) trädde i kraft den 1 januari 1940 och ersatte 1926 års lag. Lagen har haft stor betydelse för det enskilda vägnätet och innehöll förrättnings- och förvaltningsbestämmelser. I EVL reglerades tre former av fastighetssamverkan för att tillgodose behovet av väg:

- Enskilda vägar inom landsbygdsområden (2 kap.)
- Vägar inom områden med tätbebyggelse (3 kap.)
- Skogsbilvägar (4 kap.)

EVL kap. 2 innehöll regler om bildandet och förvaltning av vägsamfällighet på landsbygden. Samverkan mellan fastigheter enligt EVL 2 kap. har många likheter med GA enligt AL. Deltagande fastigheter fick andelstal för väghållningsskyldigheten som fördelades efter beräknad användning av vägen. För förvaltningen av enskild väg enligt 2 kap. EVL utgjorde deltagande fastigheter en vägsamfällighet.

Inom områden med tätare bebyggelse bildades i stället vägföreningar enligt 3 kap. EVL. Vid förrättning enligt kapitlet beslutades att fastigheterna inom ett avgränsat område skulle delta i en vägförening som ansvarade för och bekostade föreningens vägar.

I fråga om väg som huvudsakligen var avsedd för utforsling av skogsprodukter från skog (skogsväg) tillämpades 4 kap. EVL. För skogsvägar gällde i princip 2 kap. EVL förutom vissa särbestämmelser, bland annat kunde det utläsas i EVL 96 § att om det lämpligen kunde ske så skulle uttaxering av bidrag för väghållning i första hand ska ske genom vägavgifter. Även om dessa vägavgifter bestämdes vid förrättningen

⁶ Bexelius m.fl, s. 12-13

skulle även andelstal fastställas som skulle ligga till grund för uttaxering om ej vägavgifterna täckte de belöpande kostnaderna.

Två andra lagar som har haft stor betydelse för enskilda vägar är anläggningslag (1973:1149) och lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, som båda trädde i kraft den 1 juli 1974. I AL finns regler för inrättande av anläggning som är gemensam för flera fastigheter. I SFL finns regler om förvaltning av en gemensamhetsanläggning. Om förvaltningen ska ske av en förening bildas en samfällighetsförening för detta ändamål.

I samband med införandet av AL och SFL beslutades det att inga nya vägsamfälligheter skulle få nybildas enligt EVL 2 kap. och 4 kap. efter den 1 juli 1974. Däremot fanns det inga hinder att även fortsättningsvis bilda vägföreningar enligt EVL 3 kap. Förvaltning av befintlig vägsamfällighet kunde dock fortfarande skötas enligt reglerna i EVL om inte en ombildning till en samfällighetsförening enligt SFL skedde. Om en omprövning behövde genomföras på grund av ändrade förhållanden, skedde det genom AL:s regler och vägsamfälligheten ansågs därefter inrättad enligt AL.⁷

Den 1 januari 1998 upphörde 1939 års lag om enskilda vägar att gälla. Genom lagen (1997:620) om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar 2 § så räknas sedan 1 januari 1998 vägsamfälligheters och vägföreningars vägar och andra anläggningar som gemensamhetsanläggningar enligt AL. Enligt 9 § ska en vägsamfällighet eller vägförening som har bildats enligt EVL eller motsvarande äldre bestämmelser, samt som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter anses som en samfällighetsförening enligt SFL. Vidare kan läsas att vägsamfälligheter och vägföreningar fick bevara namnen och de befintliga stadgarna fick behållas och tillämpas i den mån de inte stred mot SFL.

Före AL:s ikraftträdande kunde gemensamhetsanläggningar inrättas enligt lag (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA), som trädde i kraft 1 januari 1967. Lagen tillkom för att skapa en möjlighet att reglera samverkan mellan fastigheter i de fall som inte redan var reglerade i speciallagstiftning såsom parkeringsytor, förbindelseleder, lekplatser. Vägar var redan reglerade genom EVL och därför behandlas inte LGA mer ingående i examensarbetet.

⁷ Prop. 1996/97:92 s. 27-28

3 Gemensamhetsanläggning

Detta avsnitt innehåller en genomgång av gemensamhetsanläggningars (GA) bildande, förvaltning och fördelning av andelstal. Där behandlas först de äldre former av sammanslutningar, vägsamfälligheter och vägföreningar, som idag är att betrakta som gemensamhetsanläggningar. Anläggningslag (1973:1149) (AL) och lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) är idag gällande lagstiftning för samtliga former av sammanslutningar, även om de bildades genom lagen om enskilda vägar (EVL) eller motsvarande äldre bestämmelser.

3.1 Vägsamfällighet, EVL

3.1.1 Allmänt

För samverkan mellan fastigheter för enskilda vägar inom landsbygdsområden bildades vägsamfälligheter (2 kap. EVL). Det fanns 1998 cirka 18 000 vägsamfälligheter.⁸

3.1.2 Bildande

Byggandet av vägen skulle vara samfällt när väg var av synnerlig vikt för två eller flera fastigheters ändamålsenliga användning. Likaså skulle underhållet vara samfällt då vägen var till nytta för fastigheterna. En av förutsättningarna för väghållningsskyldighet var att fastighet hade rätt att använda vägen. Rätt till väg kunde säkerställas genom EVL, avtal eller sakägares medgivande. (EVL 10 §)

Vägsamfällighet enligt EVL inrättades genom en förrättning. Länsstyrelsen förordnade en förrättningsman, ofta en förrättningslantmätare anställd vid lantmäterimyndigheten, som skulle handlägga förrättningen.⁹ Om förrättningen inte överklagades skulle förrättningsutlåtandet skickas in till ägodelningsdomaren som skrev ett bevis på att ingen fört talan mot förrättningen. Därefter skulle förrättningsakten, inom fyra månader, skickas in till länets lantmäterikontor för förvaring. (EVL 39 §)

En viktig paragraf för bildande av vägsamfälligheter var EVL 33 § som behandlade vad som skulle prövas vid en förrättning, bland annat prövades:

⁸ Julstad, s. 156

⁹ Ibid

- Om väg fick byggas över annan fastighet.
- Hur vägen skulle se ut (läge, sträckning, bredd, byggnadssätt och övriga anordningar).
- Om rätt att använda befintlig väg skulle ges till fastighet.
- Vilka fastigheter som skulle vara skyldiga att delta i vägs byggande, underhåll och vinterväghållning samt dess andelstal.
- Om arbetet med vägbyggnad, vägunderhåll eller vinterväghållning skulle skötas gemensamt eller efter vägdelning.

3.1.3 Förvaltning

Om fastigheterna skulle utföra arbetet gemensamt utgjorde förvaltningen av den gemensamma väghållningen en vägsamfällighet. Enligt EVL 50 § skulle vägsamfälligheten anta stadgar och utse styrelse. Regler och bestämmelser för vägsamfälligheter kunde utläsas i EVL 50-64 §§. Vägbyggnad, vägunderhåll eller vinterväghållning av vägen för de väghållningsskyldiga kunde antingen utföras gemensamt eller efter vägdelning. Vägdelning innebar att en eller flera fastigheter gemensamt ansvarade för en viss vägsträcka (väglott). (EVL 12 §)

3.1.4 Andelstal

De deltagande fastigheterna fick andelstal för väghållningsskyldigheten som fördelades efter den omfattning fastigheterna beräknades använda vägen, dock fick andelstalet ej vara större än fastighetens nytta av vägen (EVL 11 §).

3.2 Vägförening, EVL

3.2.1 Allmänt

För område inom vilket tätare bebyggelse hade uppkommit eller kunde väntas uppkomma inom en nära kommande tid bildades vägföreningar enligt 3 kap. EVL. Vid förrättning enligt kapitlet beslutades att fastigheterna inom ett avgränsat område skulle delta i en vägförening. Det fanns 1998 cirka 1 700 vägföreningar.¹⁰

3.2.2 Bildande

Vägföreningar enligt EVL inrättades genom en förrättning. Länsstyrelsen förordnade en förrättningsman, ofta en förrättningslantmätare anställd vid lantmäterimyndigheten, som skulle handlägga förrättningen.¹¹

¹⁰ Julstad, s. 156

¹¹ Ibid

Vid förrättning enligt 3 kap. EVL beslutades att fastigheter som är beläget inom ett geografiskt avgränsat område skulle delta i en vägförening som ansvarade för och bekostade föreningens vägar. Fastigheterna som i sin helhet eller till någon del var belägna inom området, skulle utgöra en samfällighet (vägförening). (EVL 71 §) Rätt att begagna vägförenings väg, som föreningen anlagt eller övertagit till väghållning, hade även fastighet som hade nytta av vägen om en ersättning betalades till föreningen (EVL 77 §).

Det ansågs finnas ett större allmänt intresse i tätbebyggda områden om hur vägarna skulle anläggas och drivas, vilket gjorde att Länsstyrelsen tog initiativ till förrättning om bildande av en vägförening¹². Länsstyrelsen hade så stort inflytande över vägföreningarna att de kunde påkalla prövning av beslut (EVL 81 §), förelägga föreningen att åta vissa åtgärder beträffande underhåll (EVL 87 §) samt granska och besluta om stadgar och ändringar av dessa (EVL 88 §).

3.2.3 Förvaltning

Vägföreningens förvaltning kunde även innefatta mer än den enskilda vägen. Till skillnad från en vägsamfällighet kunde en vägförening, om detaljplan antagits där kommunen inte var huvudman, bli ansvarig för andra områden än de som hörde till vägen (EVL 71 §).

För vägföreningen skulle det finnas stadgar och en styrelse. Föreningens beslutanderätt utövades av medlemmarna på sammanträde. Stadgarna skulle bland annat innehålla föreningens benämning, ändamål och ort. (EVL 88 §)

3.2.4 Andelstal

De deltagande fastigheterna skulle bidra till föreningens utgifter i förhållande till sina taxeringsvärden. Om förhållandena på fastigheterna förändrades så att det påverkade taxeringsvärdena, ändrades automatiskt andelstalet. Detta var huvudregeln men i vissa fall fick annan fördelning tillämpas.¹³

Som tidigare nämnts ska numera vägföreningar anses utgöra gemensamhetsanläggningar. De vägföreningar som hade taxeringsvärde som grund för andelstalen var tvungna att vid omprövningsförrättning fastställa nya andelstal senast den 1 januari 2005 enligt lagen (1997:620) om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar 2 §.

¹² Prop. 1996/7:92

¹³ Julstad, s. 156

3.3 Gemensamhetsanläggning, AL

3.3.1 Allmänt

Om det finns ett behov av en viss funktion för en fastighet för att denna ska fungera på ett ändamålsenligt sätt men detta inte går att lösa inom den egna fastighetens gränser kan det vara ett bra alternativ att i samverkan med andra fastigheter inrätta en gemensamhetsanläggning. Det kan många gånger vara mer praktiskt och ekonomiskt lönsamt med samverkan mellan fastighetsägare.

Det finns flera olika anläggningar som är lämpliga att gemensamt bygga och förvalta. Exempel på sådana är:

- enskilda vägar
- vatten- och avloppsanläggningar
- grönytor och lekplatser
- garage och parkeringsplatser
- energianläggningar
- båtbyggor och badplatser
- trapphus och hissar
- sophus för storkvarter
- fiberkabel för telefoni, bredband och TV

I slutet av 2012 fanns det 18 165 stycken gemensamhetsanläggningar registrerade hos Lantmäteriet.¹⁴

3.3.2 Bildande

Inrättandet av en anläggning prövas vid anläggningsförrättning (AL 1 §) och handläggs normalt av Lantmäteriet (AL 4 §). Lantmäteriet utreder förutsättningarna för anläggningen, om den är tillåten enligt AL med mera (AL 21 §).

Det huvudsakliga villkoret som skall uppfyllas för att en gemensamhetsanläggning skall få inrättas återfinns i AL 1 §. Där framgår att en GA är en anläggning som flera fastigheter har behov av och som tillgodoser ett ändamål som är av stadigvarande betydelse för dessa.

Utöver detta finns det ytterligare villkor i AL som handlar om att skydda *enskilda sakägares intressen* och *allmänna intressen*.

¹⁴ Lantmäteriet 2, s. 2

Villkor till skydd för enskilda sakägares intressen

Väsentlighetsvillkoret (AL 5 §) - Villkoret avser såväl skyldigheten som rätten till anslutning. En fastighet kan tvingas delta i en gemensamhetsanläggning om det finns ett väsentligt behov av anläggningen för fastigheten. Samtidigt skyddar villkoret fastigheter från att delta i anläggningar som de inte har ett väsentligt behov av.

Båtnadsvillkoret (AL 6 § 1st) - En gemensamhetsanläggning måste vara lönsam för att den ska få inrättas. Den totala värdeökningen för de ingående fastigheterna på grund av inrättandet jämförs med kostnaden för att utföra och förvalta anläggningen. Villkoret prövas alltså för samtliga fastigheter i anläggningen gemensamt och inte enskilt varje fastighet för sig som vid väsentlighetsvillkoret. Är värdeökningen större än kostnaden uppfylls båtnadsvillkoret. Värdeökningen är inte strikt ekonomisk utan kan även handla om sociala aspekter.¹⁵

Opinionsvillkoret (AL 7 §) - Gemensamhetsanläggning får ej inrättas, om ägarna av de fastigheter som skall ingå i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Detta villkorskrav gäller dock inte om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget.

Lokaliseringsvillkoret (AL 8 §) - Lokaliseringsvillkoret innebär att anläggningen skall lokaliseras så att minsta möjliga intrång görs utan oskälig kostnad. Vid flera alternativ skall kostnader för de olika alternativen jämföras med de intrång och olägenheter som de medför.

Villkor till skydd för allmänna intressen

Gemensamhetsanläggningen skall stå i överensstämmelse med befintliga planer och bestämmelser (AL 9 §). Det är även viktigt att inrättandet av anläggningar i områden som inte omfattas av detaljplan bedöms så att de inte försvårar en framtida detaljplaneläggning (AL 10 §). 9-10 §§ kompletteras i 11 § med att GA ej får inrättas, om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse. Detta gäller inte om det finns flera allmänintressen, som pekar i skilda riktningar. Då skall anläggningen inrättas om de allmänintressen som talar för anläggningen väger tyngst (AL 11 §).

Inrättande av en gemensamhetsanläggning medför att viss mark eller annat utrymme tas i anspråk. Detta får göras på en fastighet som ska delta i gemensamhetsanläggningen eller på någon annan fastighet, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten (AL 12 §). Upplåtet eller inlöst område skall ersättas i enlighet med AL 13 §.

¹⁵ Ekbäck, s. 45

Anläggningen och den mark som är upplåten till anläggningen är gemensam egendom till de fastigheter som är anslutna till gemensamhetsanläggningen. När en fastighet säljs blir den nye ägaren därför automatiskt delägare i anläggningen och därmed förbunden med de rättigheter och skyldigheter som kommer med gemensamhetsanläggningen.

3.3.3 Förvaltning

Efter inrättandet av en gemensamhetsanläggning skall den utföras, skötas och förvaltas av de deltagande fastigheterna. Då de deltagande fastigheterna i en gemensamhetsanläggning utgör en anläggningssamfällighet (AL 14 § 2 st) sker förvaltningen enligt lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL), vilket kan läsas i SFL 1 § punkt 4.

Det finns två olika former av förvaltning av samfälligheter - *delägarförvaltning* och *föreningsförvaltning*. Om inte något särskilt beslut har fattats om hur gemensamhetsanläggningen skall förvaltas, kommer den automatiskt förvaltas genom delägarförvaltning. För föreningsförvaltning krävs ett beslut om att en samfällighetsförening skall bildas.

Delägarförvaltning

Vid delägarförvaltning förvaltas samfälligheten direkt av delägarna. Det innebär att samtliga deltagande fastighetsägare måste vara överens om alla åtgärder som skall vidtas (SFL 6 §). Enighet krävs oavsett om alla delägare är närvarande vid beslutsfattandet. Majoritetsbeslut är således inte tillåtet.¹⁶

Delägarna kan också välja att lägga ut förvaltningen på uppdrag till särskild syssloman (förvaltningsföretag etc.). Detta kräver i så fall fullmakt från var och en.

Om delägarna inte kan enas i någon viss fråga om förvaltningen skall, om någon delägare begär det, lantmäterimyndigheten hålla sammanträde med delägarna för att avgöra frågan. Eller så ska föreningsförvaltning anordnas om omständigheterna föranleder det. (SFL 7 §)

De hårda kraven på enighet gör att delägarförvaltning i praktiken enbart fungerar för mindre samfälligheter, med få delägare, eller samfälligheter som inte kräver några större förvaltningsåtgärder.

Samfällighetsförening

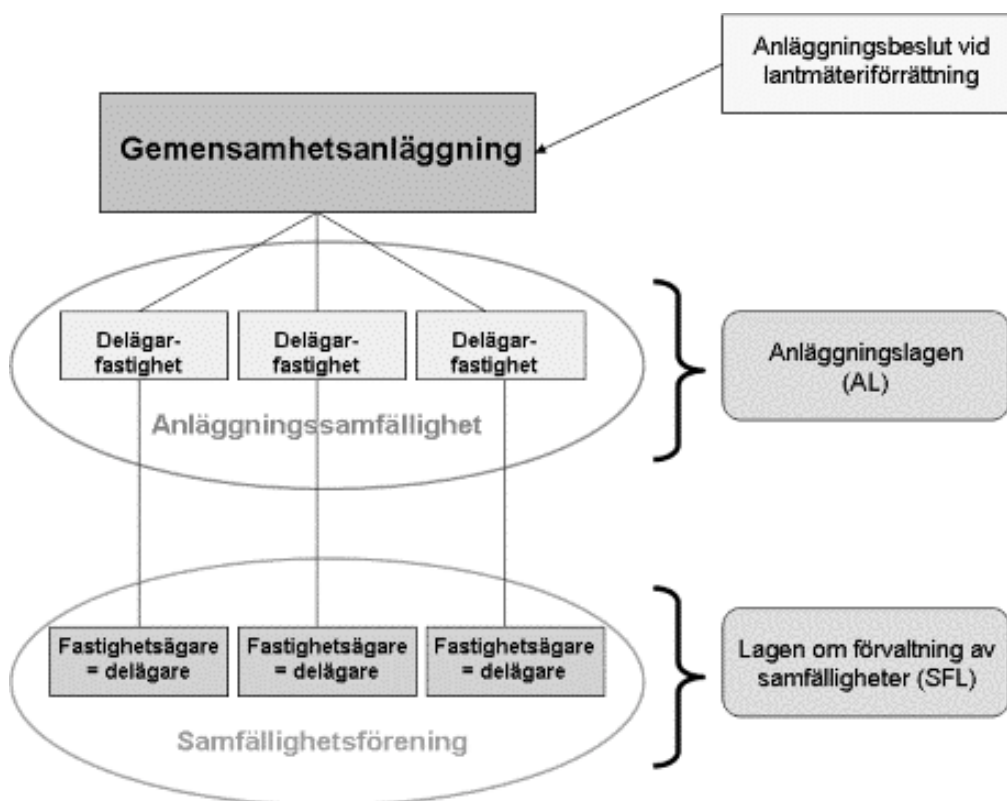
Allmänt

Delägarna i en samfällighet kan gemensamt bilda en samfällighetsförening.

¹⁶ Ekbäck, s. 89

Föreningen är en juridisk person med organisationsnummer som skall representera delägarna vid ingående av förbindelser och förvärvande av rättigheter. Exempelvis kan föreningen förvärva fastigheter och vara sakägare i fastighetsbildningsförrättningar. En samfällighetsförening kan förvalta flera samfälligheter (SFL 55 §).

Medlemskapet i föreningen är kopplat till delägarskapet i samfälligheten som föreningen förvaltar. Det innebär att den som förvärvar en fastighet som har del i en samfällighet automatiskt blir medlem i föreningen. Omvänt gäller, om någon överlåter fastigheten upphör medlemskapet.



Figur 1.¹⁷ Sambandet mellan gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening.

Ändamål

Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta samfälligheten för vilken den bildats. Annan verksamhet, som inte innefattas av samfällighetens ändamål, är inte

¹⁷ Lantmäteriet 3

tillåten (SFL 18 §). Föreningen skall tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen skall också beaktas i skälig omfattning (SFL 19 §). Ändamålet för samfälligheten framgår av den förrättning vid vilken samfälligheten bildades. Om samfälligheten är en gemensamhetsanläggning återfinns ändamålet i anläggningsbeslutet.

Av rättspraxis kan man utläsa att ju längre tid som gått sedan bildandet av samfälligheten desto större tolkningsutrymme finns det i förhållande till det ursprungliga ändamålet. Särskilt gäller det att göra anpassningar till den tekniska utvecklingen.¹⁸

Rättsfallet NJA 1989 s. 291 handlar om en ombyggnad av centralantennanläggning till mottagning av kabel-TV. Detta ansågs inte främmande för samfällighetens ändamål enligt SFL 18 §.

Svea hovrätt 2003-01-24 T 591-02 är ett annat liknande fall som handlar om att befintlig kabel-TV-anläggning kompletterades med bredbandstjänster vilket inte heller ansågs strida mot SFL 18 §.

Ett rättsfall från 1979 (Svea hovrätt 1979-02-28, T 771/78) avgjordes i vilken omfattning sociala aktiviteter får belasta föreningens ekonomi. Fallet handlade om att en samfällighetsförening hade beslutat på föreningsstämma om att trivselaktiviteter skulle inrymmas i föreningens verksamhet. Förslag om tipspromenader och sporttävlingar avslogs av hovrätten med anledning att dessa aktiviteter ansågs främmande för förvaltningen, och även stred mot stadgarna och SFL. Beslutet upphävdes. Däremot godtogs vissa aktiviteter för dem som deltog i föreningens höst- och vårstädning – korvgrillning, läsk och godis – eftersom syftet ansågs vara att stimulera medlemmarna till att aktivt delta i arbetet.

Bildande

Samfällighetsförenings bildande initieras om någon av delägarna begär att sammanträde för detta skall hållas. En sådan begäran kan göras fristående eller i samband med lantmäteriförrättning (fastighetsbildnings- eller anläggningsförrättning). I samband med en lantmäteriförrättning kan även Lantmäteriet på eget initiativ hålla sammanträde för föreningsbildning om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en samfällighetsförening bildas. (SFL 20 §)

¹⁸ Ekbäck, s. 91

Föreningen bildas vid ett sammanträde som alla sakägare kallas till enligt SFL 21 §. Vid detta sammanträde skall de blivande medlemmarna välja styrelse och ange stadgar.¹⁹

SFL 22 § Som sammanträdets beslut gäller den mening som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

När samfällighetsförening bildats skall den registreras i samfällighetsföreningsregistret (SFL 25 §) och det är först efter registreringen som föreningen blir en juridisk person och erhåller rättskapacitet (SFL 27 §).

Det är krav för samfälligheter att ha stadgar. I SFL 28 § finns uppgifter om vad föreningens stadgar skall innehålla. Obligatoriska delar är:

1. föreningens firma,
2. samfällighet som förvaltas av föreningen och grunderna för förvaltningen,
3. den ort 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 SFL 19 § 2 st,
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.

Utöver punkterna ovan skall stadgarna innehålla sådant som är lämpligt med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. Vanligen används Lantmäteriets normalstadgar.²⁰

Styrelsen

Styrelsen har till uppgift att verkställa de beslut som tas på föreningsstämman samt sköta om den löpande förvaltningen.

SFL 35 § Styrelsen handhar föreningens angelägenheter i överensstämmelse med denna lag, stadgarna och föreningsstämmobeslut, i

¹⁹ Ekbäck, s. 93

²⁰ Ibid, s. 95

den mån beslutet ej strider mot denna lag eller annan författning eller mot stadgarna.

Styrelsens viktigaste uppgift är att sköta om föreningens ekonomi. Förvaltningen av samfälligheter kräver normalt kostnader för administration, drift och underhåll etc. Medel för dessa kostnader fås av medlemmarna, normalt genom uttaxering av bidrag (SFL 40 §). Uttaxeringen sker vanligen en gång per år och grundas på det andelstal som respektive fastighet har tillgetts.²¹

Innan uttaxeringen sker har styrelsen till uppgift att lägga fram en utgifts- och inkomststat för föreningen som måste godkännas på föreningsstämman (SFL 41 §). Därefter redovisar styrelsen en debiteringslängd där medlemmarnas bidrag uttaxeras (SFL 42 §). Här anges det belopp varje medlem skall betala och när betalning skall ske.

Föreningsstämma

Det är på föreningsstämman som beslut om föreningens förvaltning fattas av medlemmarna (SFL 47 §). Hur ofta stämma skall hållas och hur kallelse till stämman går till skall framgå av stadgarna. Vanligen hålls ordinarie stämma en gång om året. I viktiga och brådskande ärenden kan styrelsen kalla till extra stämma.²²

Omröstning på stämman sker normalt efter den så kallade *huvudtalsmetoden* (varje delägare har en röst) men vid avgörande frågor som har ekonomisk betydelse skall omröstning ske med hjälp av *andelstalsmetoden* (röstning efter andelstal), om medlem begär det (SFL 49 §). De flesta beslut avgörs med enkel majoritet. Vissa beslut, såsom stadgeändring, kräver dock kvalificerad majoritet – minst två tredjedelar av rösterna.²³

Upplösning av samfälligheter

Det finns tre fall då en samfällighetsförening kan upplösas (SFL 61 §):

- När den eller de samfälligheter som förvaltas av föreningen upphör att bestå.
- Om medlemmarna är ense om det och Länsstyrelsen medger det.
- Om LM vid förändring av delägarkretsen, enligt AL 36 § förordnat att samfällighetsföreningen skall upplösas.

²¹ Ekbäck, s. 97

²² Ibid, s. 98

²³ Ibid, s. 98-99

3.3.4 Andelstal

AL 15 § tar upp hur fördelningen av kostnader för anläggningen skall fördelas mellan fastigheterna som har del i anläggningen, genom andelstal. Andelstalen anger den del av kostnaderna för anläggningen varje respektive fastighet har skyldighet att bidra med. Kostnader och andelstal delas in i två delar, utförande samt drift och underhåll.

Andelstalen för utförandet beslutas efter vad som är lämpligt främst med hänsyn till den nytta som varje fastighet har av att vara delägare i gemensamhetsanläggningen, alltså fastighetens värdeökning på grund av anläggningen.²⁴ Det vanligaste är att kostnaderna för utförande fördelas lika mellan fastigheterna, det vill säga de får samma andelstal. Detta framkom i en undersökning på 80-talet.²⁵

Andelstalen för drift och underhåll skall beslutas efter i vilken omfattning fastigheterna beräknas använda anläggningen. Bedömningen skall göras efter stadigvarande förhållanden. Olika andelstal kan därför ges till permanent- respektive fritidsbostäder. Antalet bilar som varje fastighet förfogar över är ej relevant.²⁶ Det vanligaste är att drift och underhållskostnader fördelas lika mellan fastigheterna, dock ej vid anläggningar av typen vägar. Detta konstaterades i en undersökning på 80-talet.²⁷

Andelstal inom väganläggningar beräknas mellan fastigheterna med den så kallade ”tonkilometermetoden”. Metoden bygger på schabloniserade värden på trafikmängder för olika fastighetstyper, i kombination med väglängd.²⁸

Andelstalen är knutna till fastigheten och medföljer därför vid överlåtelse. Det finns ingen möjlighet att avtala bort att andelen inte ska följa med eller att bara överlåta andelen.

Deltagandet i en samfällighet ändras genom en lantmäteriförrättning. En gemensamhetsanläggning har ett ekonomiskt värde. För det mesta är värdet positivt och om en investering i anläggningen nyligen gjorts eller fonderande medel finns kan samfällighetens överskott vara stort. I samband med att ingående fastigheter eller andelstal i en samfällighet ändras skall fastighet betala (AL 37 §) eller erhålla (AL 38 §) ersättning för den andel av anläggningens överskott som tillförs eller förloras fastigheten. Dessa ersättningsregler skall tillämpas vid in-/utträde samt ändring av

²⁴ Ekbäck, s. 105

²⁵ Ibid, s. 60

²⁶ Ibid

²⁷ Ibid, s. 61

²⁸ Ibid

andelstal enligt AL 35, 24a, 43 eller 42a §§ (ändring av andelstal se avsnitt 5.2, 5.3.1 och 5.4).²⁹

²⁹ Ekbäck, s. 76

4 Registrering

4.1 Fastighetsregistret

Fastighetsregistret är Sveriges officiella register över hur marken är indelad i fastigheter och över vem som äger vad. Det innehåller bland annat uppgift om adresser, byggnader, detaljplaner och fastighetstaxering. Registret sköts av Lantmäteriet och är viktigt för många verksamheter. Informationen används exempelvis för kreditgivning och identifiering av rätt ägare vid fastighetsförsäljningar. Enligt förordning (2000:308) om fastighetsregister (FRF) 3 § ska fastighetsregistrets allmänna del innehålla:

- fastigheter och samfälligheter
- koordinater
- planer m.m.
- kvarter
- gemensamhetsanläggningar m.m.
- registerkarta (registerkarta som förs med automatiserad behandling)

Registret förvaltas och utvecklas av Lantmäteriet men uppdatering av informationen i registret sker även av andra myndigheter såsom skatteverket (taxering).

4.2 Samfällighetsföreningsregistret

Uppgifter om samfällighetsföreningar finns i samfällighetsföreningsregistret (SFR) som förs av Lantmäteriet. Bestämmelser för SFR finns i förordning (1993:1270) om förande av samfällighetsföreningsregister m.m. Enligt 5 § ska registret innehålla namn på föreningen, information om vilken gemensamhetsanläggning som en förening förvaltar, ändamålen med förvaltningen, styrelsens sammansättning, firmatecknare, postadress, organisationsnummer med mera.

Registerutdrag är ett officiellt bevis för en viss samfällighetsförening och visar innehållet i samfällighetsföreningsregistret. Det är genom registreringen i SFR som föreningen blir en juridisk person (SFL 27 §). Ett utdrag kan användas till exempelvis bankärenden för att kontrollera firmatecknare.

4.3 Registrering av vägsamfälligheter och vägföreningar

Den första redovisningen av fastighetsindelning i Sverige skedde genom att stadsregister fördes i stad och jordregister på landsbygd. I och med kungörelsen (1968:379) om uppläggande av nytt fastighetsregister, m.m. skulle fastighetsindelningen i landet uppläggas i ett nytt fastighetsregister. De äldre registerna skulle successivt överföras kommun för kommun till det nya fastighetsregistret. Nytt för registret var att uppläggandet skulle ske med automatisk databehandling jämfört med de äldre som fördes manuellt.³⁰ När det nya fastighetsregistret lades upp så innebar det att man lade ihop jord- respektive stadsregister till ett gemensamt.

Gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (AL) registrerades i en så kallad GA-förteckning som hörde till jordregistret, vilket då gav anläggningen en registerbeteckning. I GA-förteckningen fick, utan samband med registrering enligt AL, gemensamma anläggningar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA), 2 och 4 kap. lag om enskilda vägar (EVL) och motsvarande äldre bestämmelser redovisas. Redovisningen av anläggning som inte var inrättad enligt AL fick begränsas till de uppgifter som fanns tillgängliga. (förordning (1908:74 s. 1) angående jordregister 57a §)

Det var statliga fastighetsregistermyndigheten, den så kallade lantmäterienheten på Länsstyrelsen, som förde förteckning över vägsamfälligheter, vägföreningar och LGA-samfälligheter. I samband med AL och SFL, som trädde i kraft 1 juli 1974, infördes samfällighetsföreningsregistret som även det fördes av Länsstyrelsen. För att det statliga lantmäteriet skulle kunna effektiviseras under 1990-talet och genomföra nya arbetsprocesser fördes lantmäterienheten med sin registrering över till det statliga lantmäteriet. Det byttes alltså huvudman men detta var ett formellt beslut som i praktisk mening inte innebar någon större skillnad ute i länen.³¹

En vägförening enligt EVL 3 kap. samt en gemensam anläggning enligt EVL 2 eller 4 kap. eller motsvarande äldre bestämmelser ska tas upp som redovisningsenhet, om anläggningen har berörts av en åtgärd som enligt 45 § AL ska redovisas i allmänna delen men får även i annat fall tas upp i allmänna delen. Redovisningen får begränsas till uppgifter som finns tillgängliga. Även en anläggning eller vägförening som inte längre består utgör en redovisningsenhet. (FRF 33 §)

³⁰ Bonde, s. 97-98

³¹ Bergström, 2013-04-02

4.4 Registrering av gemensamhetsanläggningar

Om inga hinder finns för gemensamhetsanläggningen skall Lantmäteriet framlägga ett anläggningsbeslut enligt AL 24 § vilket innehåller:

- gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt
- vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen
- vilka fastigheter som upplåter mark för gemensamhetsanläggningen
- inlöst område
- överföring av fastighetstillbehör
- tid för anläggningens bestånd
- tid för utförande
- föreskrifter
- andelstal

När en förrättning enligt AL har avslutats och vunnit laga kraft ska uppgift snarast möjligt föras in i fastighetsregistrets allmänna del. Om förrättningen överklagas ska uppgiften föras in snarast möjligt efter domstolens avgörande vunnit laga kraft. (AL 34 §)

4.5 Uppbyggnad och komplettering av fastighets- och samfällighetsföreningsregistret

Under 70-talet skickade Lantmäteriet ut brev till föreningar som förvaltade enskilda vägar med önskemål om att de skulle skicka in uppgifter om föreningen. Uppgifterna skulle ligga till grund för samfällighetsföreningsregistrets uppbyggnad. Resultatet blev inte fullständigt vilket gör att det fortfarande idag kan råda brister kring information om föreningarna. När AL trädde i kraft skulle alla nybildade anläggningar och omprövade äldre anläggningar registreras. Registreringen av anläggningar enligt AL behövde dock inte vara särskilt omfattande utan det är på senare tid som informationen har blivit mer fullständig med andelstal, delägarkrets och så vidare.³²

Lantmäteriet har genomfört olika åtgärder för att försöka få ett mer komplett fastighets- och samfällighetsföreningsregister. Bland annat har myndigheten erinrat föreningar att skicka in uppgifter vid ett flertal tillfällen. I ett särskilt projekt har vägföreningar och vägsamfälligheter registrerats och fått en gemensamhetsbeteckning. Det kan skilja sig en del från län till län beroende på hur

³² Bergström, 2013-02-12

resurser har fördelats och prioriteringen har skett gällande registrering av vägsamfälligheter och vägföreningar. Detta kan vara en av anledningarna till att gemensamhetsanläggningar som är bildade före 1974 (EVL-förrättningar) kan saknas i fastighetsregistret.³³

De viktigaste förbättringarna gällande registreringen av vägsamfälligheter skedde ungefär under perioden 1995-2005. Då satsades det på omprövningar av gamla föreningar som ofta var inaktuella. Under denna period minskade statsbidragen från Trafikverket till föreningarna vilket innebar ökade kostnader och delägarna behövde då uttaxeras eller uttaxeras ett högre belopp, vilket gjorde att inaktuella andelstal uppdagades. En hel del tvister kring andelstalen ledde till förrättningar.³⁴

Om en förening inte finns registrerad i SFR men har stadgar fastställda av Länsstyrelsen samt förvaltar en anläggning som fortfarande existerar, ska föreningen föras in i registret.

³³ Bergström, 2013-02-12

³⁴ Ibid

5 Samfällighetsföreningar och gemensamhetsanläggningar – registrering, förändring och uppdatering

5.1 Varför finns samfällighetsföreningsregistret

En samfällighetsförening blir en juridisk person när den registreras i samfällighetsföreningsregistret. Som juridisk person skyddas styrelsen från personligt ansvar. Det ger föreningen möjlighet att uppta banklån för investeringar, där bank eller hypoteksinstitut får god säkerhet. Långgivarens fordran säkerställs genom exekutionstiteln och förmånsrätten i delägarfastigheterna som uttaxeringen ger. Säkerheten fastställs genom lag (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter samt i kombination med SFL 43 § som handlar om att styrelsen ska se till att föreningens skulder betalas. Detta gör även att det blir ett starkt påtryckningsmedel för delägare att betala uttaxeringen.

En beslutför styrelse i en samfällighetsförening har i sin helhet alltid rätt att teckna föreningens firma och är behörig att företräda föreningen i förhållande till tredje man. Rätt att utse särskild firmatecknare tillkommer uteslutande styrelsen (SFL 34 §). En sådan firmatecknare har samma behörighet som styrelsen att företräda föreningen i förhållande till tredje man (SFL 37 §). Styrelsen kan när som helst återkalla ett bemyndigande att teckna föreningens firma (SFL 34 §). För att banker och andra ska veta vem eller vilka som är föreningens firmatecknare ska styrelsen anmäla detta till Lantmäteriets samfällighetsföreningsregister.

Det underlättar för kommuner och olika myndigheter om samfällighetsföreningen har aktuella kontaktuppgifter. Kommunen kan behöva kontakta samfällighetsföreningen för yttrande angående samhällsplanering och planer. Lantmäteriet (LM) kan behöva ta kontakt med styrelsen angående fastighetsbildningsärenden.

5.2 Ny förrättning

Förutsättningarna för omprövning av en gemensamhetsanläggning återfinns i AL 35 §. Detta sker genom ny förrättning och gäller följande fall:

- Ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på användandet av anläggningen har inträtt.
- Tidigare förrättning har föreskrivit att frågan får tas upp efter viss tid och denna tid utgått.
- Annat fall där ett klart behov av omprövning har framkommit.

5.3 Utan ny förrättning

5.3.1 Andelstal

Ett stort problem med ej registrerade andelstal är att uttaxering inte sker legalt och fungerar endast om ingen klandrar utdebitering med dessa andelstal till mark- och miljödomstolen. Anser medlem att uttaxering ej överensstämmer med lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL), stadgarna eller föreningsstämmobeslut, får personen väcka talan mot föreningen om rättelse hos mark- och miljödomstolen inom fyra veckor från den dag då debiteringslängden framlades på föreningsstämma (SFL 46 §). Om en medlem klandrar ett stämmobeslut om uttaxering, blir beslutet ogiltigt om man vid fördelningsberäkningen har frångått de andelstal som bestämts av Lantmäteriet.

I två fall kan förändringar ske utan att ny förrättning behöver göras. Dessa gäller vid ändring av andelstal då en samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen:

1. Samfällighetsföreningens styrelse kan ändra andelstal om en fastighets användningssätt ändras stadigvarande. Det kräver dock att styrelsen fått befogenhet till detta i anläggningsbeslutet. Vid ändring måste detta anmälas och införas i fastighetsregistret innan det får verkan (AL 24a §). Möjligheten, för samfällighetsföreningens styrelse att få befogenhet att göra en sådan uppdatering av andelstalen, infördes 1998. Därmed finns det många föreningar som inte har den möjligheten.³⁵
2. Samfällighetsföreningen träffar en överenskommelse med enskild fastighetsägare om att fastighet skall inträda i eller utträda ur samfällighet eller att fastighets andelstal skall ändras. Denna överenskommelse ska godkännas av lantmäterimyndigheten efter avstämning mot anläggningsbeslutet och anläggningslagen innan förändringar i andelstal blir giltiga (AL 43 §).

³⁵ Julstad, s. 148

5.3.2 Stadgeändringar

Stadgeändring ska genast anmälas av styrelsen till den statliga lantmäterimyndigheten i länet. Vid anmälan ska fogas två bestyrkta avskrifter av protokoll över beslutet. Den statliga lantmäterimyndigheten ska granska stadgeändringen och kontrollera lagligheten av beslutet innan registreringen sker (SFL 25 § 2 st). Enligt SFL 52 § 2 st får stadgeändringen inte tillämpas innan registrering skett.

5.3.3 Föreningens styrelse och kontaktuppgifter

Om en förändring sker gällande föreningens postadress, styrelseledamöternas namn, bostads- och postadress samt telefon är det styrelsens ansvar att informationen genast anmäls för registrering. (SFL 39 §)

I Lantmäteriets normalstadgar (se bilaga 2) för samfällighetsföreningar finns ingen angivelse om att föreningarna ska uppdatera uppgifter om styrelseändringar till Lantmäteriet. Där framgår i paragraf 6 att:

Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ledamot är _____ år och för suppleant ett år. Första gången val äger rum skall _____ ledamöter väljas på ett år. Stämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.³⁶

Däremot finns information om att styrelseförändringar ska uppdateras i de kommentarer som bifogas till Lantmäteriets normalstadgar, för paragraf 6 kan läsas:

Uppgift om föreningens postadress, om styrelseledamöternas fullständiga namn, bostads- och postadress och telefon samt om firmatecknare om sådan utsetts skall anmälas till den statliga Lantmäterimyndigheten (26 § SFL). Även ändring i dessa förhållanden skall anmälas till den statliga Lantmäterimyndigheten (39 § SFL).³⁷

I Trafikverkets blankett ”Ändring av kontaktuppgifter och konto enskild väg” uppmanas väghållningsorganisationer som är registrerade hos Lantmäteriet att även uppdatera förändringar inom styrelse till denna myndighet.³⁸

5.3.4 Protokoll från föreningsstämma

Det finns inget lagkrav att föreningar ska skicka in protokoll från föreningsstämma om ingen förändring har skett men Lantmäteriet skriver på sin hemsida:

³⁶ Lantmäteriet 4

³⁷ Ibid

³⁸ Trafikverket 2

Uppgifterna i samfällighetsföreningsregistret ska uppdateras efter varje föreningsstämma (årsmötet). Protokollet från föreningsstämman ska alltid skickas in till Lantmäteriet. Detta gäller även om inga ändringar skett i styrelsens sammansättning. Det är viktigt att datum för föreningsstämman införs i samfällighetsföreningsregistret för att upplysa om hur aktuella uppgifterna i registret är.³⁹

5.4 I samband med annan förrättning

Om en fastighet som ingår i en gemensamhetsanläggning sammanläggs eller genom fastighetsreglering överförs i sin helhet övergår andelstalet på den nybildade respektive andra fastigheten (AL 41 §).

I samband med avstyckning, klyvning eller fastighetsreglering kan förändring av deltagare och andelstal göras genom fördelning av andelstal (AL 42 §). Om fastighet exempelvis avstyckas kan en fördelning av andelstal mellan stamfastighet och styckningslott ske om inte avstyckningen beräknas leda till utökat utnyttjande av gemensamhetsanläggningen.⁴⁰

Lantmäteriet kan också besluta om att fastighet som ny- eller ombildas genom fastighetsbildning skall anslutas till en gemensamhetsanläggning (AL 42a §). Andelstal för den anslutande fastigheten bestäms då av Lantmäteriet.

5.5 Bankers kontroll

I samband bankärenden kräver alltid Danske Bank samfällighetsföreningens stadgar och protokollet från senaste föreningsstämma där det framgår vilka som valts till styrelsen. Banken kräver också styrelseprotokoll där det framgår vilka som valts att företräda föreningen. När det gäller krediter begärs ett styrelseprotokoll där det särskilt framgår att styrelsen fattat beslut om att uppta lån. Det sker ej någon kontroll av firmatecknare genom utdrag från samfällighetsföreningsregistret.⁴¹

Nordea kräver att följande information skall bifogas till låneansökan för samfällighetsföreningar.⁴²

- Protokoll med firmatecknare och styrelsens sammansättning.
- Kontaktperson, namn, adress, telefonnummer och eventuell e-mailadress.

³⁹ Lantmäteriet 5

⁴⁰ Julstad, s. 147

⁴¹ Parborg, 2013-04-25

⁴² Karlsson, 2013-05-13

- Utdrag ur stämmoprotokoll där det framgår att beslut tagits om lån och amorteringstid.
- Årsredovisning, balans- och resultaträkning. För nya samfälligheter skall budget innevarande år samt året därpå lämnas.
- Antal medlemsfastigheter.
- Vid lånebelopp över 900 000 kronor krävs uppgift om det samlade taxeringsvärdet samt om möjligt fastighetsbeteckningar.
- Utdrag ur samfällighetsföreningsregistret från Lantmäteriet.
- Kopia av samfällighetens stadgar.
- Organisationsnummer för samfälligheten.

Följande handlingar kräver Handelsbanken vid utlåning till förening.⁴³

- Registreringsbevis ej äldre än 1 år utfärdat av lantmäterimyndigheten.
- Senast antagna stadgar.
- Bestyrkt kopia av justerat protokoll från föreningsstämma.
- Lagakraftvunnet anläggningsbeslut.

Färs & Frosta Sparbank begär in följande handlingar.⁴⁴

- Stadgar
- Styrelseuppgifter
- Årmötesprotokoll
- Styrelseprotokoll

Av de fyra bankerna som har kontaktats är det alltså två stycken (Nordea och Handelsbanken) som använder sig av SFR. Alla bankerna var positivt inställda till idén med registret.

5.6 Förslag till lagändring gällande ändring av andelstal

5.6.1 Problem med uppdatering av andelstal

Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) anser att den nuvarande lagstiftningen för omprövning av andelstal är ineffektiv och resulterar i inaktuella andelstal. REV:s erfarenhet är att många samfällighetsföreningar anser att det är för dyrt med en omprövningsförrättning och uppdaterar därför sina andelstal själva utan inblandning

⁴³ Eriksson, F., 2013-05-13

⁴⁴ Eriksson, E., 2013-05-13

av LM.⁴⁵ En motion har inlämnats som föreslår en lagändring som innebär förenklade regler för omräkning av andelstal.⁴⁶

5.6.2 REV:s förslag till lagändring

AL 24a § innebär att föreningens styrelse enligt anläggningsbeslutet kan få rätt att ändra andelstalen för de ingående fastigheterna. Möjligheten tillkom 1998 och var ett steg på vägen till en förenklad användning men paragrafen har vissa brister enligt REV:

- Möjligheten att ”internt” ändra andelstalen gäller i dagsläget endast ett begränsat antal föreningar, vars gemensamhetsanläggning (GA) bildats eller ombildats efter införandet av paragrafen år 1998.
- Ändring av andelstal kräver att fastighets användningssätt ändras stadigvarande.
- Kostnaden som anmälan för registrering innebär är för dyr och flera föreningar struntar därför i att anmäla de nya andelstalen, som därmed inte blir formellt riktiga.⁴⁷

REV föreslår två olika lösningar (A & B) på hur AL 24a § skulle kunna ändras så att problemen med dagens lydelse, som punkterna ovan anger, kan undanröjas.

Skillnaden mellan de båda förslagen på ändring av 24a § är främst att i ena fallet (A) är det stämman som beslutar om ändring av andelstal och i andra (B) är det styrelsen. En omprövning av andelstal görs i ena fallet (A) av LM vid en förrättning om fastighetsägare, inom ett år från stämmobeslutet, begär det. I andra fallet (B) genom att den som är missnöjd väcker talan mot föreningen i mark- och miljödomstolen inom fyra veckor från stämmobeslut (samma som nuvarande lydelse).⁴⁸

Båda förslagen på förändring av nuvarande lagstiftning innebär alltså att alla samfällighetsföreningar själva har rätt att ändra andelstal för utförande och drift, oavsett när bildande eller ombildning av GA skett och utan inblandning av Lantmäteriet. Fastighetsregistret kommer inte längre innehålla uppgifter om andelstal utan detta sköts och förtecknas av respektive förening.⁴⁹

⁴⁵ Riksförbundet Enskilda Vägar, s. 1

⁴⁶ Riksdagen

⁴⁷ Riksförbundet Enskilda Vägar, s. 5-6

⁴⁸ Ibid, s. 7

⁴⁹ Ibid, s. 3

5.6.3 En jämförelse med Finlands system för andelstal

I Thyra Janssons examensarbete ”Hur påverkas vägsamfälligheter vid ändrade förhållanden? En jämförelse av enskilda vägar i Sverige och Finland” från 2012 har en jämförelse gjorts mellan hur systemet för andelstal ser ut i Sverige jämfört med andra länder, i synnerhet jämfört med Finlands system.

I Finland har väglagen (motsvarande samfällighetsförening) rätten att omräkna andelstal⁵⁰ och ansluta fastigheter till vägsamfälligheten⁵¹. I det finska fastighetsregistret registreras således inte andelstal eller delägarfastigheter.⁵² Av delägarfastigheterna är det enbart de fastigheter som belastas av vägens dragning som finns registrerade.⁵³ Vart fjärde år har väglaget skyldighet att se över vägenheterna.⁵⁴

För att undersöka systemet i Sverige har författaren gjort en enkätundersökning med kontaktpersoner till samfällighetsföreningar i Gävleborgs län med kraven att föreningarna skulle angett en e-mailadress i REV:s medlemslista och att delägarantalet var över 20 stycken.⁵⁵ Svarefrekvensen blev totalt 47 procent⁵⁶ och antalet medlemmar är i medel 138 stycken.⁵⁷ Resultat blev att en stor del av de svarande vill att det ska finnas möjlighet för föreningarna själva att ändra andelstal och vilka som ska vara delägare i föreningen, utan inblandning av Lantmäteriet. De främsta anledningarna till att föreningarna själva vill ansvara för detta är enligt undersökning att de tycker det är kostsamt, svårt och tidskrävande att registrera uppgifter samt ompröva anläggningen.⁵⁸

Systemet i Finland har undersökts genom intervjuer av representanter från Vägnämnden, Lantmäteriverket samt ordförande från väglag, där de beskrivit sin bild av hur väl systemet fungerar i Finland. Den finska modellen kan på ett betydligt mer effektivt sätt anpassa sig efter yttre förhållanden och på så sätt minska eventuella orättvisor i andelstal och kostnader. En representant från Vägnämnden menar att antalet tvister per år är få och att besvären är små. De finska väglagen är bortsett från

⁵⁰ Jansson, s. 24

⁵¹ Ibid, s. 22

⁵² Ibid, s. 24

⁵³ Ibid, s. 34

⁵⁴ Ibid, s. 24

⁵⁵ Ibid, s. 6

⁵⁶ Ibid, s. 7

⁵⁷ Ibid, s. 25

⁵⁸ Ibid, s. 33

(de frivilliga) bidragen och så länge vägens sträckning är tillfredsställande, nästan helt självständiga.⁵⁹

Slutligen anser författaren att det svenska systemet kan förenklas, både vad gäller flexibilitet och användarvänlighet. Det behöver effektiviseras, så både kostnader och handläggningstid minskar. Systemet anses förlegat i dagsläget och förändringar skulle med fördel kunna ske genom teknologiska lösningar.⁶⁰

⁵⁹ Jansson, s. 24

⁶⁰ Ibid, s. 28

6 Kostnader och bidrag

6.1 Kostnader

6.1.1 Allmänt

Om en ändring ska genomföras gällande förening eller gemensamhetsanläggning (GA) är det Lantmäteriet (LM) som är ansvarig myndighet. Deras kostnadssystem skiljer sig en del beroende på vad ärendet gäller och nedan följer en sammanfattning.

6.1.2 Registeravgifter

Nedan följer några avgifter som kan vara aktuella för samfällighetsföreningar.

Åtgärd	Avgift (kronor)
Registrering av ny förening	3 700
Registrering av ändrade stadgar	700
Registrering av ombildning	700
Registrering av fusion	700
Styrelse ändringar t.ex. ledamöter, firmatecknare och adress i föreningens styrelse enligt beslut på föreningsstämma (årsmöte) och på konstituerande styrelsemöte	Gratis
Anmälan om organisationsnummer	Gratis
Registerutdrag	Gratis

Tabell 1.⁶¹ Registreringskostnader för samfällighetsföreningar.

6.1.3 Omprövning, överenskommelse, befogenhet att ändra andelstal

Taxan för förrättningslantmätare är för närvarande 1 250 kronor/timme och för expertlantmätare 1 550 kronor/timme. I anläggningsförrättningar är det vanligt att

⁶¹ Lantmäteriet 6

även annan personal som kart- och mätningssingenjörer gör en betydande del av utrednings- och kartarbetet. Deras taxa är 825 kronor/timme.⁶²

För godkännande av överenskommelse enligt anläggningslagen (AL 43 §) och registrering av andelstal enligt AL 24a § tillämpas normalt fasta priser. För överenskommelse enligt AL 43 § är det fasta priset 2 500 kronor, vilket motsvarar två timmars arbete. Beroende på svårighetsgrad (bedömning av överenskommelsen) kostar det 500 - 1 500 kronor per ytterligare berörd fastighet. För registrering av andelstal enligt AL 24a § gäller ett fast pris på 1 500 - 2 000 kronor.⁶³

Förrättningskostnaden för anläggningsförrättningar debiteras normalt efter nedlagd tid och eventuella kostnader för exempelvis hyra av sammanträdeslokal. Då omprövningsförrättningar kan avse allt från att ompröva ett föråldrat och inaktuellt beslut i grunden (vilket i princip innebär samma arbete som att bilda en helt ny gemensamhetsanläggning) till att endast göra smärre justeringar som att ändra ett schablonvärde för beräkning av andelstal, eller att ändra omfånget på en annars helt fungerande och modern anläggning så varierar även kostnaderna därefter. De olika momenten som behöver göras i en omprövningsförrättning varierar alltså kraftigt och det går därför inte heller att ange några generella kostnader för omprövningsförrättningar överlag.

En omprövningsförrättning med 10 delägarefastigheter har en handläggningstid på cirka 3-5 månader, under förutsättning att handläggningen påbörjas direkt efter inkommen ansökan och att det inte föreligger några större hinder. Precis som för förrättningskostnaden beror naturligtvis även handläggningstiden på hur invecklad förrättningen är.⁶⁴

6.2 Statsbidrag

6.2.1 Allmänt

Trafikverket ansvarar för långsiktig planering av transportsystemet för vägtrafik, järnvägstrafik, sjöfart och luftfart. Myndigheten betalar ut statsbidrag till enskilda vägar med en sammanlagd väglängd på 98 500 kilometer, vilket kan jämföras med 360 000 kilometer enskilda vägar utan statsbidrag.⁶⁵ Det finns fyra typer av bidrag för enskilda vägar från Trafikverket.⁶⁶

⁶² Pettersson, 2013-04-18

⁶³ Ibid

⁶⁴ Ibid

⁶⁵ Trafikverket 1, s. 3

⁶⁶ Trafikverket 3

- Driftbidrag väg
- Driftbidrag färjled
- Underhållsbidrag
- Investeringsbidrag

6.2.2 Historia

Bidrag till enskilda vägar har, i olika former, förekommit sedan början av 1900-talet. I dag tillämpas ett särskilt bidragssystem som infördes 1985.⁶⁷ Under perioden 1997-2007 har statliga besparingar medfört kraftigt varierande bidragstyper. Tidigare var det statliga bidraget från Trafikverket normalt 70 procent av beräknad driftkostnad och under en period var andelen endast 20 procent.⁶⁸ Idag är det normala statsbidraget 65 procent av beräknad driftkostnad. Bidragsnivån beror på vilken vägkategori den enskilda vägen tillhör.⁶⁹

6.2.3 Förutsättningar

Driftbidraget är en ersättning till barmarksunderhåll och vinterväghållning. Den väghållningsorganisation som har ansvar för vägen ska besluta om att söka bidrag på ett årsmöte eller på en extra stämma. Trafikverket bedömer därefter om vägen är bidragsberättigad.⁷⁰ De huvudsakliga förutsättningarna för berättigande av statsbidrag enligt förordning (1989:891) om statsbidrag till enskild väghållning kan sammanfattas enligt följande:

- Bidrag lämnas för enskilda vägar som inte är av obetydlig längd (normalt cirka en kilometer⁷¹) och som tillgodoser ett kommunikationsbehov för de fast boende, näringslivet eller det rörliga friluftslivet. Bidrag lämnas också för vägar som är av väsentlig betydelse som genomfartsvägar eller som uppsamlingsvägar för fritidsbebyggelse. (2 § 1 st)
- Bidrag lämnas endast för sådana vägar som är ändamålsenliga med hänsyn till övriga vägar och om kostnaderna är skäligen med hänsyn till nyttan. (2 § 2 st)
- Bidrag lämnas inte till vägar inom områden med detaljplan enligt plan- och bygglagen (1987:10) där en kommun är väghållare enligt 5 § väglagen (1971:948). (3 §)
- Väghållningen ska vara ordnad i någon form av organisation eller genom överenskommelse som godkänts av Trafikverket. (16 §)

⁶⁷ Sveriges kommuner och Landsting, s. 4

⁶⁸ Ibid, s. 5

⁶⁹ Trafikverket 4

⁷⁰ Trafikverket 3

⁷¹ Trafikverket 5

- Vägar till vilka driftbidrag lämnas ska hållas öppna för trafik och underhållas väl. (27 § 1 st)
- Om en väg stängts av för trafik utan Trafikverkets medgivande eller om underhållet eftersatts, får Trafikverkets region besluta att beviljat driftbidrag inte ska betalas ut. (27 § 2 st)

Bidragsförutsättningarna utreder Trafikverket normalt vart femte år. Mellanliggande år regleras kostnaderna med ett indextal som Trafikverket fastställer.⁷²

6.2.4 Driftbidragets storlek

Driftbidragets storlek skiljer sig beroende på den enskilda vägens vägkategori. Följande villkor gäller för vägkategorierna och dess högsta bidragsprocent:

Väggategori	Funktion	Högsta bidragsprocent
A	Väg för fast boende inom landsbygdsområde.	65
B	Väg för fast boende inom bebyggelseområde och där vägen inte har funktionen enbart som lokalväg (bostadsgata).	35
C	Genomfartsväg för andra än dem som bor utmed eller har del i vägen och som till övervägande del alstrar trafiken. Årsdygnstrafiken skall normalt vara större än 25 fordon.	80
D	Väg för det rörliga friluftslivet och som inte är av betydelse för fast boende inom landsbygdsområde (Väggategori A). Vägens årsdygnstrafik skall normalt vara större än 25 fordon.	65
E	Väg för normalt minst 25 fritidshus och där vägen utgör uppsamlingsväg för bebyggelsen.	35
F	Väg för näringslivet. Vägens årsdygnstrafik skall normalt vara större än 25 fordon.	65

Tabell 2. Väggategori och funktion⁷³ med gällande bidragsprocent⁷⁴ i dagsläget.

6.2.5 Kontroll och tillsyn

En organisation som förvaltas som en förening skall på begäran av Trafikverket styrka att den arbetar enligt stadgarna. När väghållningen sköts genom en

⁷² Trafikverket 6, s. 21

⁷³ Ibid, s. 20

⁷⁴ Trafikverket 4

överenskommelse (frivillig väghållningsorganisation) som godkänts av Trafikverket, skall en giltig överenskommelse lämnas in minst vart femte år.⁷⁵

Vart femte år ska väghållaren göra en ”Vägdeklaration”. Vägdeklarationen kan göras i webb-tillämpning eller sändas in per post. Med deklarationen bifogas ett brev där vissa av kraven framgår och i blanketten ska bland annat datum för senaste årsmöte fyllas i. Trafikverket kan även infordra protokollet vid stickprovskontroll eller av annan anledning.⁷⁶

Två paragrafer i förordning (1989:891) om statsbidrag till enskild väghållning behandlar Trafikverkets tillsyn:

- Trafikverket skall se till att de bidrag som lämnas enligt denna förordning används på lämpligt sätt för avsedda ändamål (26 §).
- Vägar till vilka årliga driftbidrag lämnas skall hållas öppna för trafik och underhållas väl (27 §).

6.3 Kommunalbidrag

6.3.1 Allmänt

Det kommunala bidraget till enskilda vägar är såväl en följd av som ett komplement till det statliga bidragssystemet. Det statliga driftbidraget kräver normalt att vägen är över en kilometer lång vilket exkluderar många enskilda vägar, främst inom tätorter, från statligt bidrag. Kommunerna har därför på olika sätt skapat andra möjligheter till bidrag för dessa väghållare.

6.3.2 Historia

Kommunernas engagemang för de enskilda vägarna har varierat över tiden. I samband med de stora kommunsammanslagningarna under 1960- och 1970-talet beslöt många kommuner att ta över skötseln av tätorternas vägar. Besluten var ofta resultatet av att mindre kommuner slogs ihop med större kommuner (där det fanns stadsplaner, nuvarande detaljplan). I stadsplanerna var det naturligt med kommunalt huvudmannaskap. För att jämställa de nya kommundelarna beslöts därför ofta att kommunen skulle ta över skötseln av de enskilda vägarna i tätorter med enskilt huvudmannaskap. Ekonomiskt var det ett relativt enkelt beslut eftersom kostnaden för

⁷⁵ Trafikverket 6, s. 24

⁷⁶ Ericsson, 2013-04-15

drift och underhåll under denna period normalt ersattes till 70 procent med bidrag från Trafikverket.⁷⁷

6.3.3 Förutsättningar

Det kommunala bidragssystemet skiljer sig från det statliga systemet då kraven för bidrag skiljer sig från kommun till kommun. Kvalifikationer som kan skilja mellan kommuner är exempelvis vägens längd, om vägen har statligt bidrag eller ej och vägens skick. Även om kriterierna är olika i Sveriges kommuner går det dock att urskilja fyra huvudkategorier av vägar som får kommunalt bidrag:

- Längre enskilda vägar med permanentboende som får statsbidrag. Vägarna finns i huvudsak på landsbygden och förvaltas oftast av en vägsamfällighet.⁷⁸
- Vägar med permanentboende på landsbygden som är kortare än 1 000 meter. Vägarna får normalt inget statligt bidrag.
- Enskilda vägar som ligger inom tätorter och oftast har reglerats av byggnadsplan med enskilt huvudmannskap. Både planen i sig och vägens längd gör oftast att dessa vägar inte är berättigade till statligt bidrag.
- Enskilda vägar som i huvudsak används för timmertransporter inom skogsbruket, där vissa kommuner ger bidrag med motiveringen att vägarna är viktiga för det rörliga friluftslivet.⁷⁹

För enskilda vägar som erhåller statsbidrag består kommunernas bidrag oftast av en procentuell andel av den driftkostnad som Trafikverket räknat fram.⁸⁰

6.3.4 Driftbidragets storlek

Bidragets storlek skiljer sig från kommun till kommun. Det är 223 kommuner (90 procent) som ger bidrag eller sköter enskilda vägar, medan 24 kommuner (10 procent) vare sig sköter eller ger bidrag till enskilda vägar.⁸¹ Siffrorna bygger på en enkätundersökning från 2005.

Det sker dessutom en utveckling av bidrag och förvaltning åt olika håll. Vissa kommuner håller på att undersöka bidragssystemet för enskilda vägar, oftast med motiv att minska bidragen eller att upphöra med dem helt. Några kommuner vill ta

⁷⁷ Sveriges Kommuner och Landsting, s. 6

⁷⁸ Det står vägsamfällighet i källan men tolkas som förening.

⁷⁹ Sveriges Kommuner och Landsting, s. 11

⁸⁰ Ibid

⁸¹ Ibid, s. 8

över huvudmannaskapet för de enskilda vägarna. ⁸²

⁸² Sveriges Kommuner och Landsting, s. 21

7 Undersökning

För att kunna besvara de frågor som utreds i examensarbetet har en telefonundersökning genomförts. Det är framförallt styrelsemedlemmar i föreningarna som har kontaktats men för att få en hundra procentig svarsfrekvens har det ibland varit nödvändigt att kontakta övriga föreningsmedlemmar.

7.1 Materialet

En lista över alla gemensamhetsanläggningar (GA) med ändamål väg, utfartsväg eller väg samt något eller några ytterligare ändamål har legat till grund för undersökningen. Listan är ett utdrag från fastighetsregistrets allmänna del och resultatet var att det idag finns 50 691 gemensamhetsanläggningar i Sverige med dessa förutsättningar. För att få information om förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna kompletterades listan med ett utdrag från samfällighetsföreningsregistret (SFR). Informationen från samfällighetsföreningsregistret består av föreningens namn, kontaktuppgifter, datum när föreningen registrerades i samfällighetsföreningsregistret, datum för föreningens årsstämma samt datum för senaste handläggning och registrering (såsom styrelseuppdatering) i samfällighetsföreningsregistret.

7.2 Syfte

Syftet med undersökningen är att få en generell bild av om vem som förvaltar de enskilda vägarna och hur förvaltningen sker. Intressant är även att undersöka varför det sker så få uppdateringar av information i samfällighetsföreningsregistret.

7.3 Metod

Undersökningen har genomförts genom telefonkontakt med antingen styrelse och/eller medlemmar i föreningarna. Ett frågeformulär (se bilaga 1) har använts för att genomföra undersökningen.

Samfällighetsföreningsregistret är inte komplett (se avsnitt 4.5) och det sker få uppdateringar i det. Detta medför att en del utredningsarbete var nödvändigt för att få uppgift om vem som förvaltar vägen, delägarfastigheter, delägare, föreningars namn, kontaktuppgifter med mera. För att genomföra utredningen har följande medel använts:

- EVL- och AL-förrättningsakter
- Lista från Trafikverket med föreningsuppgifter (föreningar med statsbidrag)
- Lista från kommunerna med föreningsuppgifter (föreningar med kommunalbidrag)
- Andra förrättningsakter
- Fastighetssök
- Eniro
- Google Earth

Framförallt har Trafikverkets lista använts då den innehöll uppdaterade föreningsuppgifter.

7.4 Utvalda kommuner

Två geografiskt utspridda kommuner med olika befolkningstätheter har slumpvis blivit utvalda i Sverige för undersökningen. För att kunna genomföra undersökningen måste materialet vara hanterbart gällande antal gemensamhetsanläggningar. Kommunerna som valdes ut i undersökningen är Ludvika och Hylte.

7.4.1 Urval

Med hänsyn till undersökningens syfte har en gallring av materialet gjorts. Den första utgallringen bestod av att välja bort alla GA bildade genom anläggningsförrättning som hade något annat ändamål än enbart väg eller vägar. Dessutom uteslöts de gemensamhetsanläggningar bildade genom anläggningsförrättningar som inte hade någon förening registrerad till sig i SFR, vilket exkluderar de GA med delägarförvaltning. Alla gemensamhetsanläggningar bildade genom EVL-förrättningar behölls eftersom EVL huvudsakligen behandlade vägar, även om vägföreningar kan förvalta väg i kombination med något annat (se avsnitt 3.2.3). Då undersökningen behandlar vem och hur de enskilda vägarna förvaltas gjordes ytterligare en gallring, denna gång baserat på uppdateringar i SFR:

- Datum när föreningen registrerades i samfällighetsföreningsregistret.
- Datum för föreningens årsstämma.
- Datum för senaste handläggning och registrering i samfällighetsföreningsregistret.

Om någon av dessa punkter har uppdaterats de senaste åren kan det med sannolikt att föreningen fortfarande förvaltar vägen och föreningsuppgifter är relativt korrekta. Därför eliminerades alla GA där föreningen hade uppdaterat någon av punkterna ovan sedan 2005.

Samfällighetsföreningar – förvaltning av enskilda vägar

Det slutgiltiga urvalet blev då de gemensamhetsanläggningar bildade genom EVL-förrättningar och anläggningsförrättningar (ändamål väg eller vägar) där föreningarna inte uppdaterat någon av nämnda punkter sedan 2005.

I tabell 3 finns en sammanställning av hur många GA som uppfyller gallringsvillkoren i respektive kommun samt hur motsvarande villkor påverkar det totala antalet GA i hela landet.

	Hylte (st.)	Ludvika (st.)	Hela riket (st.)
Totalt antal GA (inget gallringsvillkor)	96	96	50 691
Gallringsvillkor, behåll	Antal GA kvar	Antal GA kvar	Antal GA kvar
Anläggningsförrättningar (enbart ändamål väg/vägar) och alla EVL-förrättningar	94	77	32 795
Anläggningsförrättningar med registrerad förening	85	71	25 214
GA där föreningen inte har ändrat/registrerat information i SFR sedan 2005	50	55	17 296
Totalt antal GA efter gallringsvillkoren	50	55	17 296

Tabell 3. Antalet gemensamhetsanläggningar i de två kommunerna samt hela riket efter gallringsvillkor.

Av de 55 gemensamhetsanläggningar som kvarstod efter utgallringen i Ludvika kommun finns det 29 (53 procent) registrerade föreningar i SFR. Av Hylte kommuns 50 gemensamhetsanläggningar finns 30 (60 procent) registrerade föreningar i SFR.

Nämnvärt är att det sista gallringsvillkoret att ingen information har ändrats eller registrerats i SFR sedan 2005 resulterade i att hela 41 procent av föreningarna i Hylte respektive 23 procent i Ludvika gallrades bort från föregående gallringsvillkor.

7.4.2 Hylte kommun

Hylte kommun ligger i två landskap, Halland och Småland. Invånarantalet är drygt 10 100 personer och huvuddelen av invånarna är bosatta i tätorterna Hyltebruk, Torup

och Unnaryd.⁸³ Kommunen har 97 stycken gemensamhetsanläggningar med ändamål väg, utfartsväg eller väg samt något eller några ytterligare ändamål varav 50 uppfyller gallringsvillkoren (se avsnitt 7.4.1, tabell 3). Det finns 121 stycken föreningar i kommunen som får bidrag från Trafikverket.⁸⁴

Det finns inga speciella förhållanden i kommunen som bör påverka undersökningen av gemensamhetsanläggningarna. Det sker ett normalt antal omprövningar och för rättningar av gemensamhetsanläggningar i Hylte kommun.⁸⁵

Hylte kommun har valt att dela upp sitt bidrag enligt följande:
Vägsamfälligheter

Hylte kommun betalar ut vägbidrag till de vägar som är öppna för allmän trafik och är berättigade statligt driftbidrag. Bidrag betalas dock inte ut till vägar där permanent boende inte förekommer eller till vägar som kommunen sköter.⁸⁶

Övriga väghållare

Bidrag till enskilda vägar inom kommunen betalas ut till väghållare om vägen utgör in- eller utfart från bostadshus. Boendet vid vägen ska vara stadigvarande och vägen ska vara den normala förbindelsen till allmän väg. Bidrag utgår med 60 procent av kostnaden för grusning och sladdning av vägar vars väglängd överstiger 200 meter.⁸⁷

Ett av Trafikverkets krav för bidrag är att väghållningen ska vara ordnad i någon form av organisation eller genom överenskommelse som godkänts av Trafikverket (förordning (1989:891) om statsbidrag till enskild väghållning 16 §). Att det finns fler bidragsmottagare (121 stycken) från Trafikverket än vad det finns gemensamhetsanläggningar (97 stycken) bör innebära två alternativ. Antingen finns det en hel del överenskommelser som godkänts av Trafikverket eller så saknas det gemensamhetsanläggningar i fastighetsregistret (se avsnitt 4.5).

7.4.3 Ludvika kommun

Ludvika kommun ligger i Dalarna och har omkring 25 600 invånare. I centralorten Ludvika, som är Dalarnas tredje största stad, bor det cirka 13 700 personer.⁸⁸

⁸³ Hylte kommun 1

⁸⁴ Ericsson, 2013-03-14

⁸⁵ Karlsson, 2013-03-07

⁸⁶ Hylte kommun 2

⁸⁷ Ibid

⁸⁸ Ludvika kommun 1

Ludvika kommun har 96 stycken gemensamhetsanläggningar med ändamål väg, utfartsväg eller väg samt något eller några ytterligare ändamål varav 55 uppfyller gallringsvillkoren (se avsnitt 7.4.1, tabell 3). Det finns 59 stycken föreningar i kommunen som får bidrag från Trafikverket⁸⁹ och 2011 fick 130 stycken väghållare dela på 2 699 508 kronor i kommunalt driftbidrag.⁹⁰

Det finns inga speciella förhållanden i kommunen som bör påverka undersökningen av gemensamhetsanläggningarna. Det sker ett normalt antal omprövningar och förrättningar av gemensamhetsanläggningar i Ludvika kommun.⁹¹

Ludvika kommuns villkor för att få bidrag till enskilda vägar är att vägen ska vara minst 200 meter och där det finns minst en fast boende. Den fast boende ska ha minst 200 meter till allmän väg eller annan väg där bidrag beviljats. I vissa fall kan bidrag beviljas till väg som har stor betydelse av kultur- eller fritidsskäl. Kommunen beräknar bidraget på väglängd och föregående års kostnad även statsbidraget tas det hänsyn till på de vägar som är statsbidragsberättigade.⁹²

Anledningen till att det finns fler bidragsmottagare (130 stycken) från kommunen än vad det finns gemensamhetsanläggningar (96 stycken) bör innebära att även privatpersoner och marksamfälligheter erhåller bidrag. Kommunens krav är i princip att vägen ska vara 200 meter och att det ska finnas en fast boende vid vägen.

⁸⁹ Ericsson, 2013-03-14

⁹⁰ Granling

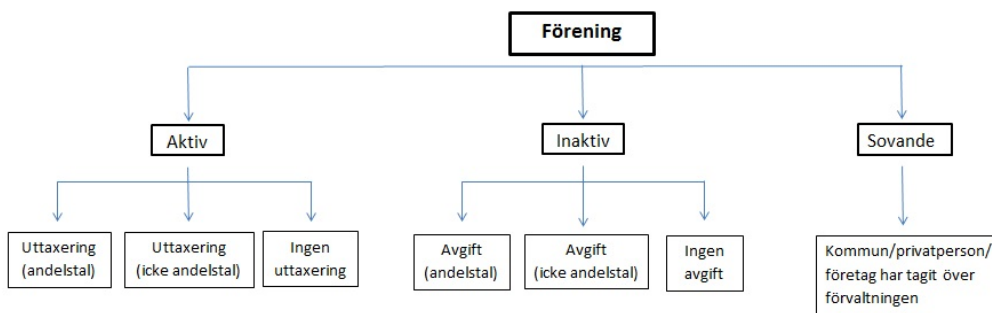
⁹¹ Olsson, 2013-03-07

⁹² Ludvika kommun 2

8 Resultat

Föreningarna kategoriseras efter deras aktivitet och resultatet presenteras först kommunvis och därefter summeras resultatet i en sammanställning. Undersökningen involverade 105 stycken gemensamhetsanläggningar och 100 stycken föreningar vilket innebär att några föreningar förvaltar fler än en gemensamhetsanläggning (GA). Svarsfrekvensen var hundra procent i undersökningen och resultaten är avrundade till hela procent.

8.1 Uppdelning och definitioner



Figur 2. Schematisk bild över hur resultatet har delats upp i olika grupper.

”Aktiv förening” – Förening som kallar medlemmar till föreningsstämma

- **Uttaxering (andelstal)** – Förening uttaxerar sina medlemmar efter andelstal som fastställts av Lantmäteriet.
- **Uttaxering (ej andelstal)** – Förening uttaxerar sina medlemmar efter egen beräkningsgrund som inte är rättsenlig.
- **Ingen uttaxering** – Förening som inte uttaxerar sina medlemmar. Förenings årliga utgifter finansieras med hjälp av statligt och/eller kommunalt bidrag.

Nämnavert är att undersökningen inte har gått ut på att klargöra om föreningar uttaxerar delägare på rätt sätt utan det som kan konstateras är att dessa föreningar anordnar årsmöten där delägare kallas samt att föreningens kostnader fördelas efter

andelstal från LM. Det finns ingen vetskap ifall debiteringslängder läggs fram på årsstämman.

”Inaktiv förening” – Förening som ej kallar medlemmar till föreningsstämma

- **Avgift (andelstal)** – Förening tar ut en avgift av sina medlemmar efter de andelstal som fastställts av Lantmäteriet. Kan inte räknas som en uttaxering då föreningen inte kallar medlemmar till föreningsstämma.
- **Avgift (ej andelstal)** – Förening tar ut en avgift av sina medlemmar efter egen beräkningsgrund som inte är rättsenlig. Kan inte räknas som en uttaxering då föreningen inte kallar medlemmar till föreningsstämma.
- **Ingen avgift** – Förening som inte avgiftsdebiterar sina medlemmar. Förenings årliga utgifter finansieras med hjälp av statligt och/eller kommunalt bidrag.

”Sovande förening” – Förvaltningen av den enskilda vägen har tagits över av annan part (kommunen, företag, privatperson etc.) än föreningen.

Det skiljer sig en del mellan kommunerna gällande inställningen till sovande föreningar. Vissa kommuner har väckt sovande föreningar genom förrättning hos Lantmäteriet (LM). Somliga kommuner tvekar inför hur de ska ta sig an problemet med sovande föreningar och understryker att det är föreningarna som fortfarande har det juridiska ansvaret för vägen även om kommunen har tagit över driften. Några kommuner tvekar till en tvångsvis väckning och ser det som en risk att det påskyndar utarmningen av glesbygden. I vissa fall har kommunen betalat förrättningskostnaderna till en omprövning. Oavsett kostnadsfördelningen av förrättningen upplever samtliga kommuner att det kräver mycket tid att väcka en förening.⁹³

Om det inte finns en känd förening ”vid liv” utan förvaltningen har skett ideellt eller självpåtaget så innebär det i praktiken att föreningen måste nybildas. Om föreningen har några handlingar kvar så kan delägare påkalla att sammanträde i Lantmäteriets regi för att väcka liv i föreningen (SFL 20 §). Om det däremot finns en förening med alla handlingar såsom stadgar men att det inte har funnits någon styrelse under en längre tid finns de formella delarna för att en förening med en ny styrelse ska kunna registreras. Då behövs inte något sammanträde utan ett uppväckande kan ske genom att Länsstyrelsen tillsätter syssloman.⁹⁴

⁹³ Sveriges Kommuner och Landsting, s. 25

⁹⁴ Bergström, 2013-03-23

Samfällighetsföreningar – förvaltning av enskilda vägar

En medlem kan kräva att fungerande styrelse finns. Länsstyrelsen har i sådana fall möjlighet att utse syssloman ensam eller tillsammans med återstående styrelseledamöter handha förvaltningen (SFL 33 §).

8.2 Hylte kommun

Nedan följer en sammanfattning av föreningars status, hur kostnader täcks, bidrag, omprövningsförrättningar, uppdateringar i samfällighetsregistret (SFR) samt aktualiteten för andelstal och delägarkrets i Hylte kommun.

Hylte kommun (48 föreningar, 50 GA)		
	Antal (stycken)	Del (procent)
Aktiva föreningar	42	88
- Uttaxering (andelstal)	- 13	- 31 av aktiva
- Uttaxering (icke andelstal)	- 3	- 7 av aktiva
- Ingen uttaxering	- 26	- 62 av aktiva
Inaktiva föreningar	2	4
- Avgift (andelstal)	- 2	- 100 av inaktiva
- Avgift (icke andelstal)	- 0	- 0 av inaktiva
- Ingen avgift	- 0	- 0 av inaktiva
Sovande föreningar	4	8

Tabell 4. Resultatet av undersökningen uppdelat i de olika kategorierna i Hylte kommun.

Hylte kommun, bidrag		
	Antal (stycken)	Del (procent)
Aktiva föreningar	42	
- Bidrag	- 39	- 93 av aktiva
Inaktiva föreningar	2	
- Bidrag	- 0	- 0 av inaktiva

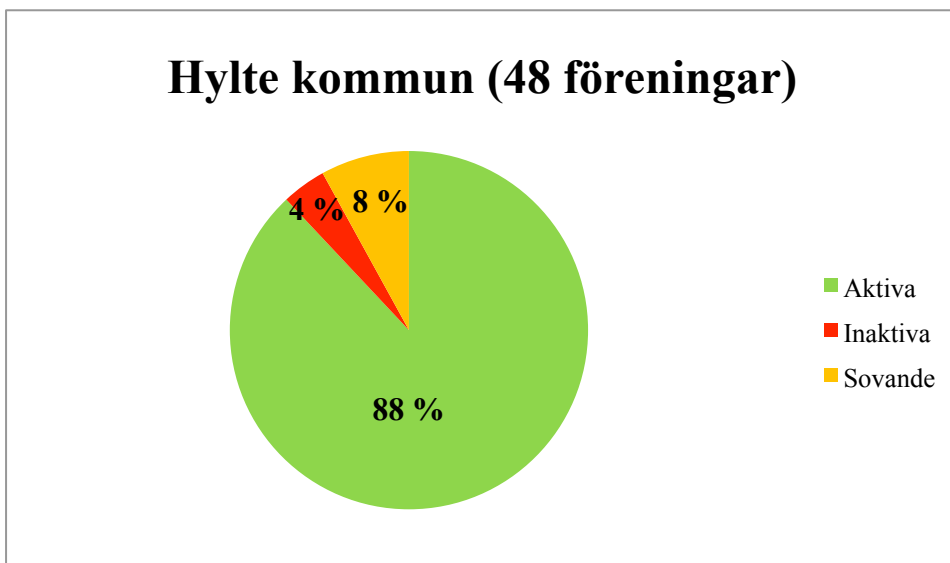
Tabell 5. Resultatet gällande bidrag från kommun och/eller Trafikverket i Hylte kommun.

I Hylte kommun är det:

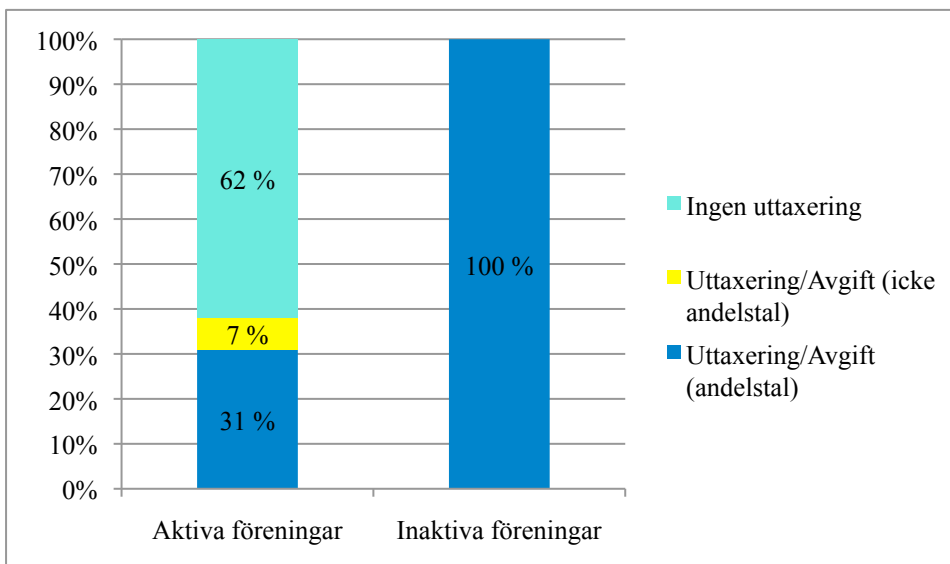
- 28 aktiva föreningar (67 procent av de aktiva föreningarna) som har genomfört förändring i styrelsen sedan 2005 men ej skickat in uppgifterna till LM.

Fakta nedan har inte varit svar på frågor i enkäten utan information som kommit fram under telefonsamtalen med vissa föreningar, alltså kan siffrorna vara ofullständiga.

- 6 föreningar (13 procent) som har uttryckt att deras andelstal är inaktuella.
- 2 föreningar (4 procent) som angivit att delägarkretsen är i behov av en uppdatering.
- 2 föreningar (4 procent) som har genomfört en omprövningsförrättning



Figur 3. En procentuell uppdelning av kategorierna i Hylte kommun.



Figur 4. En procentuell uppdelning av hur föreningar tar betalt av sina medlemmar i Ludvika kommun.

8.3 Ludvika kommun

Nedan följer en sammanfattning av föreningars status, hur kostnader täcks, bidrag, omprövningsförrättningar, uppdateringar i SFR samt aktualiteteten för andelstal och delägarkrets i Ludvika kommun.

Ludvika kommun (52 föreningar, 55 GA)		
	Antal (stycken)	Del (procent)
Aktiva föreningar	31	60
- Uttaxering (andelstal)	- 13	- 42 av aktiva
- Uttaxering (icke andelstal)	- 5	- 16 av aktiva
- Ingen uttaxering	- 13	- 42 av aktiva
Inaktiva föreningar	9	17
- Avgift (andelstal)	- 3	- 33 av inaktiva
- Avgift (icke andelstal)	- 2	- 22 av inaktiva
- Ingen avgift	- 4	- 44 av inaktiva ⁹⁵
Sovande föreningar	12	23

Tabell 6. Resultatet av undersökningen uppdelat i de olika kategorierna i Ludvika kommun.

Ludvika kommun, bidrag		
	Antal (stycken)	Del (procent)
Aktiva föreningar	31	
- Bidrag	- 28	- 90 av aktiva
Inaktiva föreningar	9	
- Bidrag	- 6	- 67 av inaktiva

Tabell 7. Resultatet gällande bidrag från kommun och/eller Trafikverket i Ludvika kommun.

Den relativt höga siffran för antal sovande föreningar har förklaringen att Ludvika kommun har tagit över en del enskilda vägar.

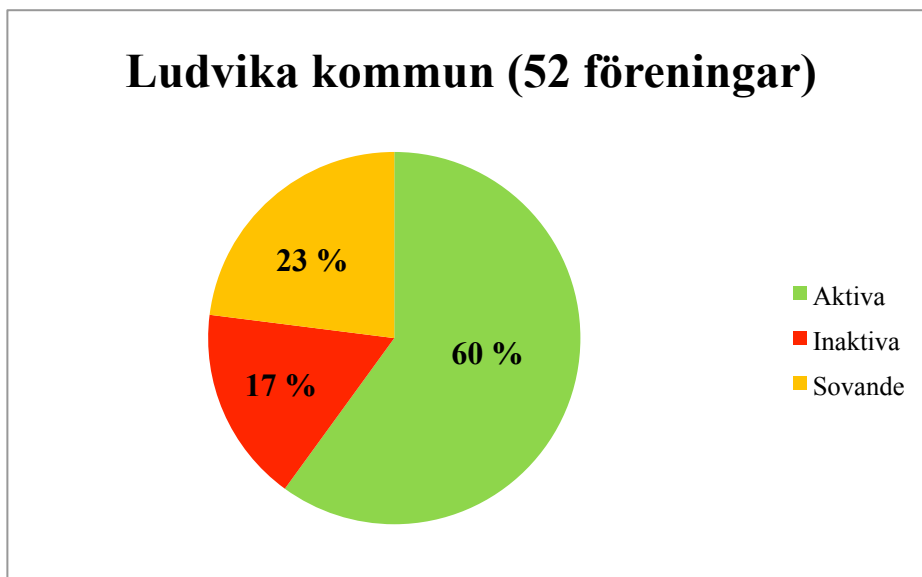
⁹⁵ Summan blir 99 procent på grund av avrundning.

I Ludvika kommun är det:

- 20 aktiva föreningar (65 procent av de aktiva föreningarna) som har genomfört förändring i styrelsen sedan 2005 men ej skickat in uppgifterna till LM.

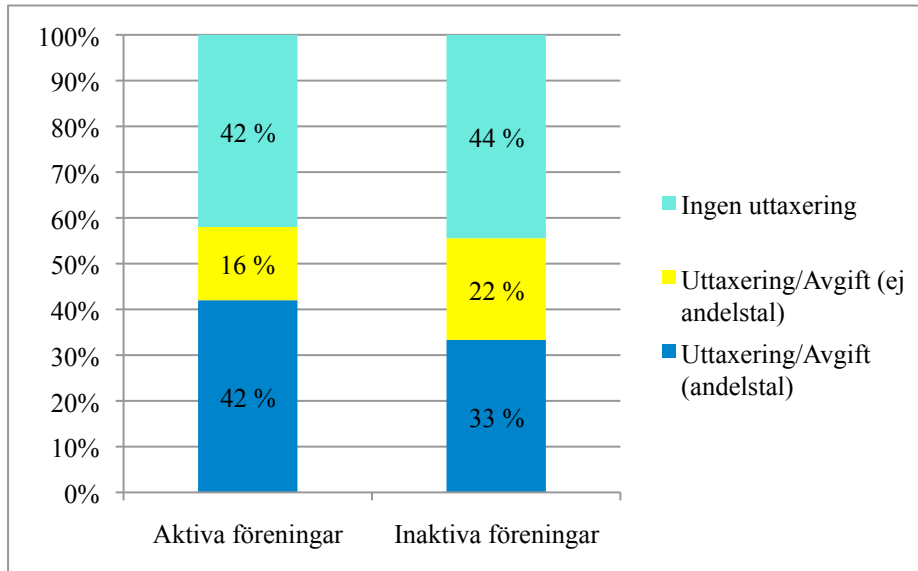
Fakta nedan har inte varit svar på frågor i enkäten utan information som kommit fram under telefonsamtalen med vissa föreningar, alltså kan siffrorna vara ofullständiga.

- 3 föreningar (6 procent) som har uttryckt att deras andelstal är inaktuella.
- 2 föreningar (4 procent) som angivit att delägarkretsen är i behov av en uppdatering.



Figur 5. En procentuell uppdelning av kategorierna i Ludvika kommun.

Samfällighetsföreningar – förvaltning av enskilda vägar



Figur 6. En procentuell uppdelning av hur föreningar tar betalt av sina medlemmar i Ludvika kommun.

8.4 Sammanställning av kommunerna

Resultatet av undersökningen av de två kommunerna kan sammanställas enligt följande:

Totalt (100 föreningar, 105 gemensamhetsanläggningar)		
	Antal (stycken)	Del (procent)
Aktiva föreningar	73	73
- Uttaxering (andelstal)	- 26	- 36 av aktiva
- Uttaxering (icke andelstal)	- 8	- 11 av aktiva
- Ingen uttaxering	- 39	- 53 av aktiva
Inaktiva föreningar	11	11
- Avgift (andelstal)	- 5	- 45 av inaktiva
- Avgift (icke andelstal)	- 2	- 18 av inaktiva
- Ingen avgift	- 4	- 36 av inaktiva ⁹⁶
Sovande föreningar	16	16

Tabell 8. Det totala resultatet för de olika kategorierna.

⁹⁶ Summan blir 99 procent på grund av avrundning.

Samfällighetsföreningar – förvaltning av enskilda vägar

Totalt, bidrag		
	Antal (stycken)	Del (procent)
Aktiva föreningar	73	
- Bidrag	- 67	- 80 av aktiva
Inaktiva föreningar	11	
- Bidrag	- 6	- 55 av inaktiva

Tabell 9. Det totala resultatet gällande bidrag till föreningarna.

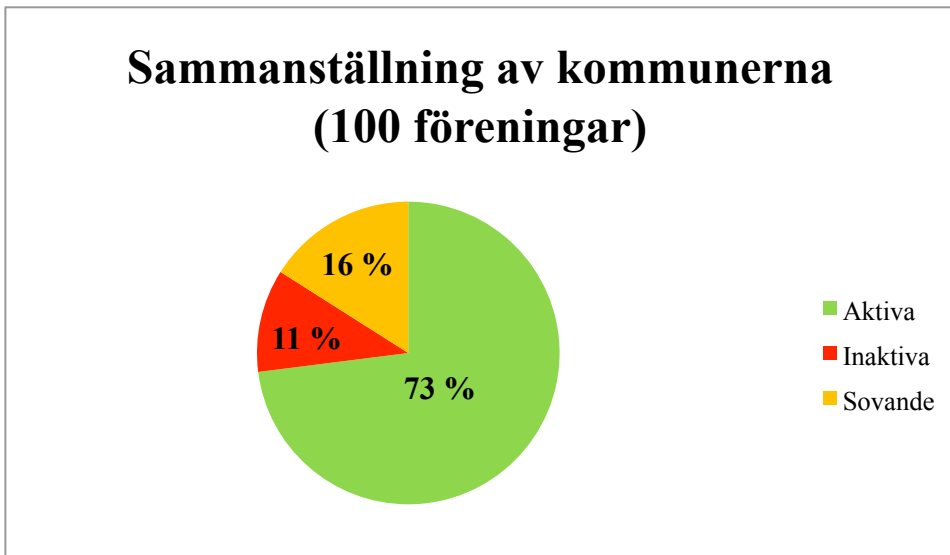
I undersökningen är det:

- 48 aktiva föreningar (66 procent av de aktiva föreningarna) som har genomfört förändring i styrelsen sedan 2005 men ej skickat in uppgifterna till LM.

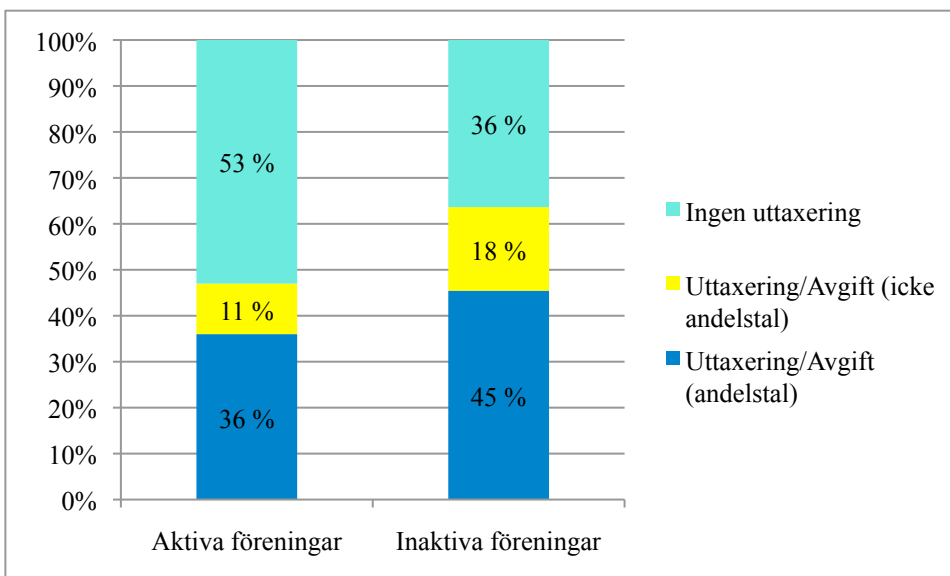
Fakta nedan har inte varit svar på frågor i enkäten utan information som kommit fram under telefonsamtalen med vissa föreningar, alltså kan siffrorna vara ofullständiga.

- 9 föreningar (9 procent) som har uttryckt att deras andelstal är inaktuella.
- 4 föreningar (4 procent) som angivit att delägarkretsen är i behov av en uppdatering.
- 2 föreningar (2 procent) som har genomfört en omprövningsförrättning för att uppdatera andelstalen.

Nämnvärd information som har angivits under telefonsamtalen är att många föreningar försöker klara sig på bidrag för att slippa uttaxering/avgiftsbeläggning då medlemmar anser det orättvist jämfört med kommunal förvaltning. Dessutom vill involverade personer minimera sitt jobb i styrelse/förening. För att bidrag ska täcka alla kostnader sker frivilliga arbetsåtaganden samt besparingsåtgärder såsom att dra in på grusning av vägen om snöröjningen blev för dyr. Den generella uppfattningen av undersökningen är att föreningar har bristande kunskaper gällande andelstal, delägarkrets, SFR och uttaxering.



Figur 7. En procentuell uppdelning av kategorierna i undersökningen.



Figur 8. En procentuell uppdelning av hur föreningar tar betalt av sina medlemmar i undersökningen.

9 Analys

Analysen av resultatet kommer utgå från den totala sammanställningen av de två kommunerna. Kommunerna skiljer en del gällande de sovande föreningarna. Värt att nämnas är att Ludvika kommun har så många sovande föreningar (23 procent) jämfört med Hylte (8 procent). Förklaringen ligger i att Ludvika kommun har tagit över förvaltningen av en del gemensamhetsanläggningar (GA). Resultatet av undersökningen ska ge en generell bild av om gemensamhetsanläggningarna används samt hur och vem som förvaltar dem. Det är dock viktigt att påpeka att undersökningen är gjord på ett urval av gemensamhetsanläggningar och föreningar. Ett av gallringsvillkoren var exempelvis att föreningen inte uppdaterat någon information i samfällighetsföreningsregistret sedan 2005, vilket exkluderar många skötsamma föreningar.

Frågeställningarna om vem som förvaltar vägarna och hur den organisatoriska förvaltningen sker besvaras genom undersökningen. Viktigt att poängtera är dock att utan gallringsvillkoret gällande uppdatering i SFR skulle procentandelen aktiva föreningar vara högre än resultatet i undersökningen.

9.1 Aktiva föreningar

9.1.1 Allmänt

Det är totalt 73 procent av föreningarna i undersökningen som är aktiva och alltså den största kategorin. Av de aktiva föreningar är det 36 procent som uttaxerar enligt andelstal från Lantmäteriet (LM), 11 procent som uttaxerar på felaktiga grunder och 53 procent som inte uttaxerar sina medlemmar i dagsläget. Det är 80 procent föreningar som får bidrag från kommun och/eller Trafikverket. Som tidigare nämnts finns ingen vetskap om uttaxering sker enligt lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL) eller ej.

9.1.2 Framtid

Det finns olika faktorer till varför det är fler än hälften av föreningarna som inte uttaxerar sina delägare i dagsläget. Delägare anser att det är orättvist att de ska behöva betala för den enskilda vägen medan kommunen förvaltar andra vägar, det finns bristande kunskaper inom styrelsen och att det är tidskrävande. För att minimera sin

fritidsförlust är det vanligt att styrelsen i föreningar försöker ransonera med resurser (bidrag) för att undvika uttaxering av medlemmar, vilket är tidskrävande. Föreningar berättade att om snöröjningen blev för dyr resulterade det i ingen eller mindre grusning av vägen. Det sades även att frivilliga insatser med traktorer och andra maskiner gör det möjligt att slippa uttaxering. Dessa föreningar klarar de årliga driftkostnaderna med bidrag från kommun och/eller Trafikverket men vid större investeringar i vägen sker en uttaxering.

Kommuners bidrag till enskilda vägar varierar i landet (se avsnitt 6.3.4) och en fråga som är intressant att lyfta fram i sammanhanget är vad som skulle hända om bidragen skärs ned ordentligt. Det skulle innebära att i princip alla föreningar skulle behöva uttaxera sina medlemmar. Det är hela 53 procent av de aktiva föreningarna som inte uttaxerar sina medlemmar och nedskärningar skulle resultera i tre möjliga utfall. Föreningen använder de gamla andelstalen från LM som troligtvis är inaktuella, föreningen räknar själv ut andelstal och uttaxerar på felaktiga grunder (om föreningen ej fått möjligheten till detta genom AL 24a § eller skriver en överenskommelse) eller att det sker en omprövningsförrättning. En sådan förrättning beräknas ta cirka 3-5 månader med 10 delägarfastigheter om förrättningen påbörjas direkt samt att inga förhinder föreligger. Om omprövningsförrättning blir det största utfallet kommer det alltså krävas stora resurser från LM. Uppfattningen efter undersökningen är att föreningar anser att det är för dyrt att genomföra en omprövningsförrättning.

9.2 Inaktiva föreningar

9.2.1 Allmänt

En förening som inte kallar sina medlemmar till årlig föreningsstämma har i undersökningen klassificerats som inaktiv. I undersökningen är det 11 procent av föreningarna som är inaktiva och den minsta kategorin. Av de inaktiva föreningarna är det 46 procent som avgiftsbelägger medlemmar enligt andelstal från LM, 18 procent som tar ut en avgift på felaktiga grunder och 36 procent som inte tar ut någon avgift i dagsläget. Det är 55 procent av de inaktiva föreningarna som får bidrag från kommunen och/eller Trafikverket.

Som tidigare nämnts är det uppenbart att det inte kan vara en uttaxering enligt de ramar som stadgar och SFL anger då medlemmar i dessa föreningar inte kallas till årlig föreningsstämma där uttaxeringen läggs fram genom debiteringslängd.

9.2.2 Framtid

Det är förhållandevis få av det totala antalet föreningar som är inaktiva, enbart 11 procent. Flera av dessa föreningar är mycket små med endast 2-3 delägarfastigheter.

Det är ofta inte fler än de boende som använder vägen, vilket gör skötseln enkel. Vägen slits inte mycket årligen och de flesta år behövs endast snöröjning och grusning. Någon av föreningens medlemmar sköter i flera fall vägen på egen hand och samtalar med övriga vid behov. Att hålla en årlig föreningsstämma enligt stadgar ansåg dessa föreningar därför generellt inte vara nödvändigt då de är så få.

Intressant att lyfta fram är att det är 55 procent av de inaktiva föreningarna som får bidrag från kommunen och/eller Trafikverket. Hur kontrolleras kraven för dessa föreningar i verkligheten? Är det kontrollen som är bristfällig eller anordnar föreningen ett årsmöte vart femte år då vägdeklarationen ska skickas in till Trafikverket (se avsnitt 6.2.5).

Sammanfattningsvis kan sägas att även om föreningarna i denna kategori inte anses som aktiva framgår det av undersökningen inga problem gällande vägens användning eller skick. Även om föreningarna i undersökningen inte håller årlig föreningsstämma finns det i samtliga fall en förening som förvaltar och sköter vägen så att den är i farbart skick.

Uppfattningen om att föreningar försöker klara sig enbart på bidrag samt resonemanget kring nedskärningar av bidrag och dess konsekvenser som beskrevs för de aktiva föreningarna (se avsnitt 9.1.2) gäller även för de inaktiva föreningarna.

9.3 Sovande föreningar

9.3.1 Allmänt

I undersökningen är det 16 procent av föreningarna som anses vara sovande. Parter som hade tagit över förvaltningen av vägarna är kommun, privatperson och företag. Den siffran skiljer sig en hel del från kommun till kommun beroende på kommunens inställning i frågan om förvaltning av enskilda vägar. Skogsbolag som är delägare i vägen har intresse av att vägen hålls välskött och tar över förvaltningen vilket gör att övriga medlemmar slipper involvera sig i förvaltningen.

9.3.2 Framtid

För att väcka liv i en förening krävs en omprövningsförrättning av LM som är kostsamt och det är sannolikt anledningen till varför privatpersoner eller företag inte väcker liv i föreningarna. Om kommunen tillfälligt har tagit över förvaltningen av vägen finns det tre alternativ för kommunen:

- att fortsätta med det frivilliga driftåtagandet
- att väcka liv i föreningen

- att ta över hela ansvaret för vägen

För att kommunen ska kunna ta över hela ansvaret för vägen måste detaljplanerna ändras från enskilt huvudmannaskap till kommunalt. Väljer kommunen att väcka liv i föreningen kan det vara nödvändigt att uppdatera andelstalen och utse en styrelse genom en omprövningsförrättning.

Att en annan part än föreningen tagit över förvaltningen av vägen betyder inte nödvändigtvis att en förening är omotiverad. Det förekommer fall där företag eller privatperson har tagit över förvaltning av vägen då andra delägare negligerar sitt ansvar eller att kommunen temporärt har tagit över förvaltningen. Om delägare försummar sina skyldigheter finns det ett behov att den sovande föreningen väcks, samma sak gäller när kommunen enbart tillfälligt har tagit över vägen.

Som det beskrevs i avsnitt 8.1 är det stor skillnad gällande kommuners inställning till hanteringen av sovande föreningar. Det är därför svårt att dra några generella slutsatser gällande de sovande föreningarna i landet.

9.4 Om alla föreningar själva får besluta om ändring av andelstal

9.4.1 Allmänt

I undersökningen är det totalt 9 procent av föreningarna som har angivit att deras andelstal är inaktuella men den frågan är svårbesvarad för delägare och siffran är troligtvis högre. Frågor angående inaktuella andelstal och delägarkrets har inte varit aktiva frågor i undersökningen. Den största anledningen till det är att styrelsemedlemmar och delägare inte har tillräcklig kunskap för att besvara frågorna. En undersökning av aktualiteten av andelstal och delägarkrets skulle innebära att en utredning måste genomföras av gemensamhetsanläggningen, dess område och delägarfastigheter. Tiden till en sådan undersökning har inte funnits och ämnet skulle kunna bli en fortsättning på detta examensarbete.

Det är 10 procent av föreningarna i undersökningen som uttaxerar/avgiftsbelägger sina medlemmar på felaktiga grunder. Dessa föreningar har alltså frångått LM:s andelstal och använt sig av egna beräkningsgrunder för andelstalen.

9.4.2 Framtid

Som tidigare beskrivits skulle nedskärningar av driftbidragen från kommun och Trafikverket innebära att många föreningar skulle behöva uttaxera sina medlemmar och det kan då uppstå ett behov av omprövningsförrättningar. Har Lantmäteriet resurser att genomföra en stor mängd omprövningsförrättningar eller skulle det vara bättre att driva igenom lagändringen så att alla föreningar fick möjligheten att besluta

om ändring av andelstal som i AL 24a §? Det generella intrycket i undersökningen är att föreningar tycker det är för kostsamt med en omprövningsförrättning vilket skulle resultera i att föreningarna själva beslutar om andelstal. Dock är åsikten att det skulle kunna uppstå en del problem om alla föreningar fick möjligheten som ges i AL 24a § och att omprövningsförrättningar uppfyller ett syfte.

I examensarbetet ”Hur påverkas vägsamfälligheter vid ändrade förhållanden? En jämförelse av enskilda vägar i Sverige och Finland”, har en enkät besvarats av samfällighetsföreningar som är medlemmar i Riksförbundet Enskilda Vägar och som har en e-mailadress. REV:s medlemmar är ofta aktiva och kunniga föreningar vilket underlättar om de själva ska besluta om ändring av andelstal. Problemet är att alla föreningar inte har tillräcklig kunskap. En viktig del av en omprövningsförrättning är att upplysa delägare o andelstal och beräkningsmetod vilket skulle försvinna i och med den föreslagna lagändringen. Det huvudsakliga argumentet mot lagändringen är att kompetensen saknas för att föreningar själva ska kunna fatta beslut om ändring av andelstal. Det kan exempelvis vara svårt för en 40 år gammal förening utan inblandning av Lantmäteriet att fastställa andelstalen på ett rättvist och lämpligt sätt. Det finns dessutom risk att styrelsen medvetet tar beslut som missgynnar delägare vilket skulle leda till överklaganden till Lantmäteriet och skulle då utöka handläggningstiden kring samfällighetsföreningar snarare än att reducera den. Dock kan man läsa i examensarbetet ”Hur påverkas vägsamfälligheter vid ändrade förhållanden? En jämförelse av enskilda vägar i Sverige och Finland” att systemet i Finland fungerar bra och en representant från Vägnämnden menar att antalet tvister per år är få och att besvären är små. Att antal tvister är få kan bero på att delägare inte vet sina rättigheter och att istället för att involvera sig i föreningens arbete så betalar man det som styrelsen bestämt.

Att föreningar inte har tillräcklig kompetens för lagändringen grundar sig på examensarbetets telefonundersökning. Dock är det viktigt att lyfta fram att undersökningen grundats på många äldre föreningar och föreningar som inte uppdaterat någon information i SFR sedan 2005. Materialet har gällrats vilket gör att de föreningar som uppdaterar uppgifter i SFR och troligtvis har mer kunskap har sällats bort i undersökningen. En lagändring skulle kunna gynna vissa föreningar men intrycket är att inte alla föreningar i Sverige skulle kunna hantera att själva besluta om ändring av andelstal. Om en lagändring skulle genomföras måste det i så fall skickas ut rikligt med information till föreningarna med en enkel och smidig beskrivning om hur man går till väga för att beräkna andelstal. Ett problem med att skicka ut informationen är att finna alla föreningar och aktuella adresser.

9.5 Uppdatering i samfällighetsföreningsregistret

9.5.1 Allmänt

I undersökningen var det 66 procent av de aktiva föreningarna som har genomfört förändringar i styrelsen sedan 2005 men ej skickat in uppgifterna till LM. Som det nämndes i början av kapitlet är det viktigt att påpeka att undersökningen är gjord på ett urval av gemensamhetsanläggningar och föreningar. Ett av gallringsvillkoren var exempelvis att föreningen inte uppdaterat någon information i samfällighetsföreningsregistret sedan 2005, vilket exkluderar många skötsamma föreningar.

En förklaring till att SFR inte uppdateras kontinuerligt ligger i att undersökningen resulterade i 11 procent inaktiva föreningar samt 16 procent sovande föreningar.

9.5.2 Framtid

På frågan om varför styrelseförändringar inte har registrerats i SFR var responsen att föreningarna inte har någon vetskap om att förändringar i styrelsen ska anmälas för registrering. Ingen av föreningarna i undersökningen har uppenbarligen heller vetskap om att Lantmäteriet vill att protokollet ska skickas in till myndigheten efter föreningsstämma, då urvalet i undersökningen bara innehåller föreningar där ingen uppdatering skett sedan 2005.

En annan förklaring till den dåliga uppdateringen av styrelsemedlemmar i registret är att föreningar bara skickar in uppgifter dit de anser nödvändigt. Uppgifter om förändringar skickas in till kommun och/eller Trafikverket för att erhålla bidrag.

Information om föreningens skyldighet att uppdatera styrelseledamöternas kontaktuppgifter finns angivet på flera ställen såsom LM:s hemsida, kommentarer till LM:s normalstadgar för samfällighetsföreningar, Trafikverkets blankett ”Ändring av kontaktuppgifter och konto enskild väg” och i SFL. Efter undersökningen är det dock uppenbart att kunskapen om detta inte är särskilt utbredd bland samfällighetsföreningarna.

Lösningar för att hålla registret bättre uppdaterat skulle därför kunna vara att föra in i Lantmäteriets normalstadgar att protokollet från föreningsstämma och information om att styrelseledamöternas kontaktuppgifter ska skickas in till Lantmäteriet. Ett förslag är att det läggs till i stadgarna under § 9 punkt 2a respektive § 16 punkt 9 (se bilaga 2). Man skulle kunna koppla ihop Trafikverkets och Lantmäteriets register gällande föreningsinformation eller att föreningen måste visa upp ett intyg att förändringar i styrelse har meddelats till LM innan föreningen får möjlighet att

ansöka om statsbidrag för enskilda vägar. Ett annat mer radikalt förslag skulle vara att Trafikverket tar över delen av SFR med föreningsinformation men att Lantmäteriet behåller resterande ansvar såsom registrering och stadgegranskning. Den lösningen skulle bli som fastighetsregistrets uppbyggnad där uppdatering av informationen är utspridd på olika parter såsom Skatteverket.

Det kan konstateras att samfällighetsföreningsregistret är bristfälligt och uppdateras dåligt. Ett av registrets huvudsakliga syfte är för att tredje man ska kunna kontrollera firmatecknare men som det skrevs tidigare använder inte alla banker som har kontaktats SFR. Vad fyller då SFR för funktion? Vem ska använda det? I dagsläget är det vissa banker samt Lantmäteriet som använder SFR men om Trafikverket tar över informationsdelen kommer det åtminstone bli två myndigheter som använder registret. Lantmäteriet kan behöva använda registret för att se om sökande person har befogenhet när det gäller ändring av andelstal (AL 24a §) eller en överenskommelse gällande andelstal (AL 43 §). LM kan dessutom behöva ta kontakt med en föreningsstyrelse angående fastighetsbildningsärenden. Det skulle alltså underlätta för Lantmäteriet om samfällighetsföreningsregistret vore komplett och hade aktuella kontaktuppgifter. En grundlig utredning om hur Lantmäteriet använder SFR och dess funktion har inte gjorts i arbetet men den frågan skulle kunna utredas i ett annat examensarbete.

10 Slutsatser

10.1 Lagändring - Förenklade regler för omprövning av andelstal

Det som talar emot en lagändring som ger alla föreningar möjlighet att själva besluta om andelstal är bristen på kompetens. En lagändring skulle kunna gynna vissa föreningar men intrycket av examensarbetets undersökning är att det inte finns tillräcklig kunskap för att föreningarna själva ska få besluta om andelstal. Om en lagändring ska genomföras måste det skickas ut rikligt med information till föreningarna med en enkel och smidig beskrivning om hur man går till väga för att beräkna andelstal.

10.2 Omprövningsförrättningar

Så som systemet för förvaltning av enskilda vägar ser ut i dagsläget finns inget stort behov av omprövningsförrättningar eller en lagändring. Många föreningar får så pass höga bidrag från kommun och/eller Trafikverket att någon uttaxering eller avgiftsbeläggning inte är nödvändig. Förvaltningen fungerar bra även om föreningen är aktiv eller inaktiv men bidragens storlek har skiftat under åren vilket gör att systemet är svagt. Om bidragen sänks rejält kommer troligtvis inaktuella andelstal upptäckas och behovet av omprövningsförrättningar blir då större.

10.3 Inaktuella andelstal

Om en lagändring ej genomförs finns det två alternativ att gå till väga gällande föreningars inaktuella andelstal. Antingen fortsätter man med de höga bidragen (inaktuella andelstal uppdagas ej) eller så subventioneras omprövningsförrättningar då föreningar anser att det är för dyrt med förrättningen. Det första alternativet innebär att det inte uppstår något problem med inaktuella andelstal medan det andra alternativet är en lösning på problemet. Det kan konstateras att myndigheters och kommuners beslut kommer påverka varandra och därför kan en samverkan vara nödvändig om hur man vill gå till väga gällande framtiden för föreningar med inaktuella andelstal.

10.4 Samfällighetsföreningsregistret

I dagsläget är samfällighetsföreningsregistret (SFR) bristfälligt och inaktuellt. Föreningar har ingen vetskap eller ser ingen mening med att uppdatera sina uppgifter i registret. För att få ett mer komplett och uppdaterat SFR bör ansvaret för ajourföring av informationsdelen (styrelse, kontaktuppgifter) ändras. Föreningar är angelägna att erhålla bidrag och uppdaterar sin information kontinuerligt hos Trafikverket. Det faller sig därför naturligt att Trafikverket tar över informationsdelen i SFR men att Lantmäteriet fortfarande är ansvarig myndighet för registret. Den lösningen har samma uppbyggnad som fastighetsregistret, där uppdatering av informationen är utspridd på olika parter.

Källförteckning

Litteratur

Bexelius, A., Körlof, V., (1965), *Väglagarna*. Stockholm: P.A. Norstedt & söners förlag.

Bonde, F., (1988), *Fastighetsbildning på landsbygden*. Stockholm: LRF och LT:s förlag.

Ekbäck, P., (2007), *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar: särskilt om Anläggningslagen och Lagen om förvaltning av samfälligheter*. Stockholm: KTH.

Julstad, B., (2005), *Fastighetsindelning och markanvändning*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Myndighet

Lantmäteriet 1, *Handbok FBL*. Norstedts Juridik, CD-Fastighetsbildning 2009:3.

Lantmäteriet 2, *Fastighetsregistret Helårsstatistik år 2012*,
http://www.lantmateriet.se/Global/Fastigheter/Fastighetsinformation/FR-Allm_delen/Statistik/2012/Nyhetsbrev_2013_1_Helarsstatistik_2012.pdf
Hämtat: 2013-03-01

Lantmäteriet 3, *Hur hänger det ihop?*,
<http://www.lantmateriet.se/Fastigheter/Agatillsammans/Samfällighetsforeningar/Hur-hanger-det-ihop/>
Hämtat: 2013-03-05

Lantmäteriet 4, *Stadgar*,
<http://www.lantmateriet.se/Global/Fastigheter/%C3%84ga%20tillsammans/Samf%C3%A4llighetsf%C3%B6reningar/stadgar.pdf>
Hämtat: 2013-04-15

Lantmäteriet 5, *Samfällighetsföreningar*,

<http://www.lantmateriet.se/Fastigheter/Aga-tillsammans/Samfallighetsforeningar/>

Hämtat: 2013-04-26

Lantmäteriet 6, *Registeravgifter*,

<http://www.lantmateriet.se/Fastigheter/Aga-tillsammans/Samfallighetsforeningar/Registeravgifter/>

Hämtat: 2013-03-06

Trafikverket 1, *Trafikverkets bildspel REV-kurser 2013 v1.*,

http://www.trafikverket.se/PageFiles/1105/ppt_enskild_vag_kurser.pdf

Hämtat: 2013-03-04

Trafikverket 2, *Ändring av kontaktuppgifter och konto enskild väg*,

http://www.trafikverket.se/PageFiles/1133/andring_kontaktuppgifter_enskild_vag_2.pdf

Hämtat: 2013-04-03

Trafikverket 3, *Bidragstyper till enskilda vägar*,

<http://www.trafikverket.se/Privat/Vagar-och-jarnvagar/Enskilda-vagar/Soka-bidrag/Bidragstyper/>

Hämtat: 2013-04-04

Trafikverket 4, *Gällande bidragsnivåer - enskilda vägar*,

<http://www.trafikverket.se/Privat/Vagar-och-jarnvagar/Enskilda-vagar/Soka-bidrag/Gallande-bidragsnivaer/>

Hämtat: 2013-04-04

Trafikverket 5, *Ansökan om årligt driftbidrag enskild väg inkl. eventuell upprustning*,

http://www.trafikverket.se/PageFiles/1133/ansokan_drift_enskild_vag.pdf

Hämtat: 2013-04-05

Trafikverket 6, Palm, R., Gard, A., Klang, R., Magnusson, H., *Handbok för statsbidrag till enskild väghållning (2001:36)*,

http://publikationswebbutik.vv.se/upload/1937/2001_36_handbok_for_enskild_vag_hallning_handbok.pdf

Hämtat: 2013-04-05

E-mail/telefonsamtal

Bergström, Bo, f länslantmätare, Lantmäteriet i Örebro, division Fastighetsbildning, 2013-02-12, 2013-03-23.

Ericsson, Anne-Lie, Trafikverket, 2013-04-15, 2013-03-14.

Eriksson, Emanuel, Färs & Frosta Sparbank, 2013-05-13.

Eriksson, Fredrik, Handelsbanken, 2013-05-13.

Karlsson, Niklas, Lantmäteriet i Halmstad, 2013-03-07.

Karlsson, Susanne, Nordea 2013-05-13.

Olsson, Jan-Olov, Lantmäteriet i Falun, 2013-03-07.

Parborg, Kirsti, Danske Bank, 2013-04-25.

Pettersson, Jonas, Lantmäteriet i Gävle, Fastighetsbildningskontoret, 2013-04-18.

Publikationer och övrigt material

Granlig, T., *2,7 miljoner i vägbidrag*, Dalarnas Tidningar,
<http://www.dt.se/nyheter/ludvika/1.3134639-2-7-miljoner-i-vagbidrag>
Hämtat: 2013-03-14

Hylte kommun 1, *Om Hylte kommun*,
<http://www.hylte.se/kommunpolitik/omkommunen.4.1ceb926d12c876b6fe180003312.html>
Hämtat: 2013-03-21

Hylte kommun 2, *Vägbidrag*,
<http://www.hylte.se/byggbomiljo/trafikochinfrastruktur/vagbidrag.4.4582c3e612e574dd10880001070.html>
Hämtat: 2013-04-22

Jansson, T., (2012), *Hur påverkas vägsamfälligheter vid ändrade förhållanden? En jämförelse av enskilda vägar i Sverige och Finland*. Gävle: Högskolan i Gävle.

Ludvika kommun 1, *Kommun och politik*,

<http://www.ludvika.se/kommunpolitik.4.34576465126885270a1800015489.html>

Hämtat: 2013-03-21

Ludvika kommun 2, *Vägsamfälligheter*,

<http://www.ludvika.se/trafikinfrastruktur/vagsamfalligheter.4.36ed731e127e26ace10800018323.html>

Hämtat: 2013-04-22

Riksdagen, Motion 2012/13:C288, *Förenklade regler för omräkning av andelstal i vägsamfälligheter*,

http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Fragor-och-anmalningar/Fragor-forskriftliga-svar/Forenklade-regler-for-omraknin_H002C288/?text=true

Hämtat: 2013-03-07

Riksförbundet Enskilda Vägar,(2012), *PM - Förenklade regler för omprövning av andelstal*,

http://content.foreningshuset.se/KundMapper/5339/Forenklade_regler_for_omprovning_av_andelstal.pdf

Hämtat: 2013-03-07

Sveriges kommuner och Landsting - Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad, (2007), *Här slutar allmän väg - Kommunerna utvecklar sitt engagemang i den enskilda väghållningen*,

<http://www.harryda.se/download/18.2cc68f421271a4962af800015833/1271772079372/H%C3%A4r+slutar+allm%C3%A4n+v%C3%A4g+SKL.pdf>

Hämtat: 2013-04-18

Rättsfall

NJA 1983 s. 745

NJA 1989 s. 291

Lantmäteriets rättsfallsregister 03:10, Svea HovR, 2003-01-24, T 591-02

Lantmäteriets rättsfallsregister 79:68, Svea HovR, 1979-02-28, T 771/78

Förarbeten

Prop. 1996/97:92

Prop. 1996/7:92

Bilaga 1

Frågeformulär

Frågeformuläret består av fyra frågor, alla med följdfrågor. De flesta frågorna kan besvaras med ”ja”, ”nej” eller ”vet ej” medan några kräver längre svar.

1.

Är det föreningen som förvaltar vägen?

JA Kallas medlemmar till möten?

Ja.

Nej. Varför?

NEJ Används vägen och vem förvaltar den?

2.

Har någon förändring gjorts inom föreningen sedan 2005 såsom förändring inom styrelse eller ändrade stadgar?

JA Varför har detta ej registrerats hos Lantmäteriet?

NEJ

3.

Använder ni de andelstal som beslutades vid lantmäteriförrättningen

- För uttaxering?

- För röstning?

Om nej, har egna ändringar gjorts och hur har ändringarna gjorts? Har de registrerats hos Lantmäteriet?

4.

Har någon fastighet utträtt eller inträtt i gemensamhetsanläggningen på senare år? Om ja, hur beräknades andelstal då?

Bilaga 2

Lantmäteriets normalstadgar

Ärende Stadgar för samfällighetsförening bildad enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Lagens bestämmelser om förvaltningen skall gälla i den mån inte annat framgår av dessa stadgar.

§ 1 Firma

Föreningens firma är

§ 2 Samfälligheter

Det eller de anläggningsbeslut som lantmäterimyndigheten fattat om denna gemensamhetsanläggning är ramen för förvaltningen. Föreningen förvaltar

§ 3 Grunderna för förvaltningen

Samfälligheten(erna) skall förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess (deras) ändamål.

§ 4 Medlem

Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jämställd

egendom som har del i samfällighet upptagen under § 2.

§ 5 Styrelse - säte, sammansättning

För föreningen skall finnas en styrelse med säte i _____ kommun.

Styrelsen skall bestå av _____ ledamöter och _____ suppleanter.

§ 6 Styrelse - val

Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma.

Mandattiden för ledamot är _____ år och för suppleant ett år.

Första gången val äger rum skall _____ ledamöter väljas på ett år.

Stämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

§ 7 Styrelse - kallelse till sammanträde, föredragningslista

Kallelse av ledamöterna till styrelsesammanträde skall ske minst _____ dagar före sammanträdet. Kallelse skall innehålla uppgift om förekommande ärenden.

Suppleanterna skall inom samma tid underrättas om sammanträdet och förekommande ärenden. Ledamot, som är förhindrad att närvara, skall genast meddela detta till ordföranden, som har att omedelbart kalla suppleant i ledamots ställe. Suppleant som ej tjänstgör i ledamots ställe har rätt att närvara vid sammanträdet, men har inte rösträtt.

§ 8 Styrelse - beslutförhet, protokoll

Styrelsen är beslutför när kallelse skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder härav skall styrelsesammanträde anses behörigen utlyst om samtliga ordinarie ledamöter infunnit sig till sammanträdet.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

Utan att ha angivits i kallelsen får ärende avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och ense om beslutet.

Fråga får utan hinder av bestämmelserna i första stycket avgöras utan kallelse om samtliga ordinarie ledamöter är ense om beslutet.

Den som deltagit i avgörandet av ärende äger anföra reservation mot beslutet. Sådan reservation skall anmälas före sammanträdet slut.

Över ärenden i vilka styrelsen fattat beslut skall föras protokoll som upptar datum, deltagande ledamöter och suppleanter, kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokollet skall justeras av ordföranden eller annan ledamot som vid förfall för ordföranden lett sammanträdet.

§ 9 Styrelse, förvaltning

Styrelsen skall:

1. förvalta samfälligheten(erna) och föreningens tillgångar,
2. föra redovisning över föreningens räkenskaper, 2a. ansvara för att protokoll förs vid föreningsstämma
- 2a. föra förteckning över deläggande fastigheter, deras andelstal och ägare,
3. årligen till ordinarie stämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi,
4. om förvaltningen omfattar flera samfälligheter eller annars är uppdelad på olika verksamhetsgrenar och medlemmarnas andelar inte är lika stora i alla verksamhetsgrenarna, föra särskild redovisning för varje sådan gren,
5. i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om styrelsens handhavande av föreningens angelägenheter.

§ 10 Revision

För granskning av styrelsens förvaltning skall medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse _____ revisorer och _____ suppleanter.

Revisionsberättelse skall överlämnas till styrelsen senast tre veckor

§ 11 Räkenskapsperiod

Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden _____

§ 12 Underhålls och förnyelsefond

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas minst _____ kronor.

§ 13 Föreningsstämma

Ordinarie stämma skall årligen hållas under _____ månad på tid och plats som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan när den finner det erforderligt utlysa extra stämma. I fråga om medlemmars rätt att begära att extra stämma utlyses gäller 47 § 3 st. lagen om förvaltning av samfälligheter.

Om stämma skall godkänna uttaxering skall styrelsen bereda medlemmarna tillfälle att från det kallelseåtgärd vidtagits ta del av debiteringslängd, utvisande det belopp som skall uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när betalning skall ske. Före ordinarie stämma skall dessutom förvaltningsberättelse och revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för granskning under samma tid.

§ 14 Kallelse till stämma

Styrelsen kallar till stämma. Det skall ske genom _____

Kallelse skall ske senast _____

före sammanträdet.

I kallelsen skall anges tid och plats för stämman, vilka ärenden som skall förekomma på stämman, uppgift om plats där i § 13 angivna handlingar finns tillgängliga.

Styrelsen skall tillse att andra meddelanden kommer till medlemmarnas kännedom genom _____

§ 15 Motioner

Medlem kan genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. Motion, som skall behandlas på ordinarie stämma, skall vara styrelsen tillhanda senast under _____ månad.

Styrelsen skall bereda avgivna motioner och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen.

§ 16 Dagordning vid stämma

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande för stämman
2. val av sekreterare för stämman
3. val av två justeringsmän
4. styrelsens och revisorernas berättelser
5. ansvarsfrihet för styrelsen
6. framställningar från styrelsen eller motioner från medlemmarna

7. ersättning till styrelsen och revisorerna
8. styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
9. val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter
10. val av revisorer och suppleanter
11. fråga om val av valberedning
12. övriga frågor
13. meddelande av plats där stämmoprotokollet hålles tillgängligt.

Vid extra stämma skall behandlas ärenden under punkt 1, 2, 3, 6, 13.

§ 17 Disposition av avkastning

I det fall stämman beslutar om att fördela uppkommet överskott skall detta ske efter medlemmarnas andelar i samfälligheten(erna).

§ 18 Stämmobeslut

Beslut fattas med acklamation om inte omröstning begärs.

Ifråga om omröstning mm gäller 48, 49, 51 och 52 § lagen om förvaltning av samfälligheter.

När omröstning företas skall till protokollet antecknas de omständigheter angående rösträtt, andelstal, ombud mm som har betydelse för bedömandet av röstresultatet.

Val skall ske med slutna sedlar om någon begär det.

§ 19 Flera verksamhetsgrenar

Skall omröstning ske i fråga som berör flera verksamhetsgrenar gemensamt har vid tillämpning av huvudtalsmetoden varje medlem en röst även om han har del i flera verksamhetsgrenar.

Vid tillämpning av andelstalsmetoden skall i motsvarande fall varje medlems röstetal framräknas på följande sätt. Först reduceras medlemmens röstetal inom varje verksamhetsgren i förhållande till verksamhetsgrenens andel i den gemensamma verksamhet omröstningen avser. Därefter sammanlägges de reducerade röstetalen för varje medlem. Verksamhetsgrenarnas andelar i verksamhet som är gemensam för samfälligheten(erna) utgör

§ 20 Protokollsjustering, tillgänglighållande

Stämmoprotokollet skall justeras inom två veckor efter stämman och därefter hållas tillgängligt för medlemmarna.

Dessa stadgar har antagits vid sammanträde enligt datum på första sidan.

Ort och datum

Sammanträdesledare

Kommentar till stadgarna

Vid hänvisning till lagrum avser SFL lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Till ingressen

SFL innehåller tvingande regler för föreningsförvaltningen och stadgarnas innehåll. Genom bestämmelser i stadgarna kan föreningsmedlemmarna dock i vissa hänseenden avvika från SFL. I SFL anges i vilka situationer stadgarna får innehålla avvikelser från lagen.

Till § 1

Huvudregeln är att om en samfällighetsförening nybildas, skall föreningens firma innehålla ordet samfällighetsförening (29§SFL). Firman skall tydligt skilja sig från andra firmor som är registrerade hos den statliga Lantmäterimyndigheten. Detta gäller även när en vägsamfällighet eller en vägförening upplöses och ersätts av en samfällighetsförening samt när en förvaltning enligt bysamfällighetslagen eller LGA ombildas till en samfällighetsförening. Om däremot en vägsamfällighet eller vägförening inte upplöses, utan endast övergår till stadgar enligt SFL, får vägsamfälligheten respektive vägföreningen behålla sin gamla firma (9 § lagen [1997:620] om upphävande av lagen [1939:608] om enskilda vägar).

Till § 2

Samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. Samfällighetsförening får ej driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten skall tillgodose (18 § SFL). Förvaltningen omfattar även fastighet som föreningen äger samt influtna medel vid försäljning.

Alla samfälligheter skall anges uttömmande och på ett sådant sätt att de kan identifieras. Om marksamfällighet eller gemensamhetsanläggning blivit registrerad bör registerbeteckningen anges.

Till § 3

Samfällighets ändamål kan ha bestämts vid lantmäteriförrättning och framgår i så fall av förrättningshandlingarna. Är det vid förrättning bestämda ändamålet oklart eller har det blivit inaktuellt eller har något ändamål inte föreskrivits vid förrättning bör grunderna för förvaltningen preciseras i stadgarna. Stadgar som strider mot förrättningsavgörande kan komma att underkännas vid registreringen.

Till § 4

Med delägarfastighet förstås fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet (1 § 2 stycket SFL). För samfällighet enligt vattenlagen (SFS 1983:291) är dessa definitioner något annorlunda. Medlemmarna i samfällighetsförening utgörs av del-ägarna i samfällighet (17 § SFL).

Lagens bestämmelser om fastighet äger motsvarande tillämpning på sådan tomträtt, gruva, byggnad eller annan anläggning på ofri grund, naturreservat, som har del i samfällighet enligt 1 § 1 stycket 3 eller 4 SFL. Den som innehar fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som fastighetens ägare. Som ägare av naturreservat anses den som förvaltar reservatet.

Innehavare av tomträtt i fastighet som har del i samfällighet enligt 1 § 1 stycket 1 eller 2 SFL skall vid tillämpning av denna lag anses som delägare i fastighetsägarens ställe (3 § SFL).

Till § 5

Styrelsen för samfällighetsföreningen skall bestå av en eller flera ledamöter och ha sitt säte i den ort där medlemmarnas fastigheter eller huvuddelen av dessa ligger. Styrelseledamot får inte vara underårig eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken. Lag (1988:1259).

Till § 6

När skäl därtill föreligger, får länsstyrelsen förordna att styrelsen skall bestå av flera ledamöter än som anges i stadgarna (31 § SFL).

Styrelseledamot kan av den som utsett honom skiljas från sitt uppdrag före utgången av den tid för vilken han utsetts (32 § SFL).

Har styrelseledamots uppdrag upphört eller är styrelseledamot förhindrad att utöva uppdraget och är styrelsen ej ändå beslutförför, får länsstyrelsen förordna syssloman i sådan ledamots ställe. Finns av skäl som nu sagts icke någon styrelseledamot att tillgå, får sysslomannen ensam handha föreningens angelägenheter och företräda föreningen som styrelse (33 § SFL).

Om ej annat följer av stadgarna eller av beslut tagna av stämman, får styrelsen utse särskild firmatecknare. Bemyndigande att teckna firma kan av styrelsen när som helst återkallas (34 § SFL).

Uppgift om föreningens postadress, om styrelseledamöternas fullständiga namn, bostads- och postadress och telefon samt om firmatecknare om sådan utsetts skall

anmälas till den statliga Lantmäterimyndigheten (26 § SFL). Även ändring i dessa förhållanden skall anmälas till den statliga Lantmäterimyndigheten (39 § SFL).

Till § 7

Inga kommentarer.

Till § 8

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken vid styrelsesammanträde de flesta röstande förenar sig. Vid val avgörs lika röstetal genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

Första stycket gäller ej, om annat föreskrivs i stadgarna (38 § SFL).

Med ledamot avses även tjänstgörande suppleant.

Femte stycket avser bl. a. då kontakt tas med brev eller per telefon.

Till § 9

Styrelsen handhar samfällighetens angelägenheter i överensstämmelse med denna lag (SFL), stadgarna och beslut tagna av stämman, i den mån beslutet ej strider mot denna lag (SFL) eller annan författning eller mot stadgarna (35 § SFL).

Styrelseledamot får ej taga befattning med angelägenhet i vilken han har ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (36 § SFL).

Styrelsen är behörig att företräda föreningen i förhållande till tredje man. Samma behörighet tillkommer firmatecknare. Styrelsen och firmatecknaren får dock ej utan stöd av stadgarna eller beslut tagna av stämman överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år (37 § SFL).

Bestämmelserna under punkten 5 är endast avsedd för föreningar med flera samfälligheter eller andra verksamhetsgrenar, i vilka medlemmarna har del efter olika andelstal. Bestämmelsen anknyter till

41 §, 42 §, 45 §, 48 § och 60 § SFL.

Till § 10

Revisionen avser räkenskapsperiod. Eftersom räkenskapsperiod inte behöver stämma överens med styrelsens mandattid, kan styrelsens förvaltning komma att revideras i omgångar.

Av allmänna rättsregler följer att till revisor inte får väljas den som ingått i styrelsen under den räkenskapsperiod revisionen avser.

Till § 12

Regler om fondering finns i 19 § SFL.

Till § 13

Tiden för ordinarie stämma bör bestämmas så långt efter räkenskapsperiods utgång att revisorerna får tid att revidera och avge revisionsberättelse och styrelsen därefter får tid att kalla till stämma.

Om minst en femtedel av samtliga röstberättigade medlemmar eller det mindre antal, som kan vara bestämt i stadgarna, hos styrelsen begär att extra föreningsstämma skall hållas och därvid anger de ärenden som skall behandlas, åligger det styrelsen att inom en vecka kalla till sådan stämma att hållas så snart det med iakttagande av föreskriven kallelsetid kan ske.

Sker det ej, utlyser länsstyrelsen stämma på anmälan av medlem (47 § 3 st. SFL).

Till § 14

Kallelse till föreningsstämma sker genom styrelsens försorg. I kallelsen anges vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Underlåter styrelsen att utfärda kallelse till ordinarie föreningsstämma i enlighet med stadgarnas föreskrifter skall länsstyrelsen på anmälan av medlem utlysa föreningsstämma (47 § SFL).

Till § 15

Inga kommentarer.

Till § 16

Styrelsen är skyldig att på föreningsstämma lämna de upplysningar om föreningens verksamhet som medlem begär och som kan vara av betydelse för medlemmarna (50 § SFL).

Över beslut som fattas på föreningsstämma skall genom styrelsens försorg föras protokoll, vilket skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman (50 § 2 st. SFL).

Talan får föras mot uttaxering (46 § SFL) och stämmobeslut (53 § SFL).

Till § 17

Om föreningens verksamhet är sådan att den inte ger ekonomiskt överskott bör bestämmelsen utgå.

Till § 18

Den som underlåtit att i rätt tid fullfölja sin bidragsskyldighet får delta i förhandlingarna men ej utöva rösträtt innan han fullgjort vad han eftersatt (48 § SFL).

Medlem eller annan får icke, själv eller genom ombud eller somombud, delta i behandlingen av angelägenhet, vari han äger ett väsentligt intresse som strider mot föreningens angelägenhet (48 § SFL).

Innehavare av rättighet i delägarfastighet får närvara och yttra sig vid behandling av fråga som rör hans rätt (48 § SFL).

Röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma, har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst (huvudtalsmetod). I fråga som har ekonomisk betydelse skall medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det. Dock får medlems röstetal ej överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar (49 § SFL) (andelstalsmetod).

Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Som stämmans beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avgivits. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden. Avvikelse från bestämmelserna om ombud kan dock föreskrivas i stadgarna (49 § SFL).

För beslut att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna, om ej annat föreskrivs i stadgarna (51 § SFL).

Vid omröstning i fråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. För beslut om sådan ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Föreskrivs strängare villkor i stadgarna skall det gälla.

Beslut om stadgeändring skall genom styrelsens försorg genast anmälas för registrering. Vid anmälan skall fogas två bestyrkta avskrifter av protokoll över beslutet. Beslutet får ej tillämpas innan registrering skett (52 § SFL).

Till § 19

Angående innebörden av huvudtalsmetod och andelstalsmetod, se kommentaren till § 18.

Några i alla sammanhang godtagbara hållpunkter för en jämförelse mellan samfälligheter eller andra verksamhetsgrenar när det gäller intresset och ansvaret för gemensamma åtgärder kan knappast uppställas. Om det emellertid är avgjort hur intresset och ansvaret för den gemensamma åtgärden är att fördela mellan verksamhetsgrenarna finns en norm för den angivna jämförelsen. Ett sådant avgörande kan åstadkommas genom att i stadgarna bestäms hur kostnaderna för viss verksamhet, exempelvis administrationskostnader, skall bäras av de olika verksamhetsgrenarna (se prop. 1973:160 s 578).

Till § 20

Angående tillgänglighållande av protokollet, se kommentaren till § 16.