



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ
Avdelningen för industriell utveckling, IT och samhällsbyggnad

Samfälligheter: Föreningsförvaltning och Samfällighetsföreningsregistrets aktualitetsgrad

Mattias Arvids

2013

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp
Lantmäteriteknik
Examensarbete inom Samhällsbyggnad 2013
Lantmästarprogrammet ek./jur.

Handledare: Rolf Jonsson
Examinator: Börje Leidhammar

Abstract

Joint property units play a vital role in Sweden for collaboration between properties in the management of common resources. These can be managed in two ways: through association management or with part-owner management. Association management is best suited for larger communities that require many management measures and has many members. Such an association is managed by a governing body that is elected by the members. The governing body's mission is to follow the articles of association and the decisions made at the association meeting according to the law, and to ensure that existing facilities are managed according to facility order and that new facilities will be implemented. This mission involves some difficulties; commitment is non-profit and the law contains no specific requirement for the governing body's expertise, which opens up for different forms of problems. Data on joint facilities compounds are found in the register of joint property associations. This register experiences a lack of quality of data, which poses a problem for both the associations and to third parties.

With these conditions as a backdrop, a study was conducted on the prevailing law and regulations in the area, combined with interviews with presidents of the joint ownership associations. The purpose of this was to examine what the governing body's mission looks like in association management, how this management works in practice and what possible problems that stands in the way for optimal functioning joint property associations, and what steps that can be made to improve the degree of topicality of the register of joint property associations.

The results of the study show that the biggest problem consists of the in many cases lacking commitment by the members and the governing body's lack of expertise. It was concluded that the most suitable measures to remedy the skills shortage is to establish document-glance information available for the governing body and to members who thus could place greater demands on the governing body's work and the detection of errors and mismanagement. Also some clarification of the law in the area deems appropriate. No concrete proposals how to increase member involvement arises from the reasoning made in this article.

By offering joint property associations the ability to register amended information on the internet and give them a reward for this in the form of a updated list of members should make them more careful in this respect, as demonstrated in the study. The main reason for that joint property associations do not report changes to satisfactory degree is due to lack of knowledge, which should be tackled by a brochure containing relevant information given out to the members of the governing body.

Keywords: joint property unit, the register of joint property associations, association management

Sammafattning

Samfälligheter har en mycket viktig roll i Sverige för samverkan mellan fastigheter i förvaltningen av gemensamma resurser. Dessa kan förvaltas på två vis; genom föreningsförvaltning och delägarförvaltning. Föreningsförvaltning lämpar sig bäst för större samfälligheter som kräver många förvaltningsåtgärder och har många medlemmar. En sådan förening sköts genom en styrelse som är vald av medlemmarna. Styrelsens uppdrag går ut på att enligt lagstiftningen följa föreningens stadgar och stämmobeslut samt att se till att befintliga anläggningar förvaltas enligt anläggningsbeslutet och att nya anläggningar blir utförda. Detta uppdrag innebär dock vissa svårigheter; engagemanget sker på ideell grund och lagen innehåller inga närmare krav på styrelsens kompetens, vilket öppnar upp för olika former av problematik. Uppgifter om samfällighetsföreningarna står att finna i Samfällighetsföreningsregistret och Fastighetsregistret. Det förstnämnda har en bristande kvalité på sina uppgifter vilket utgör ett problem för såväl föreningarna som utomstående.

Med dessa förhållanden som bakgrund görs en studie på rådande lag och regelverk i området kombinerat med kvalitativa intervjuer av ordföranden vid samfällighetsföreningar. Syftet är att undersöka hur styrelsens uppdrag ser ut vid föreningsförvaltning, hur denna förvaltning fungerar i praktiken och vilka eventuella problem som står i vägen för optimalt fungerande samfällighetsföreningar, samt vilka åtgärder som kan tänkas ge Samfällighetsföreningsregistret en förbättrad registerkvalité.

Resultatet av studien visar att det största problemområdet utgörs av medlemmarnas i många fall bristande engagemang samt styrelsernas avsaknad på specialkompetens. Det framkommer att de bäst lämpade åtgärderna för att avhjälpa bristen på kompetens utgörs av att upprätta dokument med lättöverskådlig information till styrelserna, men även till medlemmarna som på så vis skulle kunna ställa högre krav på styrelsens arbete och själva upptäcka fel och brister i förvaltningen. Även en del förtydligande av bestämmelserna i lagen anses vara lämpligt. För att öka medlemmarnas engagemang uppkommer inga konkreta förslag från det resonemanget som förs.

Genom att erbjuda samfällighetsföreningarna möjligheten att registrera ändrade uppgifter på Internet samt ge dem en belöning för detta i slag av en medlemsförteckning bör styrelserna bli mer noggranna i detta avseende, vilket framkommer i studien. Den främsta orsaken till att samfällighetsföreningarna inte anmäler ändringar i tillfredsställande grad beror på bristande kunskap, vilket bör kunna avhjälpas genom att någon form av broschyr ges ut till styrelsemedlemmarna innehållande relevant information.

Nyckelord: samfällighet, Samfällighetsföreningsregistret, föreningsförvaltning

Förord

Detta examensarbete är det sista delmomentet i min utbildning till Lantmätare med ekonomisk/juridisk inriktning vid Högskolan i Gävle. Arbetet har utförts under våren 2013 vid avdelningen för industriell utveckling, IT och samhällsbyggnad.

Under arbetets gång har jag förvärvat mycket kunskap om de rättsregler som berör samfälligheter, hur förvaltningen av dessa fungerar i praktiken och problematiken med Samfällighetsföreningsregistrets aktualitetsgrad.

Slutligen vill jag rikta ett stort **tack** till dem som hjälpt mig med vägledning och synpunkter under arbetets gång:

Rolf Jonsson, handledare på HiG

Olof Färnkvist vid Lantmäteriet i Falun, handledare

Anders Åberg, expert inom området samfälligheter

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	1
1.1 Historisk bakgrund	3
1.2 Syfte	5
2. Metod	6
3. Gemensamhetsanläggningar.....	8
3.1 Vad är en gemensamhetsanläggning?	8
4. Samfälligheter	9
4.1 Typer av samfälligheter.....	9
4.2 Delägarförvaltning	10
4.3 Föreningsförvaltning	11
4.3.1 Samfällighetsföreningens beskaffenhet.....	12
4.3.2 Stadgar.....	13
4.3.3 Styrelse	15
4.3.4 Föreningsstämma	17
4.3.5 Upplösning av samfällighetsförening.....	18
4.4 Finansiering.....	19
5. Samfällighetsföreningsregistret.....	21
5.1 Historik.....	21
5.2 Samfällighetföreningsregistrets syfte	22
5.3 Innehåll.....	22
5.4 Ändring av samfällighetsföreningens uppgifter	23
5.4.1 Ändrade stadgar.....	24
5.4.2 Ändrade andelstal	24
5.5 Ajourhållningen av SFR.....	26
6. Resultat av intervjuer	28
6.1 Förvaltning av samfälligheter i praktiken	28
6.1.1 Uppdraget som ordförande.....	28
6.1.2 Konflikter i föreningen.....	28
6.1.3 Engagemang i föreningen.....	29
6.2 SFR:s aktualitetsgrad.....	29
6.2.1 Ändringsanmälan	29
6.2.2 Incitament för bättre ajourhållning.....	30

7. Diskussion	30
7.1 Medlemmarnas engagemang	31
7.2 Styrelsens uppdrag	32
7.3 Förbättring av SFR:s aktualitetsgrad	33
7.4 Metoddiskussion	34
8. Slutsatser	35
8.1 Fortsatt forskning	35
9. Referenser	36

Bilagor

Bilaga 1: Intervjufrågor

Bilaga 2: Missivbrev

Förkortningar

AL	Anläggningslag (SFS 1973:1149)
BFL	Bokföringslag (SFS 1999:1078)
LEF	Lag om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667)
LGA	Lag om gemensamma anläggningar (SFS 1966:700)
prop.	Proposition
SFL	Lag om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150)
SFR	Samfällighetsföreningsregistret

1. Inledning

Detta kapitel syftar till att ge läsaren en introduktion av ämnet och problematik som finns i området, en historisk bakgrundsbeskrivning samt syftet med uppsatsen.

Idag finns närmare 100 000 samfälligheter i Sverige vilka förvaltas av ca 40 000 samfällighetsföreningar. Samfälligheter av typen väg är den vanligaste och utgör ungefär hälften av alla samfälligheter varav många är bildade i samband med laga skifte under 1800-talet. Föreningarna är registrerade i Samfällighetsföreningsregistret (SFR), där det årligen tillkommer drygt 700 nya föreningar (Lantmäteriet, 2011a).

Att stå som ensam ägare av en resurs är oftast det mest lönsamma för en part. Men enligt Ekbäck (2009) är enskilt ägande inte alltid att föredra och därmed kan det vara aktuellt att upprätta samfälligheter för att få en så effektiv förvaltning av en anläggning eller naturresurs som möjligt. För att upprättandet skall vara ekonomiskt försvarbart måste förändringen i användning av objektet i fråga ge tillräckligt stor positiv påverkan på markvärdet genom lägre kostnader för transaktioner, rättsliga förehavanden, förvaltning osv. Exempelvis byvägar och akvifärer är goda exempel på när gemensamt ägande och förvaltning genom samfälligheter ofta är att föredra då nödvändiga investeringar därigenom kan ske i större skala vilket leder till en lägre kostnad för alla parter (Ekbäck, 2009). Även fast många resurser kan nyttjas på ett adekvat sätt genom samfälligheter istället för privat ägande finns det i vissa fall en risk för överexploatering, t.ex. vad gäller fisket i ett område. Emellertid innebär detta inte implicit att privat ägande skulle vara att föredra - regleringar över hur exploateringen får ske kan införas genom lag, vilket också är fallet i Sverige där ett regelverk finns i Miljöbalken (Ekbäck 2009). Ett annat exploateringsrelaterat problem är enligt Armitage (2008, s. 3) att "nya marknader för produkter från samfälligheter kan utvecklas så fort att kapaciteten hos lokala myndigheter att reagera blir överväldigad vilket ofta leder till en snabb överexploatering av resurser". Således kan myndigheterna få svårigheter med att utreda och sätta upp lämpliga regelverk för att leda utvecklingen på ett lämpligt och hållbart sätt innan resursen i fråga nått en hög

exploateringsgrad. Ostrom (2003) argumenterar emellertid att det är viktigt att skilja på resursens/rättighetens beskaffenhet när man skall analysera problemen med samägandet av den. Störst betydelse har det om det är kostsamt eller ej att utesluta en aktör som nyttjar resursen efter att den inträtt i föreningen, då det separerar de fallen där det finns incitament till att ta del av resursen utan att själv bidra med dem där det inte är möjligt. Man menar att det även är viktigt att skilja på resurser som tillhör allmänheten och sådana som hör till en samfällighet, då sådant som ägs publikt generellt sätt inte tar skada av en hög konsumtionsgrad (t.ex. vetenskap eller hemvärn) till skillnad från exempelvis en samägd akvifär vilken riskeras att skadas eller till och med förstöras genom ett alltför extensivt nyttjande (Ostrom, 2003).

Samfälligheter har en stor betydelse för samverkan av resurser och fastigheter i Sverige. Emellertid har många fastigheter delaktighet i någon form av samfällighet (t.ex. i form av enskild väg), samtidigt som ägaren, åtminstone till en början, kanske inte själv är medveten om det. Att man automatiskt blir medlem i den föreningen som förvaltar den samfällighet som ens fastighet är delaktig i är det många som inte tänker på. Därmed blir man förvånad när det sedan kommer en kallelse till stämma och faktura för avgift till föreningen; man har ju själv inte valt att gå med i föreningen och kan på så vis känna sig intvingad i något man inte förstår varför man måste vara delaktig i. Detta kan i sin tur utgöra en grogrund för konflikter och leda till att förvaltningsarbetet försvåras avsevärt. T.ex. Blomkvist & Larsson (2013) beskriver hur stora bister i engagemang hos medlemmar föreningar som förvaltar väg har uppkommit genom urbaniseringen av tidigare rekreationsområden i utkanterna av svenska storstäder; man har inte en tillräckligt hög grad av kunskap om varför vägen sköts av en förening istället från offentligt håll och ser ingen anledning att engagera sig.

Samfällighetsföreningens styrelse gör ett arbete som utgör en vital del i att förvaltningen av samfällighetsföreningen ska fungera, vilket har ett stort värde ur samhällsekonomiskt perspektiv. Då detta engagemang ofta står på ideell grund inser man snart att det inte är så enkelt för styrelserna att veta om vad rådande regelverk egentligen säger om deras uppdrag och vad som gäller i olika fall. Lagstiftarna har varit medvetna om detta förhållande vilket framgår av förarbetena

– man har försökt hålla lagstiftningen så enkel och tydlig som möjligt på det här området för att undvika missförstånd (Hemström, 1986). Dock är det inte många som varken vill eller kan sitta och läsa lagboken utan förlitar sig istället på andra källor när frågetecken dyker upp, vilket leder till risken att felaktiga beslut tas. Lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL, SFS 1973:1149) ställer heller inte några närmare krav på den kompetens som styrelse och revisor bör besitta. Samfällighetsföreningarnas styrka är på så vis samtidigt deras svaghet – styrkan med att förvaltningen sker med lokalkännedom och eget engagemang från medlemmarna mot svagheten med brist på specialkompetens.

Då samfällighetsföreningarna är att klassificera som juridiska personer kan dessa ingå avtal, ha förpliktelser m.m. mot tredje man. För att ge skydd åt berörda och utomstående har det upprättats ett register, Samfällighetsföreningsregistret (SFR), vilket innehåller uppgifter om föreningarna (Lantmäteriet, 2004). Uppgifterna om samfällighetsföreningarna förs in i SFR när dessa bildas och ansvaret för dess ajourhållning ligger sedan på föreningarnas styrelsemedlemmar. Denna ajourhållning har dock visat sig vara problematisk; ofta underlåter styrelserna att, trots att det är lagstadgat, rapportera från föreningsstämman och styrelsemötena (om de nu ens hålls) och därmed har SFR till viss del fått en dålig aktualitetsgrad (Lantmäteriet, 2011a).

Även fast det uppenbarligen finns en del problem kvar att lösa vad gäller samfälligheter kan ändå det existerande regelverket anses vara av hög kvalitet, t.ex. Holmgren och Keskitalo (2010) menar att skogssamfälligheter utgör bland de bäst skötta skogarna i Sverige. Gemensamt ägande genom samfälligheter verkar således helt klart vara en ägandeform som är värd att bevara.

1.1 Historisk bakgrund

Detta avsnitt syftar till att ge en bakgrundsförståelse för hur formerna för gemensamt ägande har utvecklats genom tiden i Sverige. Fokus läggs på samägande av väg då uppsatsen innehåller en kvalitativ undersökning i form av intervjuer av ordföranden i föreningar som förvaltar den typen av samfälligheter.

Gemensamt ägande av mark har en lång historia i Sverige. Bönderna ute i byarna förvaltade ofta jorden gemensamt redan innan skiftesreformerna. Den allmänt gällande principen var att en delägare av samfälld mark eller annan rättighet inte fick nyttja denna till mer än hushållsbehov, så länge ingen särskild lagstiftning fanns eller att det fanns en överenskommelse delägare emellan (Lantmäteriet, 2004).

Laga skiftesreformen medförde att behoven av samverkan mellan delägarna av byn minskade. De tidigare reglerna för förvaltning blev otidsenliga och det uppstod ett behov för delägarna att kunna fatta beslut med bindande verkan. För att ge möjlighet till att gemensamt kunna förvalta bl.a. marksamfälligheter inrättades bysamfällighetslagen år 1921 (Lantmäteriet, 2004).

År 1934 kom lag om allmänna vägar och lag om vägdistrikt att utfärdas för att sedan träda i tillämpning 1937. Den nya väglagen innebar att ansvaret för landsbygdens vägar sattes på vägdistrikten under ledning av Väg- och vattenbyggnadsstyrelsen och städerna kom i sin tur att ansvara för sina allmänna vägar. Konsekvensen av detta blev att den tidigare naturavvållningen, där de som bodde längs vägen skötte den, formellt upphävdes. Förstatligandet av de allmänna vägarna kom att ske 1944 och därmed blev det slutligen hela rikets skyldighet att hålla vägarna i skick (Blomkvist, 2010).

När 1939 års lag (1939:608) om enskilda vägar kom fick den en signifikant betydelse för den enskilda väghållningen och dess regler gäller i stort än idag även fast lagen har ersatts. Lagen medförde att vägen fortsättningsvis skulle förvaltas gemensamt genom två huvudsakliga former av enskild väghållning; med vägföreningar i tätort och vägsamfälligheter på landsbygden (Blomkvist, 2010). Vägsamfälligheterna bestod enligt Lantmäteriet (2004) mestadels av utfartsvägar som användes av ett fåtal fastigheter, medan vägföreningarna i tätorterna även kunde ha som uppgift att förvalta grönområden. Ägare av fastighet i tätort var tvungna att vara med i vägföreningen.

Lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL, SFS 1973:1150) och anläggningslagen (AL, SFS 1973:1149) , som gäller än idag, inrättades år 1973. Med dessa

lagar kunde regelverket samlas ihop för samfälligheter och gemensamma anläggningar för att skapa ett enhetligt regelverk (Lantmäteriet, 2004). Anläggningslagen reglerade inrättandet av alla typer av gemensamhetsanläggningar, och därmed slogs föreskrifterna för enskilda vägar samman med de för övriga resurser med gemensam förvaltning. Detta fick som konsekvens att det beslutades om att inga nya vägsamfälligheter fick bildas och fortsättningsvis skulle även anläggningar av typen väg benämnas gemensamhetsanläggningar (Blomkvist, 2010).

Med SFL samlades reglerna för förvaltning av gemensamma resurser ihop. Förebilderna till SFL var lagen om gemensamma anläggningar (LGA, SFS 1966:700) utifrån dess associationsrättsliga bestämmelser, samt lagen om ekonomiska föreningar (LEF, SFS 1951:308) och dess administrativa regelverk. Regleringen av förvaltningen av enskilda vägar kom dock först år 1998 att ersättas med SFL och fr.o.m. dess har därmed även vägsamfälligheter och vägföreningar kunnat kategoriseras som samfälligheter enligt SFL (Blomkvist, 2010; Lantmäteriet, 2004).

1.2 Syfte

Uppsatsens syfte är att beskriva hur styrelsens uppdrag gällande föreningsförvaltning av samfällighetsföreningarna ser ut enligt rådande regelverk, hur denna förvaltning fungerar och vilka eventuella problem som finns i praktiken som står i vägen för att samfällighetsföreningarna ska kunna fungera optimalt. Vidare görs en undersökning på hur Samfällighetsföreningsregistrets aktualitetsgrad skulle kunna förbättras.

Följande frågeställningar användes för att ge arbetet ett ramverk och besvara dess syfte:

1. Hur ser styrelsens uppdrag ut vid föreningsförvaltning?
2. Hur fungerar förvaltningen av samfällighetsföreningar i praktiken?
3. Vilka åtgärder skulle kunna förbättra Samfällighetsföreningsregistrets aktualitetsgrad?

Frågeställningarnas syfte är att fungera som ledning i arbetet för att slutligen kunna utarbeta förslag på åtgärder som skulle kunna förenkla/effektivisera styrelsernas förvaltning av samfälligheterna eller förbättra kvalitén på uppgifterna i SFR.

2. Metod

För att kunna besvara de tre frågeställningarna användes sammanfattningsvis två olika tillvägagångssätt; den så kallade rättsdogamtiska metoden samt kvalitativa intervjuer. Hur detta utfördes beskrivs nedan.

Den första frågan, ”*Hur ser styrelsens uppdrag ut vid föreningsförvaltning?*”, som syftade till att undersöka hur rådande regelverk på området ser ut, behandlades genom att använda rättsdogmatisk metod. Denna typ av metod går ut på att utröna hur befintliga rättsregler ser ut eller vilka som bör inrättas av lagstiftaren. Rättsdogmatikern söker att få en god förståelse för rättsreglerna, och studerar ofta facklitteratur och statistik på området förutom de rättskällor som finns (Lehrberg, 2010).

I denna uppsats angreps frågeställningen genom att läsa litteratur på området för att få en god uppfattning om hur och varför regelverket ser ut som det gör gällande samfälligheter. En historisk bakgrundsstudie utfördes för att skapa förståelse för hur den utveckling som lett fram till dagens regelverk sett ut och därefter gjordes en studie av Hemströms bok *Gemensamhetsanläggningar* vilken på ett mycket utförligt sett beskriver lagstiftningen på området, alltså framförallt SFL och AL. Denna bok är emellertid från 1986 och kan således ses som något utdaterad i vissa avseenden men i stort sätt gäller det som beskrivs där även idag. Parallellt med detta lästes framförallt den proposition (prop. 1973:160) som AL och SFL inrättades genom, för att förstå det resonemang som föranledde lagarna. Utöver detta studerades även två vägledande rättsfall, RH 1999:19, NJA 2012:58 för att få en förståelse hur lagen tillämpas i praxis.

Den andra frågan, ”*Hur fungerar förvaltningen av samfällighetsföreningarna i praktiken?*”, vilken skulle besvaras för att sedan kunna se vilka problem och

brister i förvaltningen som kan förekomma, avhandlades på två sätt: genom en litteraturstudie på området samt via ett antal intervjuer som utfördes.

För att få en grundläggande förståelse av området inleddes arbetet med en expertintervju av Anders Åberg, som är en nyligen pensionerad lantmätare och har arbetat mycket med dessa frågor. För att få en inblick hur förvaltningen hos samfälligheterna fungerar lästes Österbergs bok *Samfälligheter: handbok för samfällighetsföreningar* – en bok som ses som lite av en bibel på området.

Hur samfällighetsföreningarna upplever att förvaltningen fungerar och vilka problem som de möter i praktiken beskrevs emellertid knapphändigt i litteraturen, och därav beslutades det om att göra ett antal kvalitativa intervjuer av ordföranden i styrelsen hos samfällighetsföreningar för att framförallt se vad dessa anser står i vägen för en optimalt fungerande förvaltning. Denna intervju syftade även till att undersöka hur dessa ordföranden upplevde att rapporteringen till SFR fungerade, för att på så vis kunna besvara frågeställningen *”Vilka åtgärder skulle kunna tänkas förbättra Samfällighetsföreningsregistrets aktualitetsgrad?”*.

För att skapa intressanta frågor konsulterades tidigare nämnda expert ännu en gång. De frågor som uppkom bearbetades sedan ned till intervjufrågor. Dessa gjordes, som Esaiasson et al. (2007) beskriver, fria från akademiska termer och kortades ned så mycket som möjligt för att sedan delas upp på typ ”uppvärmning” och ”tematisk”. Denna teknik syftar till att skapa ett gott samtal som känns naturligt för den som blir intervjuad.

Resultatet blev en intervjuguide med elva frågor (se bilaga nr 1) samt ett så kallat missivbrev (bilaga nr 2), som är en enkel beskrivning av syftet med intervjun och innehåller sådana uppgifter som kan tänkas vara av intresse för den person som skall intervjuas att ta del av.

Urvalet av personer till intervjun gjordes sedan i samråd med handledare. Det bestämdes att fokusera på större samfällighetsföreningar (ca 200 – 500 medlemmar), då antagandet gjordes att ordföranden för dessa föreningar sannolikt besitter en större erfarenhet, samt föreningar som förvaltade gemensamhets-

anläggning av typen väg då dessa utgör den absolut största gruppen av samfällighetsföreningar.

Lantmäteriet tog fram kontaktuppgifter till ett antal personer som passade in på urvalet och ansågs som troliga att vilja ställa upp på undersökningen. Dessa personer kontaktades sedan via telefon. Tre intervjuer bokades initialt in för att se om det som framkom efter dessa var tillräckligt för att studien kunde ses som mättad eller om ytterligare samtal krävdes.

För att få så goda samtal som möjligt föredrogs det att utföra intervjuerna på plats, ansikte mot ansikte. Två av ordföranden hade möjlighet till detta medan en föredrog att intervjun utfördes via telefon. Samtliga accepterade att intervjun spelades in, men anteckningar fördes ändå vid samtalen. Detta av två anledningar - den intervjuade kan känna att den inte behöver prata hela tiden och får därmed tid till eftertanke under samtalet, samt för att lättare komma ihåg samtalets struktur och därmed veta på ett ungefär vilka delar som var mest intressanta för vidare analys. Efter att intervjuerna var klara lyssnades dem igenom samtidigt som de utsagor och citat som var av intresse för studien antecknades. Det som framkom bearbetades sedan ned i kategorier för att få en översiktlig bild av vad som sagts under intervjuerna gällande olika frågor.

3. Gemensamhetsanläggningar

I detta avsnitt beskrivs det vad en gemensamhetsanläggning utgörs av. Alla samfälligheter består inte av gemensamhetsanläggningar, men dessa utgör ändå det dominerande sättet för att lösa frågor om fastighetssamverkan (Ekbäck, 2011) och därför anser författaren det vara av vikt att dessa beskrivs för läsaren så att en lämplig förståelse skapas till de efterkommande avsnitten.

3.1 Vad är en gemensamhetsanläggning?

En anläggning som förvaltas av och är till nytta för flera fastigheter kallas gemensamhetsanläggning. Den kan t.ex. utgöras av vägar, ledningar, bryggor, fiskevatten, lekplatser, garage, energianläggningar och vattenbrunnar

(Lantmäteriet, 2011b). En anläggning ska handla om en specifik aktivitet – således kan inte gemensamt utnyttjande av en hel fastighet eller passiva förpliktelser att underlåta viss markanvändning gå under definitionen (Hemström, 1986).

Någon definition av som menas med termen *anläggning* anges inte i lagen. Hemström (1986) menar att det beror på att lagstiftaren resonerat att ”Man har inte velat göra någon exemplifiering med hänsyn till risken för att en uppräknings skulle kunna uppfattas som ett krav på att en ifrågasatt anläggning skulle kunna hänföras till eller vara jämförlig med någon av vissa angivna typer.” (s. 17). Alltså vill man undvika att hamna i en situation där en anläggning kan riskera att falla utanför den definition som anges i lagen, då en anläggning kan utgöras av så pass många och skilda ting.

Information om gemensamhetsanläggningarna finns i fastighetsregistret, vars uppgift är att enligt 1 § lag (2000:224) om fastighetsregister ge offentlighet åt den information som listas i 2 § samma lag.

Vid inrättandet av en gemensamhetsanläggning avgörs det frågor om skyldighet att avstå mark, kostnader för uppförande och drift samt huruvida delägarna ska delta i byggandet och driften. Detta regleras i AL, medan själva förvaltningen av anläggningen, som antingen sker genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning, ska utföras via föreskrifterna i SFL (Österberg, 2010).

4. Samfälligheter

I detta avsnitt ges först en generell beskrivning av samfälligheter för att sedan behandla hur dessa ska förvaltas enligt rådande regelverk. Delägarförvaltning beskrivs kortfattat medan föreningsförvaltning behandlas mer utförligt då att utreda rådande regelverk på området utgör ett delsyfte med uppsatsen.

4.1 Typer av samfälligheter

Bildande av samfällighet får enligt fastighetsbildningslagen (FBL, SFS 1970:988), 1§, ske när det finns ett behov av stadigvarande betydelse för flera fastigheter

gemensamt. En samfällighet kan utgöras av det som beskrivs i SFL (1973:1150), 1§, vilka bl.a. innefattar:

- Mark för ändamål av stadigvarande betydelse
- Mark för skogsbruk
- Servitut eller annan rättighet
- Gemensamhetsanläggning
- Olika typer av vattenverksamhet
- Exploateringsmark

Enligt Österberg (2010) kan samfälligheterna delas in i tre huvudsakliga kategorier: anläggningssamfälligheter, marksamfälligheter och övriga samfälligheter.

Anläggningssamfälligheter syftar på samfälligheter som inte utgör någon egen fastighet och förvaltar någon form av anläggning. Det kan t.ex. röra sig om enskild väg, soprum, energianläggningar eller vattenbrunnar. Det som kategoriseras som *marksamfälligheter* utgörs av någon form av mark- eller vattenområde som ägs av flera fastigheter gemensamt och kan exempelvis bestå av gemensamhetsskogar och sockenallmänningar. Med *övriga samfälligheter* menas sådant som inte innefattas i de två tidigare nämnda kategorierna, således bl.a. servitut och jakt- och fiskevårdsområden (Österberg, 2010).

Förvaltningen av en samfällighet kan ske på två vis enligt det som stipuleras i SFL (SFS 1973:1150), 4 §: genom att delägarna gör det gemensamt med s.k. delägarförvaltning eller genom föreningsförvaltning då en särskild förening bildas. Man skulle kunna tänka sig att det även borde gå att överlåta förvaltningen till ett aktiebolag eller en ekonomisk förening, men detta tillåter inte lagen i annat fall än som ombud för delägarna eller samfällighetsföreningen (prop. 1973:160 s 400).

4.2 Delägarförvaltning

Alla samfälligheter vilka SFL (SFS 1973:1150) är tillämplig på förvaltas genom delägarförvaltning så länge ingen formell organisation finns och är därmed den

absolut vanligaste varianten. Förvaltningen sker då direkt av delägarna. Denna typ av förvaltning är avsedd för samfälligheter med få delägare och/eller där det egentligen inte finns något behov av speciellt många förvaltningsåtgärder – således de mer okomplicerade fallen. Beslut kan då enligt SFL (SFS 1973:1150), 6 §, bara fattas om samtliga delägare är eniga. Dock går det att enligt SFL (SFS 1973:1150), 7 §, begära att lantmäterimyndigheten håller sammanträde för att avgöra en fråga när en överenskommelse inte kan komma till stånd (Julstad, 2005; Österberg, 2010).

Delägarna kan så länge dessa vara överens organisera förvaltningen som man finner lämpligast då SFL (SFS 1973:1150) saknar regler för detta. Detta innebär i sin tur att förvaltningen alltså kan avvika från det som bestämts om samfälligheten vid förrättning, förutsatt att det inte strider mot bestämmelser som meddelats i andra författningar (prop. 1973:160 s. 402).

4.3 Föreningsförvaltning

Alternativet till delägarförvaltning kallas föreningsförvaltning. Denna typ av förvaltning lämpar sig för större samfälligheter med ett större antal delägare och/eller behov av många förvaltningsåtgärder, då alla inte behöver vara överens om besluten utan det räcker med att majoriteten är det. På så vis kan förvaltningen förlöpa effektivt i mer komplicerade fall (Lantmäteriet, 2011b). Ägarna till de fastigheter som har del i förvaltningsobjektet blir automatiskt medlemmar i föreningen (Lantmäteriet, 2004).

Samfällighetsföreningen anses enligt gällande doktrin utgöra ett fastighetsrättsligt institut och därmed inte en association likt bolag, föreningar och stiftelser. Den kategoriseras som ”sammanslutning eller organisation med mer eller mindre starka offentlighetsrättsliga inslag” (Lantmäteriet, 2004 s. 13). Med detta menas att medlemskap inte vilar på frivillig grund och att sammanslutningen inte kan upplösas eller förändra sina stadgar utan statligt tillstånd. Verksamheten regleras således i SFL och inte i den s.k. associationsrätten (Lantmäteriet, 2004).

Innan samfällighetsföreningar började bildas fanns istället av vägföreningar, vägsamfälligheter samt ideella och ekonomiska föreningar. Problemet med dessa

var att en del fastighetsägare vägrade att ingå som medlemmar i föreningarna och kunde då inte heller tvingas att betala för sin del av anläggningen. Denna problematik löstes alltså genom möjligheten till att bilda samfällighetsföreningar (Lantmäteriet, 2004).

4.3.1 Samfällighetsföreningens beskaffenhet

Samfällighetsföreningen är, efter att den registrerats hos lantmäterimyndigheten, en juridisk person vars uppgift är att förvalta en eller flera gemensamhetsanläggningar och bildas ofta i anslutning till avslutet av den förrättning där gemensamhetsanläggningen inrättats. Då föreningen är att klassa som juridisk person kan den, inom ramen för sin verksamhet, köpa, pantsätta och sälja egendom, uppträda som sakägare vid fastighetsbildning samt teckna avtal med bindande verkan (Hemström, 1986). Föreningen kan bildas genom att någon av deltagarna i gemensamhetsanläggningen begär det under anläggningsförrättningen eller vid ett senare tillfälle, eller genom att förrättningslantmätaren bedömer att det enligt SFL (SFS 1973:1150), 20 § har väsentlig betydelse ur allmän synpunkt att en sådan förening inrättas (Julstad, 2005).

Att det inte krävs att föreningsbildningen stöds av en majoritet bland delägarna för att komma till stånd motiveras i proposition 1973:160:

...i allmänhet torde vara till fördel för delägarna i en samfällighet att det etableras ett fast forum för fattande av beslut och ett särskilt organ för verkställighet av besluten. Också från allmän synpunkt framstår det inte sällan som angeläget att en samfällighetsförening kommer till stånd med de särskilda garantier detta innebär för en effektiv förvaltning av samfälligheten i fråga. (s. 335).

Således anses det inte ändamålsenligt att kräva någon form av konsensus mellan delägarna eller ett majoritetsbeslut. Vidare går resonemanget så att detta inte riskerar att få några negativa effekter i form av att föreningar bildas i onödan, då en sådan begäran normalt endast görs när behov finns av en permanent förvaltningsorganisation. När denna typ av behov permanent slag inte föreligger men det ändå är viktigt att få till ett majoritetsbeslut i en förvaltningsfråga bör man kunna räkna med att nyttja möjligheten att förordna någon att hålla sammanträde för att avgöra frågan (prop. 1973:160).

4.3.2 Stadgar

I samband med att föreningen håller sitt första möte antar delägarna enligt SFL (1973:1150), 20 §, föreningens stadgar. Dessa bildar det regelverk vilket ska klarlägga föreningens uppgift, vad styrelsens uppdrag innefattar samt hur föreningsstämman ska genomföras. Stadgarna bygger vanligtvis på de av Lantmäteriet framtagna normalstadgarna och kan sedan endast förändras vid en föreningsstämma (Lantmäteriet, 2004). Normalstadgarna finns enligt proposition 1973:160 s. 336 för att reducera de olägenheter som uppkommer för föreningarna genom krav på stadgar, då de annars skulle behöva någon form av prövning vilket skulle vara omständligt och inte ändamålsmässigt. Genom att ha normalstadgar blir granskningen av dem således betydligt enklare. Länsstyrelsen kontrollerar innehållet i stadgarna och är även den myndighet som godkänner eventuella framtida ändringar i dem.

Stadgarna ska enligt SFL (SFS 1973:1150), 28 § ange följande:

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 19 § andra stycket
8. Hur ofta ordinarie föreningsstämma skall hållas
9. Det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom ävensom den tid före sammanträde då kallelseåtgärd senast skall vidtas

Med *föreningens firma* menas vilket namn som föreningen ska erhålla. Ordet ”samfällighetsförening” måste ingå i namnet för att på så vis markera vilken typ av förening det rör sig om. *Samfällighet som förvaltas av föreningen och grunderna för förvaltningen* avser vilka samfälligheter eller anläggningar som är

aktuella, samt det ändamål som stipulerats vid lantmäteriförrättning och som således framgår i förrättningshandlingarna (Hemström, 1986).

Den ort där styrelsen skall ha sitt säte avgör var föreningen ska registreras. Genom detta bestäms vilken fastighetsdomstol som ska pröva talan som rör föreningen. Med *styrelsens sammansättning* menas antalet styrelseledamöter som föreningen ska ha, samt om utnämningen av ledamöter ska fördelas på olika ägargrupper i föreningen. Styrelsens *beslutsförhet* syftar på det antal ledamöter som måste delta i ett sammanträde för att det ska kunna hållas (Hemström, 1986).

Hur revision av styrelsens förvaltning skall ske avser näringsidkande samfällighetsföreningar och är inget som regleras i SFL. De samfällighetsföreningar som är att betrakta som näringsidkande eller har tillgångar som överstiger 1,5 miljoner kronor (Bokföringslagen [BFL], SFS 1999:1078, kap. 3, 2 §) omfattas istället av BFL (SFS 1999:1078). Anledningen till detta är som så att lagstiftaren har resonerat att det inte vore ändamålmässigt att tvinga på samfällighetsföreningarna en onödigt stor organisation (Hemström, 1986).

Föreningens räkenskapsperiod ska enligt BFL (SFS 1999:1078) omfatta tolv kalendermånader förutsatt att samfällighetsföreningen är av näringsidkande slag. I annat fall bestämmer medlemmarna själva räkenskapsperiod utefter vad som anses vara lämpligt (Hemström, 1986).

I fråga om *fondavsättning* menas de medel som ska avsättas för att säkerställa underhåll och förnyelse av en gemensamhetsanläggning av sådan beskaffenhet som beskrivs i punkt ett och två i SFL (SFS 1973:1150), 19 §. Detta innefattar anläggningar av kommunalteknisk natur eller av större värde, inrättad för hyresfastigheter, småhusfastigheter, bostadsfastigheter eller tredimensionella fastigheter (Lantmäteriet, 2004).

Lämpligen hålls *Ordinarie föreningsstämma* inom rimlig tid efter utgången av räkenskapsperioden. Om detta finns inga bestämmelser i SFL (1973:1150) men i lag om ekonomiska föreningar (LEF, SFS 1987:667), kap. 7, 4 § sätts tiden till

max sex månader efter utgången av räkenskapsperioden vilket torde vara passande även för samfällighetsföreningar (Hemström, 1986).

Sättet för kallelse och meddelanden syftar på med vilket medium medlemmarna nås för kallelse till stämma och/ eller meddelanden i övrigt. Det säkraste är enligt Hemström (1986) naturligtvis via brev men i vissa fall kan det vara opraktiskt och därmed väljer man andra lösningar. Här stadgas också den tiden innan sammanträdet som kallelsen ska vara medlemmarna tillhanda. Principen är att alla medlemmar som ämnar delta också ska ha möjlighet att göra detta - således är en alltför kort tid mellan kallelse och sammanträde inte acceptabel. Dock ska man inte heller vara onödigt tidigt ute då medlemmarna i sådana fall istället riskerar glömma den utsatta tiden. Ett lämpligt tidsintervall anser Hemström (1986) vara att "... kallelse till bolagstämma får ske tidigast fyra och senast två veckor före stämma" (s. 179).

Dessa uppgifter som nu räknats upp måste finnas i stadgarna, men det finns inga hinder för att ytterligare uppgifter tas med i dem. Emellertid förutsätter detta att dessa inte strider mot SFL eller annan författning (Hemström, 1986).

4.3.3 Styrelse

Styrelsen utses enligt SFL (1973:1150), 20 § av delägarna i samband med att samfällighetsföreningen bildas och är föreningens verkställande organ. Styrelsens uppdrag går ut på att enligt lagstiftningen följa föreningens stadgar och stämmobeslut samt att se till att befintliga anläggningar förvaltas enligt anläggningsbeslutet och att nya anläggningar blir utförda (Lantmäteriet, 2011b). Enligt SFL (SFS 1973:1150), 30 §, ska styrelsen bestå av en eller flera personer; antalet bör anpassas till vad som är lämpligt med tanke på verksamhetens omfattning, ändamål o.s.v.

Ekbäck (2011) säger följande om Länsstyrelsens möjlighet att i vissa fall påverka styrelsens sammansättning:

I vissa undantagsfall får länsstyrelsen förordna att styrelsen ska bestå av flera ledamöter än vad som anges i stadgarna (31 §). Dessutom kan länsstyrelsen i föreningsstämmans ställe utse ledamöter i styrelsen – om synnerliga skäl

föreligger. I samfällighetens förvaltning berörs väsentliga allmänna intressen och det kan befaras att dessa inte i tillräcklig mån blir beaktade, t.ex. på grund av försummelse (s. 96).

Även fast styrelsen är föreningens verkställande organ utgör den ingen juridisk person och kan således inte vara part i en rättegång. Detta slogs fast i rättsfallet RH 1999:19, där en person, G.S., ansökte om stämning och yrkade att styrelsen skulle förpliktas att utge skadestånd till henne. Målet gick upp i hovrätten efter att G.S. överklagat domen från tingsrätten där det hade avvisats, men även där avvisades G.S:s talan. Styrelsen är således att inte betrakta som en juridisk person.

Hur styrelsens uppdrag regleras stipuleras i SFL (1973:1150), 30-39 §§. Där står det bl.a. hur många ledamöter som kan ingå i styrelsen, vad som är styrelsens uppgift, när syssloman kan förordnas av länsstyrelsen och hur beslut fattas på styrelsesammanträdena. Hemström (1986) delar upp styrelsens uppgifter som *interna*, som gäller i relation till den egna föreningen, och *externa*, som avser styrelsens uppdrag att företräda samfällighetsföreningen i förhållande till tredje man.

Styrelsens *interna* uppgifter innefattar för styrelsen att hålla sig informerad på ett lämpligt sätt gällande vad som sker i den dagliga verksamheten samt att ha tillsyn över dem som eventuellt är anställda hos föreningen. Det handlar helt enkelt om att se till att organisationens förvaltning fungerar på ett acceptabelt sätt. Även skötseln av föreningens ekonomi räknas som en av de interna uppgifterna. De medel som står till föreningens förfogande genom uttaxering från medlemmarna eller erhållits på annat sätt ska skötas och kontrolleras på ett tillfredsställande vis. Vidare har även styrelsen interna uppgifter som uttalas direkt i SFL och dessa återfinns i SFL (1973:1150), §§ 41, 42, 45, 47 samt 50. I dessa ingår när styrelsen ska kalla till föreningsstämma, att protokollen då föres, hur uttaxeringen av medlemmarna ska utföras, samt se till att medel avsedda för olika samfälligheter eller verksamhetsgrenar hålls isär. Styrelsen ska även hålla förteckning över de fastigheter som ingår i samfälligheten och andelstalen för dessa, samt veta vilka som står som ägare och inneha kontaktinformation till dessa personer (Hemström, 1986).

Med de *externa* uppgifterna menas styrelsens uppdrag att företräda samfällighetsföreningen i dess förehavanden med tredje man. För att förenkla styrelsens arbete när dess verksamhet är av mer omfattande slag kan det utses en firmatecknare. Denna kan ingå giltiga avtal å föreningens vägnar, så att styrelsen i sig slipper skriva under vilket kan vara opraktiskt (Hemström, 1986).

Hur revision ska ske bestäms genom stadgarna och några närmare bestämmelser hur detta ska gå till innehåller inte SFL. Detta beror på att samfällighetsföreningarna inte ska tvingas på en större organisation än nödvändigt. Således finns inga speciella krav på föreningens revisor, trots dennes viktiga roll som kontrollant av de ekonomiska förehavandena (Hemström, 1986).

När omröstningar i styrelsen hålls gäller reglerna i SFL (SFS 1973:1150), 38 §, om inte annat anges i stadgarna. Beslut ska tas efter vad de flesta röstande ansluter sig till och vid lika röstetal i frågor som inte gäller val ska ordförandens ställning avgöra frågan. Vid val och lika röstetal ska frågan istället avgöras genom lottning.

4.3.4 Föreningsstämma

På föreningsstämman, som är föreningens beslutande organ, har den enskilda medlemmen rätt att delta och fatta beslut om grundläggande förvaltningsbeslut. Stämman hålls vanligtvis en gång om året men kan anordnas fler gånger om det blir nödvändigt att beslut fattas i någon fråga som inte kan låtas vänta (Lantmäteriet, 2011b). Det som stämman ska besluta om inkluderar godkännande av den utgifts- och inkomststat (budget) för föreningen som upprättats av styrelsen (SFL (SFS 1973:1150), 41 §), beslut om överlåtelse och inteckning av fast egendom samt upplåtelse av denna med nyttjanderätt (SFL 51 §), samt förändringar av föreningens stadgar (SFL 52 §). Utöver detta utser stämman även styrelseledamöter. Styrelsen ansvarar för att protokoll förs över de beslut som fattas (SFL 50 §).

Vid omröstning på föreningsstämman gäller normalt principen en röst per röstberättigad medlem (den s.k. *huvudtalsmetoden*), alltså har en delägare en röst oavsett om han äger flera fastigheter. Är frågan av ekonomisk art beräknas

däremot röstlängden efter andelstal (*andelstalsmetoden*), förutsatt att någon delägare begär det. En delägare kan emellertid aldrig stå för mer än en femtedel av det totala antalet röster vid stämman (SFL, SFS 1973:1150, 49 §).

Enligt Ekbäck (2011) avgörs frågor i normalfallet med enkel majoritet där ordföranden har utslagsröst vid lika röstetal, om inte frågan handlar om val då avgörandet istället ska ske genom lottning. I vissa frågor krävs kvalificerad majoritet, således minst två tredjedelar av rösterna. Dessa frågor inkluderar beslut om inteckning eller överlåtelse av fast egendom, upplåta egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år (SFL, SFS 1973:1150, 51 §), samt ändring av föreningens stadgar (SFL, 52 §).

Genom SFL (SFS 1973:1150), 53 § regleras rätten att klandra beslut av föreningsstämman. De som är behöriga att klandra ett beslut är styrelseledamöter samt medlemmar eller rättighetshavare som berörs av beslutet. Klandertalan kan grundas på att:

- Beslutet strider mot SFL, annan lagstiftning eller stadgarna
- Beslutet inte tillkommit i behörig ordning (t.ex. formella brister i omröstnings- eller kallelseförfarandet)

Frågan tas då upp hos mark- och miljödomstolen och ska väckas inom fyra veckor från beslutstillfället. Är beslutet däremot av sådant slag att det strider mot någon indispositiv rättsregel saknar det rättsverkan och därmed finns det ingen tidsbegränsning för när talan kan väckas (Ekbäck, 2011).

4.3.5 Upplösning av samfällighetsförening

Enligt SFL (SFS 1973:1150), 61 §, ska samfällighetsföreningen upplösas i följande situationer:

- När den eller de samfälligheter som förvaltas av föreningen upphör att bestå.
- Om medlemmarna är fullständigt eniga om upplösning och länsstyrelsen medger det.

- Om delägarkretsen förändras enligt AL (SFS 1973:1149), 36 §, kan lantmäterimyndigheten upplösa samfällighetsföreningen.

Innan samfällighetsföreningen kan upplösas måste antingen alla dess skulder ha betalats eller medel för täckande av dessa nedsatts hos länsstyrelsen (SFL, SFS 1973:1150, 62§). Överstiger föreningens skulder dess tillgångar ska uttaxering från medlemmarna ske så att dessa kan betalas innan upplösningen. Om det istället finns tillgångar i föreningen som ger ett nettoöverskott ska dessa fördelas mellan medlemmarna (Ekbäck, 2011). När samfällighetsföreningen har upplösts ska styrelsen enligt SFL (SFS 1973:1150), 63 §, anmäla detta till lantmäterimyndigheten för införing i SFR.

4.4 Finansiering

Förvaltning av en samfällighet kan medföra stora kostnader i fråga om uppförande, drift och underhåll av den gemensamma marken eller anläggningen. Kostnaderna täcks genom att medlemmarna debiteras med uttaxering, vilket sker med stöd av de andelstal som finns registrerade i Fastighetsregistret (Lantmäteriet, 2004).

Storleken på det belopp som ska uttaxeras från medlemmarna anges med en så kallad debiteringslängd. I debiteringslängden anges det totala belopp som ska uttaxeras, vad som ska betalas av varje medlem samt när denna betalning ska ske (Lantmäteriet, 2011c). Innan uttaxering sker ska föreningsstämman ha godkänt den av styrelsen upprättade budgeten för föreningen samt den debiteringslängd som framlagts (SFR, SFS 1973:1150, 41-42 §§).

När andelstalen bestäms vid lantmäteriförrättning får fastigheterna ofta två olika andelstal: ett för själva uppförandet av anläggning och ett för driften av den. Detta beror på att uppförandet av anläggningen inte behöver vara lika värdefullt för alla fastigheter - delägarna har inte samma nytta av den. Således sätts andelstalet för uppförandet efter nytta. Andelstalet för driften sätts istället efter hur mycket fastigheten använder anläggningen. Som ett exempel bestäms andelstalen i föreningar som förvaltar väg beroende på vägnytta respektive användningsgrad. Användningsgraden baseras idag ofta på den så kallade tonkilometermetoden,

vilken bygger på en schabloniserad sammanvägning av vikten på medlemmarnas fordon och den sträcka som dessa behöver köra för att nå allmän väg (Blomkvist, 2010).

Uttaxeringen kan visa sig vara problematisk för samfällighetsföreningarna och speciellt för dem med många medlemmar, då det är svårt att ständigt hålla sig uppgraderad om vilka som egentligen äger fastigheterna. Därmed händer det att räkningarna inte kommer till rätt personer och således blir det svårt att kunna få in alla medel som krävs, samtidigt som medlemmar kan ”tredskas” och underlåta att betala sin del. Dock har styrelserna starkt lagligt stöd för att ta ut sina avgifter; en korrekt gjord uttaxering jämföras med en lagkraftägande dom. Vid försumlighet kan styrelsen begära utmätning hos kronofogden och i slutändan kan man t.o.m. begära att en fastighet ska gå till försäljning för att få in avgiften (Blomkvist, 2010).

Ett intressant fall, NJA 2012 s. 575, rörande uttaxering avgjordes i Högsta domstolen. Frågan handlade om huruvida vilande lagfart till en delägarfastighet gör ägaren till medlem i föreningen och därmed skyldig att betala avgift.

Föreningen anförde att M.S. är att betrakta som ägare till fastigheterna (det gällde tre fastigheter) då han hade en vilande lagfart på dessa. M.S. menade dock att han aldrig varit ägare till fastigheterna, då köpet hävdades av både honom och säljaren. Köpet hade hävts redan 2002 men nu ansökte föreningen om verkställighet för åren 2007 och 2008 hos Kronofogdemyndigheten då den vilande lagfarten låg kvar. Kronofogdemyndigheten fann att det förelåg hinder mot verkställighet efter att M.S. gjort gällande att han inte var ägare till fastigheterna. Föreningen överklagade beslutet i Göteborgs tingsrätt och yrkade att M.S:s invändning skulle avslås och att verkställigheten skulle fortsätta. Tingsrätten instämde dock i kronofogdemyndighetens bedömning och överklagandet lämnades därmed utan bifall. Samfällighetsföreningen överklagade då i Hovrätten för Västra Sverige och yrkade att verkställigheten skulle fortsätta och där fastställdes tingsrättens beslut. Målet gick sedan, efter att samfällighetsföreningen överklagat även detta, upp i Högsta Domstolen där det slutligen avgjordes:

Frågan är om det finns någon annan grund för föreningen att vända sig mot M.S. I målet är klarlagt att M.S. inte är ägare till fastigheterna och aldrig såsom sådan tillträtt dessa. Avgörande enligt 44 § samfällighetslagen för när en ny ägare av fastighet blir betalningsskyldig är fordringens förfallodag i förhållande till köparens tillträdesdag. Det är inte visat att M.S. tillträtt fastigheten. Hovrättens beslut ska därför fastställas (NJA 2012 s. 581)

Det menades att M.S. hade styrkt sin invändning om att han inte var ägare till fastigheterna då uttaxeringen utfördes och därmed var den vilande lagfarten inte tillräckligt skäl för att göra honom skyldig att betala avgiften.

5. Samfällighetsföreningsregistret

I det här kapitlet beskrivs det som framkom genom litteraturstudie och kontakt med sakkunnig om Samfällighetsföreningsregistret i fråga om dess historik, syfte och innehåll. Vidare beskrivs hur ajourhållningen av registret ska gå till och vilka åtgärder som enligt Lantmäteriet tänks kunna förbättra registrets aktualitetsgrad.

5.1 Historik

SFR syftar till att ge Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheterna och framförallt tredje man ett sätt att komma i kontakt med föreningarna (prop. 1973:160 s. 423) och infördes den 1 juli 1974, då SFL trädde i kraft. I registret ingår uppgifter om samtliga samfällighetsföreningar i Sverige, och tanken är dessa uppgifter ska kunna ge skydd åt enskilda intressen för borgenärer, fastighetsägare och tredje man. Registret används i dagsläget framförallt av förrättningslantmätare, föreningar, fastighetsdomstolen, försäkringsbolag samt banker (Lantmäteriet, 2004).

Länsstyrelsen hade tidigare fört förteckningar över de typer av samfällighetsföreningar som föregick dem som fortsättningsvis skulle bildas i och med inrättandet SFL, alltså vägföreningar, vägsamfälligheter och LGA-samfälligheter. Därmed blev det också naturligt att Länsstyrelsen inledningsvis fick ansvara för det nya registret. SFR övertogs sedan av de statliga lantmäterimyndigheterna den 1 juli 1991, hos vilka ansvaret ligger än i dag (Lantmäteriet, 2004).

5.2 Samfällighetsföreningsregistrets syfte

Enligt Lantmäteriet (2004) kan syftet med SFR sammanfattas på följande vis: ”I en samfällighetsförening kan motstående intressen uppstå. Lagen innehåller därför bestämmelser för att skydda berörda och utomstående. Registrering i SFR är en av flera skyddsåtgärder.” (s. 20). Skälet till krav på registrering av föreningarna är således framförallt att ge skydd åt enskilda, då det vid förvaltning av en samfällighetsförening kan uppstå motstående intressen. Genom registerkravet fås en offentlig kontroll av att skyddsreglerna för medlemmar och borgenärer beaktats och att föreningsbildningen skett på korrekt vis. Kravet på att det ska finnas stadgar vilka kontrollerats av lantmäterimyndigheten ger skydd åt fastighetsägare och andra rättighetshavare. Granskningen av stadgarnas giltighet sker i samband med registreringen i SFR, vartefter förändringar av dessa prövas av lantmäterimyndigheten innan de kan registreras och på så sätt få rättslig verkan (Lantmäteriet, 2004).

5.3 Innehåll

Innehållet i SFR regleras i förordning om förande av samfällighetsföreningsregister (FSFR, SFS 1993:1270), 5 §, se tabell 1. Med *bestående enhet* menas en levande förening och med *avregistrerad enhet* menas en icke levande dito.

Tabell 1: Registerinnehåll (FSFR, SFS 1993:1270, 5 §)

Registrets innehåll	Bestående enhet	Avregistrerad enhet
1. Föreningens organisationsnummer	X	X
2. Föreningens firma	X	X
3. Den gemensamhetsanläggning, samfällighet eller rättighet som föreningen förvaltar (förvaltningsobjekt)	X	
4. Ändamålet med föreningens verksamhet (förvaltningsobjektets ändamål)	X	
5. Den ort där styrelsen har sitt säte (kommun)	X	X
6. Föreningens postadress	X	

7.	Styrelsens medlemmar och en av länsstyrelsen förordnad ledamot eller syssloman med namn och postadress	X	
8.	Firmatecknare om en sådan har utsetts	X	
9.	Föreningens räkneskapsår (räkneskapsperiod)	X	
10.	Datum för registrering eller av-registrering av föreningen	X	X
11.	Hänvisning till en annan förening om föreningen genom fusion gått upp i en annan förening eller ombildats	X	
12.	Hänvisning till en annan registermyndighet om föreningen flyttats över till ett annat län	X	
13.	Föreningens status (bestående eller avregistrerad)	X	X
14.	Övriga uppgifter av betydelse om föreningen som inte registrerats på något annat ställe	X	

5.4 Ändring av samfällighetsföreningens uppgifter

När uppgifterna om samfällighetsföreningen förändras ska detta enligt SFL (SFS 1973:1150), 39 §, anmälas till den statliga lantmäterimyndigheten. Beroende på vilken typ av uppgift som förändras gäller olika avgifter (se tabell 2). Information om detta står att finna på lantmäteriets hemsida (<http://www.lantmateriet.se>).

Tabell 2: Avgifter för registrering, hämtat 2013-05-10 från

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

Åtgärd	Avgift kronor
Registrering av ny förening	3 700
Registrering av ändrade stadgar	700
Registrering av ombildning	700
Registrering av fusion	700

Styrelseändringar 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

När en förändringsanmälan ska göras krävs det att stämmoprotokoll medförs för att styrka de förändringar som skett. För att anmälan ska kunna godkännas måste den vara komplett ifylld, undertecknad av styrelse eller firmatecknare samt avse just den/de förändringar som föreningsstämman beslutat om (Lantmäteriet, 2004).

5.4.1 Ändrade stadgar

Har föreningen röstat om att förändra stadgarna, vilket minst kräver en majoritet på två tredjedelar av de röstberättigade medlemmarna på stämman, ska det av styrelsen genast anmälas för registrering i SFR. För att anmälan ska kunna godkännas i detta fall krävs det två undertecknade kopior av stämmoprotokollet och de nya stadgarna börjar inte gälla innan dessa har registrerats (SFL, SFS 1973:1150, 52 §).

5.4.2 Ändrade andelstal

Andelstalen kan ändras på fyra olika sätt vilka beskrivs nedan. De första två kräver en ändringsanmälan från föreningarna medan de senare två fallen ger ändrade andelstal som en konsekvens av en annan åtgärd. Andelstalen registreras sedan i Fastighetsregistret och alltså inte i SFR.

1. Styrelsen har enligt AL (SFS 1973:1149), 24a §, fått befogenhet vid anläggningsförrättning att på eget bevåg besluta om ändrade andelstal. Det kan vara lämpligt att ha den befogenheten i föreningar där t.ex. tidigare permanentboenden blir fritidsboenden eller handelsverksamhet ändras till boende. Det ska alltså röra sig om ändringar av stadigvarande natur. När styrelsen fattat beslut om detta ska det genast anmälas för införelse i Fastighetsregistret. Hur prövningen av beslutet sedan ska gå till framgår varken av lag eller förarbeten, dock har Lantmäteriet bedömt att följande kontrollåtgärder ska vidtas:

- Kontroll av att anmälan är komplett. Anmälan skall vara undertecknad av styrelseledamot och skall innehålla uppgift om fastighetens nya användningssätt samt när och hur fastighetsägaren underrättats om styrelsens beslut. Vidare skall en styrkt kopia av eller utdrag ur styrelsens protokoll bifogas till anmälan.
- Kontroll av styrelsens befogenhet att besluta om ändrade andelstal vilket framgår av anläggningsbeslut.
- Kontroll av att rätt andelstal används, framgår av särskilda föreskrifter i anläggningsbeslutet. (Lantmäteriet, 2004, s. 27)

Således krävs i detta fall en komplett och undertecknad anmälan, ett undertecknat protokoll från styrelsen samt information om vad som ändrats i fastighetens användningssätt som motiverar det nya andelstalet. Det ska även framgå hur fastighetsägaren meddelats om beslutet samt när detta skett.

2. Styrelsen hos samfällighetsföreningar, utan sådan befogenhet som beskrivs ovan, har möjligheten att enligt AL (SFS 1973:1149), 43 §, skriva en överenskommelse med enskilda delägare om ändrade andelstal. Överenskommelsen får inte strida mot något av det som står i AL och ska godkännas av lantmäterimyndigheten som utför följande kontrollåtgärder när handlingarna inkommit:

- Kontroll av att anmälan är komplett. Anmälan skall vara undertecknad av firmatecknare och till styrkande av detta krävs styrelseprotokoll, om det inte framgår av SFR.
- Kontroll av att överenskommet andelstal stämmer överens med gällande anläggningsbeslut. (Lantmäteriet, 2004, s. 28)

Styrelsen ska alltså skicka in en komplett anmälan undertecknad av föreningen behörig företrädare samt styrelseprotokoll.

3. Andelstalen kan även enligt AL (SFS 1973:1149), 35 §, ändras genom att en ny anläggningsförrättning genomförs på grund av ändrade förhållanden som har en väsentlig påverkan.

4. Enligt AL (SFS 1973:1149), 42 a §, kan andelstalen ändras i samband med att en nybildad eller ombildad fastighet ansluts till anläggningen vid förrättning.

5.5 Ajourhållningen av SFR

SFR är ett register med bristande kvalitet i fråga om tillförlighet. Uppgifterna kan i många fall vara utdaterade med flera år, vilket naturligtvis inte är bra med tanke på syftet med registret (A. Åberg, personlig kommunikation, 23 januari 2013). Under senare år har utredningar gjorts för att kunna bedöma vilka förändringar som krävs för att förbättra kvalitén på SFR. Förslag på tekniska och juridiska lösningar för dessa förändringar redovisas i *Effektanalys – Samfällighetsföreningsregistret (SFR)* (Lantmäteriet, 2011a). Slutsatsen av analysen är som följer:

- Lantmäteriet ska utgå från Bolagsverkets IT-stöd för registrering av ekonomiska föreningar när ett nytt verktyg för registrering i SFR tas fram.

Portalen verksamt.se ska användas för:

- att förbereda registreringar och ändringar i SFR
- egenregistrering av styrelsemedlemsuppgifter
- att söka uppgifter om föreningarnas styrelsemedlemmar och stadgar

- Personnummer på behöriga styrelsemedlemmar är en styrande faktor för möjligheten att använda verksamt.se
- Som incitament för uppdateringar av SFR ska föreningarna få tillgång till automatisk framställd medlemsförteckning efter genomförd egenregistrering

Det nya verktyget för registrering i SFR syftar på internettjänsten verksamt.se, där det är tänkt att Bolagsverkets befintliga program för registrering av ekonomiska föreningar ska anpassas till SFR:s behov. Man vill alltså få till en e-samverkan mellan myndigheterna så att uppgifter om SFR ska kunna nås där företags- och föreningsregister finns. Genom denna internetportal kommer sedan föreningarna själva kunna registrera vissa ändrade uppgifter och då få en medlemsförteckning som belöning. I fråga om registrets aktualitet skrivs följande:

Ett problem med SFR är att styrelseinformation inte uppdateras av vissa föreningar. I vissa fall har inte informationen uppdaterats sedan samfällighetsföreningen bildades. Hur man ska kunna förmå styrelserna att själva utföra eller meddela förändringar är en svår fråga. Ett sätt är att tydligare ange i lagtexten att det är styrelsens ansvar att informationen i SFR är uppdaterad. Ett annat sätt är att få till en samverkan med Trafikverket, som har bättre adressuppgifter än Lantmäteriet för de vägsamfälligheter som får statsbidrag. Cirka 40 % av föreningarna i SFR finns registrerade hos Trafikverket. Ett tredje sätt föreslås där samfällighetsföreningen vid avisering av nya uppgifter skulle få tillgång till en medlemsförteckning genererad i FR. Ett fjärde alternativ är att införa ett vite för de föreningar som inte uppdaterat SFR inom en viss tid (Lantmäteriet, 2011a, s.15).

Man resonerar vidare att det tredje alternativet, att erbjuda en medlemsförteckning genererad i Fastighetsregistret som incitament för registrering, bör vara en god morot för föreningarna att uppdatera sina uppgifter och ett förslag som bör utredas ytterligare. En sådan förteckning är av stort värde för föreningarna då den innehåller uppgifter om andelstal och lagfarna ägare – alltså behövs den för att kalla till föreningsstämma och redovisa de avgifter som ska erläggas av delägarna.

Dessa frågor om hur föreningarna ska förmås att bättre uppdatera sina uppgifter i SFR behandlar jag i de intervjuer vars svar redovisas i resultatdelen av denna uppsats.

6. Resultat av intervjuer

Här kommer jag att belysa om vad som framkom genom intervjuerna. Fokus läggs på sådant som förhindrar förvaltningen att fungera på ett optimalt sätt och det som respondenterna sade i fråga om SFR.

De tre intervjuerna visade att respondenterna hade flera gemensamma erfarenheter om problematik som kan uppkomma med förvaltningen av samfälligheterna och åsikter om förändringsanmälan. Av det som framkom med störst relevans i förhållande till arbetets syfte redovisas nedan. Jag har valt att dela upp resultatet i två delar – ett som berör hur förvaltningen fungerar i praktiken och ett som handlar om SFR:s aktualitetsgrad. För att belysa det som ordförandena berättade kommer jag använda mig av citat från de kvalitativa intervjuerna. Citaten är ordagranna och alltså inte bearbetade för att få bort talspråk. Respondenterna kommer att benämnas C, D och E.

6.1 Förvaltning av samfälligheter i praktiken

I detta avsnitt kommer jag att beskriva vad som framkom vid intervjuerna gällande själva arbetet med förvaltning av en samfällighetsförening.

6.1.1 Uppdraget som ordförande

C: "Jag sukter inte efter uppdraget om vi säger så."

Det samlade intrycket från intervjuerna var att ordförandena tyckte att uppdraget gick an men inte mer än så, men tyckte samtidigt att det var viktigt att någon tog på sig det. En annan observation var att det tenderade att bli väldigt mycket som hamnade på ordföranden att hålla ordning på i föreningen. D: *"Vår förra ordförande hade allt på egna axlar, men jag har försökt få en aktiv styrelse och delgerat uppgifter så gott det går."* Det är alltså inte bara svårt att få föreningsmedlemmarna att engagera sig utan även styrelsen kan innefattas i denna problematik, *"Inte står det folk på kö för att ingå i styrelsen"* uttryckte sig t.ex. ordförande E.

6.1.2 Konflikter i föreningen

På frågan om man upplever några konflikter i föreningen och hur dessa i sådana fall hanteras nämndes sättandet av andelstal och uttaxeringen som områden där

diskussion kunde uppkomma. Dock hade ingen av de intervjuade ordförandena varit med om någon konflikt av sådan art att den fick avgöras i domstol, men det berättades om andra föreningar som drabbats av mycket stora rättegångskostnader i samband med att föreningen varit i process med medlemmar.

6.1.3 Engagemang i föreningen

D: *"Engagemanget är minimalt. Vi delar kallelse med brev plus annonsering, av fem- till sexhundra medlemmar kom ca 20 till senaste årsmötet."*

Ett genomgående område som ordförandena uppfattade som besvärligt var att få folk att engagera sig. Alla tre ordföranden berättade att antalet närvarande på årsstämmorna rörde sig i storleksordningen 20-25 personer. Då rör det sig om föreningar i spannet 200-600 medlemmar. *"Att få folk att engagera sig och hjälpa till är väldigt svårt"* sade ordförande E. Ordförande D menade att en orsak till den låga närvaron på stämmorna kunde vara att *"Går man på årsmöte finns chansen att man blir invald (i styrelsen)"*, och därmed bli tvungen att engagera sig mer i föreningen. *"Det är ingen som vill lägga ner tid och kraft i sådana här frågor"* uttryckte sig ordförande C, och menade att *"Det måste till vettiga ersättningar i framtiden för att folk ska vilja lägga ner tid"*. Dock var det låga deltagandet inte helt utan fördelar enligt ordförande D: *"Men det är både och, samtidigt är det skönt om årsmötet går på ett smidigt sätt"*.

6.2 SFR:s aktualitetsgrad

Detta avsnitt fokuserar på det som framkom genom intervjufrågorna som berörde SFR och registrets aktualitetsgrad.

6.2.1 Ändringsanmälan

D: *"I samband med förrättning ifrågasatte lantmätaren varför jag var ordförande vid föreningen och då framkom det att någon uppgradering inte skett på väldigt länge"*

Hur och när förändringsanmälan ska utföras var något som respondenterna tyckte var ganska oklart. Ordförande D hade ingen kännedom om att man ska ändringsanmäla innan föreningen var sakägare i en förrättning, och ordförande C visste vid intervjun inte att styrelsens sammansättning överhuvudtaget ska

rapporteras. E var medveten om hur man ska förfara med anmälan men vid ändring av styrelsemedlem som inte var kassör eller ordförande så anmälde man inte förens i samband med att något annat skulle anmälas.

6.2.2 Incitament för bättre ajourhållning

E: *”Man skulle kunna gå in på Lantmäteriets hemsida som ordförande och titta på vilka fastigheter som förändrats. Alla fastigheter som berörts av försäljning eller liknande borde blinka rött.”*

På frågan vad som ansågs om att kunna anmäla ändringar via Internet genom e-legitimation var svaret genomgående positivt. Det skulle såklart underlätta styrelsernas arbete om det på ett snabbt och smidigt sätt kunde registrera ändringar. Man tyckte också att det vore bra om det fanns någon form av tjänst på lantmäteriets hemsida där förändrade ägarförhållanden av fastigheter i föreningen visades – att hålla koll på alla fastighetsöverlåtelser på egen hand är inte helt enkelt, speciellt i större föreningar.

Möjligheten att få en kostnadsfri fastighetsförteckning vid uppdatering av föreningens uppgifter verkade tveklöst vara ett gott incitament för att ordföranden skulle vara mer noggranna med att göra sin ändringsanmälan. *”Det hade varit toppen!”* uttryckte sig t.ex. ordförande C. E menade att *”En fastighetsförteckning är ju rätt så dyr att få ut”*, och att det därmed naturligtvis vore bra om det fanns möjlighet att få en sådan kostnadsfritt.

7. Diskussion

I detta avsnitt diskuteras de resultat som erhöles genom studien och sätts i ett större perspektiv. Det som framkom genom intervjuerna kopplas samman med de rättsliga förhållanden som utreds i kapitel 4 om samfälligheter, och fokus läggs på sådant som försvårar styrelsens arbete och står i vägen för en optimalt fungerande samfällighetsförening, samt hur registerkvalitén på SFR kan förbättras.

7.1 Medlemmarnas engagemang

Att få medlemmarna att engagera sig i samfällighetsföreningarna visade sig vara ett problematiskt område. Det låga deltagandet på föreningsstämmorna leder till att en relativt liten grupp (i de föreningarna som ingick i intervjun ca 5-10 %) får all makt över föreningens förehavanden. Detta är, naturligtvis, inte bra ur en demokratisk synvinkel och kan i förlängningen leda till konflikter i föreningen när beslut tas som saknar stöd och/eller förståelse hos medlemmarna. Hade medlemmarna kunnat ges en godare kunskap skulle dessa sedan kunnat ställa högre krav på styrelsens arbete och själva upptäcka felaktigheter och brister i förvaltningen av resursen.

Vad beror då detta bristande engagemang på?

Svaret är knappast enkelt, men en kombination av det ofrivilliga deltagandet, arbete på mer eller mindre ideell bas och helt enkelt okunskap om samfällighetens syfte som institution torde utgöra delkomponenter i orsaken. Blomkvist & Larsson (2013) berättar om ett problem med samfälligheter av typen väg som har uppstått på senare tid. På grund av den exponentiella befolkningsutvecklingen i Svenska storstäder som t.ex. Stockholm, har nu tidigare sommar- och fritidshus i rekreationsområden i allt större skala börjat användas för helårsboende. Detta sätter allt större press på de samfälliga vägar som oftast ansluter husen i dessa områden i takt med att demografin förändras. De nyinflyttade har också ofta endast liten, om inte obefintlig, kunskap om hur det fungerar med samfälliga vägar och undviker således att engagera sig i föreningen då man är van med att underhåll av vägar och dess belysning sköts av det allmänna (Blomkvist & Larsson, 2013).

Det är tveksamt om några förändringar i lagen skulle kunna fungera som ett lämpligt verktyg för att förbättra situationen; att t.ex. införa tvingande regler i SFL om engagemang med någon form av vite som straff vid försummelse kan knappast vara ändamålsmässigt med tanke på syftet med samfällighetsföreningarna, och skulle möta många problem vid en praktisk tillämpning. Många medlemmar är ju helt enkelt inte intresserade av att delta i förvaltningen av resursen; att då påtvinga dem ytterligare engagemang skulle knappast få en positiv

effekt på deras inställning till verksamheten. Det är troligtvis bäst att som tidigare låta föreningarna själva bestämma och reglera engagemanget med social kontroll. Blomkvist (2010) beskriver dock att följande gemensamma nämnare finns för föreningar med god förvaltning:

”Fungerande institutioner för gemensamhetsförvaltning av allmänningar har ofta en lång historia. De har växt fram genom egenorganisering bland brukarna. Regler för ansvar och resursuttag har en grundmurad historisk legitimitet och är sammanväxta med lokalsamhällets kultur och övriga institutioner.” (s. 91)

Att på något sätt försöka implementera detta i lagen ter sig mycket svårt; i slutändan är det bara föreningarna själva som kan omfamna en sådan utveckling. Det som däremot skulle kunna göras är att se till att det från samhällets sida finns tillgång till god information med förslag på hur föreningarna lämpligen bör lägga upp sin förvaltning.

7.2 Styrelsens uppdrag

Genom intervjuerna framkom det att ordförandenas kunskap om lagen på området inte var tillfredsställande. Det är uppenbarligen inte lätt för styrelse- och föreningsmedlemmar att få en överblick över de regler som gäller. Ett förtydligande av lagen vore på sin plats; t.ex. om när styrelsen är skyldig att anmäla ändringar samt om en vilande lagfart utgör ett skäl till medlemskap eller ej (se NJA 2012 s. 575). Annars skulle någon form av broschyr med tydliga instruktioner upprättas för att skickas ut till samfällighetsföreningarna så att nödvändig information görs så lättillgänglig som möjligt.

Att styrelser underlåter att ändringsanmäla är inte enbart ett potentiellt problem för tredje man; även föreningarna själva kan ta skada av att ha fel uppgifter, då dessa på så vis saknar rättsligt skydd. Nydahl (u.å., refererad i Blomkvist, 2010) berättar hur föreningen kan få bekymmer genom att inte ajourhålla sina uppgifter:

”Inom vissa föreningar som är gamla, med föråldrade andelstal, har man inte brytt sig om att anmäla till länsstyrelsen att andelstalen de facto förändrats. Men har inte velat betala för en ny lantmåteriförrättning. Istället har man skapat egna system för att få ordning och reda. Men det fungerar bara så länge alla är överens

och alla betalar. Om någon inte vill betala, så kan man inte driva in avgiften eftersom man inte följt de riktiga andelstalen.” (B. Nydahl, personlig kommunikation, u.å, s. 63)

Det kan således sägas vara av stort intresse för samtliga parter att uppgifterna om föreningarna är av så god kvalitet som möjligt.

Hur kan styrelsen hantera rättshaverister?

Att hantera medlemmar med rättshaveristiska tendenser är svårt för styrelsen då maktbefogenheter att bestraffa sådana inte finns. Vid intervjuerna framkom det exempel på föreningar där enskilda medlemmar verkar ha gjort allt i sin makt för att försvåra arbetet och på så vis kostat föreningarna stora summor i rättegångskostnader. Blomkvist (2010) nämner en typ av sådan problematik i form av samfällighetsföreningar som förvaltar väg, där man har så kallade vägdagar. Under dessa dagar förväntas samtliga medlemmar arbeta med vägunderhåll; den som inte deltar straffas med böter, eller så får dem deltagande en belöning i form av minskad avgift. Detta är emellertid inte tillåtet (alla medlemmar måste behandlas lika) – även fast det i teorin kan låta som ett gott tillvägagångssätt för ökat engagemang. Således saknar ett krav av detta slag helt rättsverkan och således kan den påläste medlemmen helt enkelt underlåta att delta utan påföljd.

Det kommer alltså ned till social kontroll för att i slutändan kunna få till en ändamålmässig förvaltning som förlöper på ett smidigt sätt.

Avsaknaden av krav i lagen på styrelsens och revisorns kompetens kan utgöra ett bekymmer, då det i kombination med det ideella deltagandet kan innebära att allt för oerfarna individer hamnar på beslutsfattande poster i föreningar som trots allt förvaltar en samfällighet med stort ekonomiskt värde. Men när detta har ställts emot att ge föreningarna en så enkel organisation som möjligt har lagstiftaren alltså valt det senare som viktigast med hänsyn till ändamålet.

7.3 Förbättring av SFR:s aktualitetsgrad

Vilka åtgärder kan ses som lämpliga för att åstadkomma en förbättring av SFR:s registerkvalité?

De förslag som framlagdes vid intervjuerna gav en genomgående positiv respons; ett smidigare verktyg för att ändringsanmäla genom internet via portalen verksamt.se ansågs skulle leda till att fler uppdateringar gjordes, och möjligheten att få en medlemsförteckning som belöning upplevdes som ett gott incitament.

Den främsta orsaken till att man hade underlåtit att anmäla verkar helt enkelt vara okunskap om när, hur och varför detta ska göras. Ett förtydligande av lagen, som föreslås av Lantmäteriet (2011), skulle därmed kanske inte ha så stor påverkan. Med en sådan lagändring blir det visserligen tydligare om hur och vad föreningarna ska anmäla men endast för den som verkligen läser lagen. Den vitala frågan *varför* blir också obesvarad därigenom. En form av broschyr som lättöverskådligt beskriver förfarandet med anmälan om förändrade uppgifter går till och tydligt berättar varför det är viktigt vore enligt min mening en mer ändamålsmässig lösning. En sådan broschyr kan även hållas kvar i föreningens ägo under lång tid och på så vis finns informationen att tillgå även efter att ordföranden och/eller styrelsemedlemmar med kunskap i frågan slutat.

7.4 Metoddiskussion

Datainsamlingen med den kombinerade lag- och litteraturstudien samt intervjuerna gav ett brett underlag att arbeta med. Dock kunde vissa delar ha förbättrats. Litteraturstudien kunde ha gjorts grundligare och innefattat ett mer internationellt perspektiv på hur problematik som kan uppkomma med samägande behandlas samt ha innefattat fler rättsfall. Studien av de rådande rättsreglerna kunde ha förbättrats genom att författaren haft en bättre förståelse av juridisk metod och hur lämpliga rättskällor hittas och sällas innan arbetet påbörjades. Intervjuerna gav tillfredsställande svar utifrån syftet med dessa men för de mer raka frågorna som handlade om vad som ansågs om SFR hade en enkätundersökning alternativt kvalitativa intervjuer förmodligen varit bättre lämpade för att på så vis kunna upprätta någon form av statistik om hur åsiktsriktningen ser ut hos samfällighetsföreningarna. Urvalet till intervjuerna kunde ha ändrats till andra typer av samfällighetsföreningar än endast sådana som förvaltar väg då dessa kan tänkas uppleva andra förvaltningsrelaterade problem. Anledningen till att författaren valde att inte använda sig av enkäter och/eller ett annat urval till intervjuerna beror på att arbetet då riskerade att bli för omfattande.

8. Slutsatser

Följande åtgärder menar författaren bör kunna förenkla styrelsernas arbete eller förbättra kvalitén på SFR:

- Det i många fall bristande engagemanget i föreningarna är ett svårtacklat problem och här föreslås inga ändringar av rådande regelverk. Dock behöver medlemmarnas kunskap om samfällighetsföreningens syfte som fastighetsrättsligt institut förbättras då detta i sin tur skulle ge medlemmarna en större möjlighet att ställa krav på styrelsernas arbete och själva kunna upptäcka fel och brister in förvaltningen. Genom att besitta en större kunskap kan det även tänkas att den enskilda medlemmen bli mer benägen att engagera sig i förvaltningen då den avskräckande faktorn okunskap minimeras. Således föreslås att någon form av lättöverskådlig information i form av t.ex. en broschyr ges till medlemmarna vid inträde i föreningen.
- Styrelserna behöver ett större stöd från samhället genom tydligare och mer lättillgänglig information om hur regelverket ser ut gällande förvaltningen. Även här föreslås en lösning i form av någon form av broschyr eller andra dokument som sedan kan följa med styrelsen även när dess ledamöter byts. Visst förtydligande av SFL (SFS 1973:1150) skulle möjligtvis vara lämpligt; då i fråga om huruvida vilande lagfarter utgör skäl till medlemskap och kanske även någon form av krav på styrelsemedlemmarnas och revisorns kompetens.
- En kostnadsfri medlemsförteckning vid genomförd ändringsanmälan samt möjligheten att uppdatera sina uppgifter via Internet bör ge en viss förbättring av kvalitén på SFR. SFL (SFS 1973:1150) kan göras tydligare så att det blir lättare att förstå när ändringsanmälan ska utföras. Emellertid vore det sannolikt en effektivare åtgärd att ge ut tydlig information om när, hur och varför ändringar ska anmälas.

8.1 Fortsatt forskning

En intressant fråga för vidare forskning skulle kunna vara att titta närmare på huruvida samfällighetsföreningarna förlorar ekonomiskt eller ej på avsaknaden av krav på kompetens i styrelserna.

I denna uppsats intervjuades uteslutande ordföranden vid större samfällighetsföreningar som förvaltar väg; en liknande studie med t.ex. intervjuer av andra typer av samfälligheter kan vara på sin plats för att belysa om dessa kanske upplever andra former av problematik.

Det vore även intressant att se om det går att på något sätt ge föreningarna någon form av verktyg för att handskas med tredskande medlemmar och hur/om ett sådant kan appliceras i praktiken.

Vad gäller de broschyrer som föreslås i uppsatsen skulle en undersökning på vilka uppgifter som lämpligen denna bör innefatta vara ett område värt att gå vidare i, samt hur en sådan bör distribueras.

9. Referenser

Armitage, D. (2008). Governance and the commons in a multi-level world. *International Journal of the Commons*, 2(1), 7-32.

Blomkvist, P. (2010). *Om förvaltning av gemensamma resurser: Enskild väghållning och allmänningens dilemma i svensk historia 1200-2010*. Stockholm: Avdelningen för industriell dynamik.

Blomkvist, P., & Larsson, J. (2013). *An analytical framework for common-pool resource-large technical system (CPR-LTS) constellations*. *International Journal of the Commons*, 7(1), 113-139.

Ekbäck, P. (2009). Private, Common. And Open Access Property Rights in Land – An Investigation of Economic Principles and Legislation. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, 6(2), 57-74.

Ekbäck, P. (2011). *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar: Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter* (2. uppl.). Stockholm: Avdelningen för fastighetsvetenskap

Esaiasson, P., Gilljam, M., Oscarsson, H., Wängnerud, L. (2007). *Metodpraktikan* (3. uppl.). Stockholm: Norstedts juridik AB.

Hemström, C. (1986). *Gemensamhetsanläggningar*. Kristianstad: Norstedts förlag AB.

Holmgren, E., Keskitalo, C. (2010). Swedish forest commons – A matter of governance?. *Forest Policy and Economics*, 12(6), 423-431.

Julstad, B. (2005). *Fastighetsindelning och markanvändning* (3. uppl.). Stockholm: Norstedts juridik AB.

Lantmäteriet. (2011a). *Effektanalys Samfällighetsföreningsregistret (SFR)*. u.o.

Lantmäteriet. (2004). *Förslag till ett framtida samfällighetsregister*. u.o.

Lantmäteriet. (2011b). *Samfällighetsförening – ett sätt att förvalta gemensamhetsanläggningar* [Broschyr]. u.o. Från http://www.lantmateriet.se/Global/Fastigheter/Broschyren%20och%20produktblad/Samf%C3%A4llighetsf%C3%B6rening_2011.pdf

Lantmäteriet. (2011c). *Vanliga frågor och svar om samfällighetsföreningar*. Hämtad 28 april, 2013, från Lantmäteriet, <http://www.lantmateriet.se/Fastigheter/Agatillsammans/Samfallighetsforeningar/Fragor-och-svar-om-samfallighetsforeningar/>

Lehrberg, B. (2010). *Praktisk juridisk metod* (6. uppl.). Uppsala: Institutet för bank- och affärsjuridik AB.

NJA 2012 s. 575 *En samfällighetsförening begärde verkställighet av uttaxeringsbeslut i debiteringslängder. I dessa hade svaranden på grund av en vilandeförklarad lagfartsansökan antecknats som ägare till delägarfastigheter. Svarandens invändning om att han inte var ägare till fastigheterna har prövats i utskökningsmålet. Det har ansetts ankomma på svaranden att styrka invändningen.* målnummer: Ö2451-11

Ostrom, E. (2003). How Types of Goods and Property Rights Jointly Affect Collective Action. *Journal of Theoretical Politics*, 15(3), 239-270.

Prop. 1973:160. *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m. m.* Tillgänglig: http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Propositioner-och-skrivelser/prop-1973160-Kungi-Majts-pr_FW03160/

RH 1999:19 *En styrelse i en samfällighetsförening utgör föreningens verkställande organ men är i sig inte en juridisk person och kan inte vara part i rättegång.* målnummer: T 1293/97

SFS 1921:299. *Lag om förvaltning av bysamfälligheter*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1934:242. *Lag om vägdistrikt*. Stockholm: Kommunikationsdepartementet

SFS 1939:608. *Lag om enskilda vägar*. Stockholm: Kommunikationsdepartementet

SFS 1943:431. *Lag om allmänna vägar*. Stockholm.

SFS 1951:308. *Lag om ekonomiska föreningar*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1973:1149. *Anläggningslag*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1966:700. *Lag om vissa gemensamma anläggningar*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1970:988. *Fastighetsbildningslag*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1973:1150. *Lag om förvaltning av samfälligheter*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1987:667. *Lag om ekonomiska föreningar*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1993:1270. *Förordning om förande av samfällighetsföreningsregister*. Stockholm: Socialdepartementet

SFS 1999:1078. *Bokföringslag*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 2000:224. *Lag om fastighetsregister*. Stockholm: Justitiedepartementet

Österberg, T. (2010). *Samfälligheter. Handbok för samfällighetsföreningar* (10. uppl.). Stockholm: Norstedts juridik AB.

Bilaga 1: Intervjufrågor

Intervjufrågor till ordföranden av samfällighetsföreningar av typen väg

- A. Hur länge har du varit ordförande i samfällighetsföreningen?
- B. Hur har du upplevt uppdraget som ordförande?
- C. Vem sköter driften av vägen? Är det någon av medlemmarna eller har ni anlitat en extern aktör genom upphandling?
- D. Får ni bidrag för väghållningen? Om ja: Hur mycket av kostnaderna täcks av bidraget?
- E. Hur ofta har ni föreningsstämma?
- F. Hur ser era rutiner ut vad gäller rapportering från stämmorna gällande förändringar i andelstal och/eller styrelsemedlemmar till Lantmäteriet?
- G. Det finns på förslag att själv kunna registrera förändringar via Internet m.h.a. e-legitimation, vad tycker du om den lösningen?
- H. Hade det upplevts som ett gott incitament om ni genom att förändringsanmäla fick en belöning i form av en fastighetsförteckning över samfälligheten?
- I. Har det hänt att någon medlem fört talan mot föreningen och klandrat ett stämmobeslut?
- J. Hur hanterar ni eventuella konflikter?
- K. Har ni några speciella problem i er samfällighet?

Bilaga 2: Missivbrev

MISSIVBREV

Hej!

Jag heter Mattias Arvids och läser sista terminen på Lantmätarprogrammet vid Högskolan i Gävle. Jag håller för närvarande på med att skriva mitt examens-arbete vilket handlar om förvaltning av samfälligheter och samfällighets-föreningsregistret bristande aktualiseringsgrad.

Syftet med arbetet är att beskriva hur styrelsernas uppdrag gällande förvaltningen av samfällighetsföreningarna ser ut, hur denna förvaltning fungerar och vilka problem med samfällighetsföreningarna som finns i praktiken, samt undersöka hur samfällighetsföreningsregistrets aktualiserings-grad skulle kunna förbättras.

Jag har fördjupat mig i forskning och litteratur i ämnet, men vill även ta hjälp av er som är ordföranden i samfällighetsföreningar för att få en inblick i verkligheten. Därmed vill jag intervjua dig som har erfarenhet och kunskap vilken är värdefull för mig och mitt arbete.

Intervjun består av 11 frågor och kommer uppskattningsvis ta ca 45 minuter. Min förhoppning är att du har möjlighet att avvara en del av din tid och delta i intervjun.

Deltagandet är naturligtvis frivilligt och du kan när som helst avbryta intervjun och därmed ditt deltagande. Ditt deltagande kommer att behandlas konfidentiellt och resultatet kommer enbart att användas i forskningsändamål.

Har du några frågor går det bra att kontakta mig via mejl eller telefon.

Hoppas vi ses!

Vänliga hälsningar

Mattias Arvids

telefon: 070-091 13 53

e-mail: mattiarvid@live.se