



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

Lagen om förvaltning av samfälligheter

Problem med lagens praktiska tillämpning och förslag till förbättringar

Victor Johansson

2016

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp
Lantmäteriteknik
Lantmätarprogrammet, ekonomisk/juridisk inriktning

Handledare: Märit Walfridsson
Examinator: Marina Edlund

Förord

Med detta examensarbete avslutar jag tre års studier på lantmätarprogrammet med ekonomisk/juridisk inriktning vid Högskolan i Gävle. Redan innan jag påbörjade min utbildning i Gävle var samfälligheter ett av mina största intressen inom fastighetsrätten, så valet av ämne för examensarbetet var givet.

Jag vill rikta ett stort tack till Bergvik Skog AB som kom med förslaget till detta arbete. Under arbetets gång har Bergvik Skog AB varit till stort stöd och bidragit till att möjliggöra arbetet. Jag vill även tacka min handledare Märit Walfridsson på Högskolan i Gävle för att hon kommit med goda råd och hjälpt mig att genomföra examensarbetet. Till sist vill jag tacka alla de personer som ställde upp med en intervju, utan er medverkan hade arbetet inte gått att genomföra.

Genom mitt eget engagemang i olika former av samfällighetsförvaltningar i Lillhärdal har jag kommit närmare ämnet om förvaltning av samfälligheter och problem som kan uppstå vid den praktiska förvaltningen. Jag har i detta arbete valt att studera svagheter och brister i den gällande lagstiftningen för förvaltning av samfälligheter och problem som kan uppstå till följd av detta. Även förslag till förbättringar i lagen redovisas av intervjupersoner och mig själv.

Jag hoppas att mitt arbete ska kunna bidra till vidare studier och utredningar som kan leda till ändringar i lagen och ge en mer effektiv, ändamålsenlig och rättssäker förvaltning av samfälligheter.

Gävle 1 juni 2016

Victor Johansson

Abstract

The law of joint property management (Lagen om förvaltning av samfälligheter, SFS 1973: 1150) is since its entry into force in 1974, with some exceptions, the current legislation for the management of joint property units, joint facilities and common rights belonging to several properties in common, also some different joint water units.

Through the Act's conditions about association management, it is possible for the joint owners to manage the administration by a joint property management association. In the practical application of the law, problems can sometimes arise as a result of deficiencies or weaknesses in the law.

The purpose of this study is to report deficiencies in the legislation and propose solutions to avoid future problems with the Act's practical application. The result is expected to contribute to a more efficient, effective and legally secure management of joint property units.

Through an interview study and a study of law, the result shows that the problems with the Act's practical application might arise as a result of weaknesses and shortcomings in the legislation. Lack of clarity in the legal wording could lead to misinterpretation and for some special procedures there are no provisions in the Act. A major problem is also that the Act is overlooked in some cases, which can lead to management not always being carried out according to the Act's regulations. Some of the problems can be partially solved if the law and other legal sources are studied more thoroughly. To avoid future misunderstandings, it would anyway be beneficial to clarify the law in these aspects.

To solve these problems, changes in the law have to be undertaken. For example, changing individual words, reformulation and making additions in some sections. This study reports the results in addition to proposals for amendments to a selection of the paragraphs that emerged during the work. Further studies and investigations should be undertaken in order to lead to changes in the legislation.

Keywords: Joint property unit, joint property management association, association management, joint facility, real property unit

Sammanfattning

Lagen om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150) är sedan dess ikraftträdande år 1974, med några undantag, den gällande lagstiftningen för förvaltning av såväl samfällid mark, gemensamhetsanläggningar, och rättigheter som hör till flera fastigheter gemensamt. Även olika typer av vattensamfälligheter enligt Miljöbalken.

Genom lagens bestämmelser om föreningsförvaltning är det möjligt för en eller flera samfälligheters delägare att sköta förvaltningen genom en samfällighetsförening. Det kan dock vid den praktiska tillämpningen av lagstiftningen uppstå problem till följd av brister eller svagheter i lagen.

Syftet med detta examensarbete är att redovisa brister i lagstiftningen och förslag till lösningar för att undvika framtida problem med lagens praktiska tillämpning. Förhoppningen är att det ska bidra till en mer effektiv, ändamålsenlig och rättsäker förvaltning av samfälligheter.

Genom en intervjustudie och juridisk metod erhöles ett resultat som visar att problem med lagens praktiska tillämpning kan uppstå till följd av svagheter och brister i lagstiftningen. Otydlighet i lagens formuleringar kan leda till feltolkningar och för vissa speciella förfaranden saknas bestämmelser i lagen. Ett stort problem är även att lagens bestämmelser förbises i vissa fall, vilket kan leda till att förvaltningen inte alltid sker efter lagens föreskrifter. Vissa av problemen kan delvis lösas om lagen och övriga rättskällor studeras mer ingående. För att undvika framtida missförstånd är det ändå bra om lagen förtydligas i dessa hänseenden.

För att lösa dessa problem behöver ändringar i lagen företas. Det kan till exempel vara ändring av enstaka ord men även omformuleringar och tillägg i vissa paragrafer. Denna studie redovisar utöver resultatet förslag till ändringar för ett urval av de paragrafer som framkom under arbetets gång. Vidare studier och utredningar bör företas för att leda till ändringar i lagstiftningen.

Nyckelord: Samfällighet, samfällighetsförening, föreningsförvaltning, gemensamhetsanläggning, marksamfällighet, fastighet

Förkortningar

AL	Anläggningslagen (SFS 1973:1149)
ASP	Lagen om införande av anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1151)
BysamfL	Lagen om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter (SFS 1921:299)
EVL	Lagen om enskilda vägar (SFS 1939:608)
FBL	Fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988)
Kap.	Kapitel
LGA	Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (SFS 1966:700)
Prop.	Proposition
SFL	Lagen om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150)
SFR	Samfällighetsföreningsregistret

Definitioner

Definitionerna av begreppen samfällighet, delägarfastighet, delägare och medlem är i texten densamma som anges i 1, 3 och 17 §§ i lagen (1973:150) om förvaltning av samfälligheter.

Med samfällighet avses i texten, om inget annat nämns, samfällighet enligt 1 §.

Med delägarfastighet avses i texten fastighet som har andel i samfällighet och delägare den eller de personer som äger delägarfastighet eller deltar i samfälligheten.

Med medlem avses delägare i samfällighet som står under föreningsförvaltning.

Med levande objekt i fastighetsregistret avses objekt som inte är avregistrerade.

Om inget annat anges vid en paragraf är det lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter som avses.

Innehåll

1 Introduktion	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte och mål	2
1.3 Frågeställning	2
1.4 Avgränsning	3
1.5 Disposition.....	3
2 Teoretisk bakgrund	4
2.1 Lagen om förvaltning av samfälligheter.....	4
2.2 Historisk bakgrund	6
2.2.1 Bysamfällighetslagen.....	7
2.2.2 Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.....	8
2.2.3 Lagen om enskilda vägar	9
2.3 Tidigare forskning	10
3 Metod	11
3.1 Intervjustudie	11
3.2 Juridisk metod	12
4 Resultat	14
4.1 Resultat av intervjustudien	14
4.1.1 Intervju med Sture Björk	14
4.1.2 Intervju med Tomas Öhrn.....	23
4.1.3 Intervju med Tatiana Filatova.....	29
4.1.4 Intervju med Tommy Österberg	33
4.1.5 Intervju med Carl-Erik Sölscher.....	34
4.2 Resultat av juridisk metod	37
4.3 Sammanfattning av resultat	42
5 Diskussion och slutsats	46
5.1 Diskussion av metoden.....	46
5.2 Diskussion av resultatet.....	46
5.3 Slutsats.....	52
5.4 Framtida forskning	53
Referenser	54

1 Introduktion

Sverige har i dagsläget strax över 100 000 registrerade marksamfälligheter och knappt 100 000 gemensamhetsanläggningar registrerade som levande objekt i fastighetsregistrets allmänna del (Lantmäteriet, 2016). Samfällighetsföreningsregistret har något över 40 000 levande samfällighetsföreningar registrerade (Lantmäteriet, 2016). Den lag som reglerar förvaltningen för alla dessa samfällighetsföreningar är lagen om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150, i fortsättningen SFL) (4 § SFL).

1.1 Bakgrund

Lagen om förvaltning av samfälligheter trädde ikraft den 1 juli 1974 (1 § SFS 1973:1151, i fortsättningen ASP). Ett av syftena med den nya lagen var att modernisera och samordna den sedan tidigare gällande lagstiftningen om förvaltning av samfälligheter (prop. 1973:160). Med den nya lagen blev det möjligt att förvalta samfälligheter på två sätt, delägarförvaltning eller föreningsförvaltning (4 § SFL).

Vid delägarförvaltning förvaltas samfälligheten direkt av delägarna (prop. 1973:160). För att bindande beslut ska kunna fattas krävs att alla delägare deltar i beslutet och är eniga (Österberg, 2013).

Vid föreningsförvaltning förvaltas samfälligheten av en samfällighetsförening, som är en enligt SFL särskilt bildad juridisk person (prop. 1973:160). Medlemmar i föreningen är samfällighetens delägare (17 § SFL). Delägare i en samfällighet kan tvingas in i en samfällighetsförening genom att varje enskild delägare när som helst kan begära att en samfällighetsförening ska bildas enligt bestämmelserna i SFL (Österberg, 2013). När det handlar om tvång och att fastighetsägare mot sin vilja kan tvingas in i en samfällighetsförening ställs det stora krav på att lagstiftningen fungerar och att samfällighetsföreningen kan fungera på det sätt som avses i SFL (T. Österberg, personlig kommunikation 4 maj 2016).

M. Perérs (personlig kommunikation 21 januari 2016) anger att det är viktigt att samfällighetsföreningar fungerar så de kan förvalta sina samfälligheter på ett ändamålsenligt, effektivt och rättsäkert sätt. I det allra flesta fall så fungerar

förvaltningen bra och inga större motsättningar råder inom föreningen. Men då föreningen är en sammanslutning av personer med olika viljor som ska komma överens om samfällighetens förvaltning kan tvister uppstå. Det är främst i sådana fall lagens regler sätts på prov och då måste förvaltningsreglerna fungera på ett effektivt sätt. Det finns problem med lagens praktiska tillämpning som typiskt uppkommer i sådana situationer. Då både medlemmar och styrelseledamöter i samfällighetsföreningar i det allra flesta fall är lekmän ställs det krav på att lagstiftningen inte är allt för invecklad. Det är därför viktigt att SFL är lätt att förstå och tillämpa praktiskt. Problem med den praktiska tillämpningen bör belysas i en utredning som ett första steg mot att nå förbättringar i lagen. Önskvärt är också att utredaren kommer med förslag till förbättringar (M. Perérs, personlig kommunikation 21 januari 2016).

1.2 Syfte och mål

Syftet med studien är att påvisa brister och svagheter som finns i lagstiftningen och redovisa förslag till eventuella lösningar och förbättringar av dessa. Det kastar ljus över problem som kan förekomma vid den praktiska tillämpningen av SFL och kan därmed bidra till vidare studier och utredningar som kan leda till förbättringar i lagen.

Målet med studien är att bidra till förbättringar i lagstiftningen för en mer ändamålsenlig, effektiv och rättsäker förvaltning av samfälligheter.

Att SFL på ett bra sätt är praktiskt tillämplig för förvaltningen av samfälligheter och uppfyller sitt syfte är viktigt för enskilda, som delägare i samfälligheter, och det allmänna så att förvaltningen kan ske effektivt och ändamålsenligt enligt lagens bestämmelser.

1.3 Frågeställning

Huvudfrågeställningen som ska besvaras är: Vilka svagheter och brister finns i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter och dess praktiska tillämpning?

Underfrågeställningen eller följdfrågan är: Hur kan dessa problem förbättras eller lösas?

1.4 Avgränsning

Arbetet avgränsades till att börja med att endast omfatta lagen om förvaltning av samfälligheter. Det avgränsades även med att endast omfatta föreningsförvaltning enligt SFL och alltså inte delägarförvaltning.

Den juridiska metoden avgränsades till att endast omfatta vissa delar av lagstiftningen som framkom under intervjuerna och där det förelåg ett behov av att studera lagens betydelse. Därefter gjordes ett urval som begränsar den juridiska metoden till att endast omfatta vissa av de paragrafer som togs upp under intervjustudien. Urvalet gjordes genom att en paragraf valdes ut för fyra olika typer av svagheter och brister i lagen.

Dessa var:

- Svagheter och otydligheter i lagens definitioner.
- Brister till följd av att lagen inte alltid efterlevs.
- Brister i lagens formuleringar som leder till problem vid den praktiska tillämpningen
- Brister i lagen till följd av avsaknader av bestämmelser.

1.5 Disposition

Kapitel ett introducerar studien och dess frågeställningar och kapitel två redovisar en teoretisk bakgrund med historik och äldre lagstiftning som var föregångare till SFL. I kapitel tre redovisas de två metoder som har använts i denna studie och hur urval har gjorts. Kapitel fyra innehåller resultatet med intervjupersonernas svar och resultatet av den juridiska metoden. Kapitel fem innehåller diskussionen av arbetet men även författarens egna förslag till förbättringar i lagstiftningen, slutsatser som kan dras utifrån studien och förslag till framtida forskning.

2 Teoretisk bakgrund

Grunden för bra forskning är en grundligt gjord litteraturgenomgång (Boote & Beile, 2005). Efter genomgång och sökningar framgår att specifik forskning och vetenskapliga artiklar om samfälligheter förekommer sparsamt. Studentuppsatser förekommer och litteratur finns inom ämnet.

2.1 Lagen om förvaltning av samfälligheter

Som tidigare nämnt trädde SFL ikraft den 1 juli 1974 (1§ ASP). Genom dess ikraftträdande ersattes förvaltningsbestämmelserna delvis i lagen om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter (SFS 1921:299, i fortsättningen BysamfL) och lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (SFS 1966:700, i fortsättningen LGA) (16-20 §§ ASP). Julstad (2011) anger även att det då blev även möjligt för vägsamfälligheter inrättade enligt lagen om enskilda vägar (SFS 1939:608, i fortsättningen EVL) att gå över till föreningsförvaltning enligt SFL. Vid utgången av år 1997 upphävdes EVL och därefter är SFL även tillämpliga på vägsamfälligheter och vägföreningar (Julstad, 2011).

Vad som anses vara en samfällighet och vad SFL är tillämplig på anges i 1-2 §§ SFL. Enligt 1 § 1. SFL tillämpas för förvaltning av samfälligheter enligt fastighetsbildningslagen (SFS 1973:988, i fortsättningen FBL). Det är mark som hör till flera fastigheter gemensamt (FBL 1 kap. 3 §), så kallade marksamfälligheter och även fiske enligt FBL 1 kap. 4 § som inte är servitut eller ingår i äganderätten till vattenområdet (Lantmäteriet, 2015), även kallat samfällt eller fristående fiske (Lantmäteriet, 2015; Österberg, 2013). Till marksamfälligheter enligt FBL hör även samfälligheter bildade enligt äldre lagstiftning (prop. 1973:160). Lantmäteriet (2015) anger att av 2 § SFL framgår att lagen endast är tillämplig då det är förenligt med annan lag eller författning. Det medför att SFL inte är tillämplig på samfälligheter som allmänningskogs- och häradsallmänningslagen tillämpas på. Det medför även att om fiskevårdsområde har bildas för fiske som SFL är tillämpligt på har lagen om fiskevårdsområden företräde. Detsamma gäller att lagen om jaktvårdsområden har företräde framför bestämmelserna i SFL, undantagsfall finns dock. Till marksamfällighet räknas även inlöst mark enligt 12 och 14 §§ anläggningslagen (SFS 1973:1149, i fortsättningen AL) (Lantmäteriet, 2015).

Enligt SFL 1 § 2. är även annan mark som är gemensam för de mantalssatta fastigheterna i en socken att anses som samfällighet som SFL är tillämplig på. Det är egendomar som vid införandet av SFL hörde till Mora, Älvdalens, Särna, Idre och Jättendals sockenmän (Lantmäteriet, 2015).

SFL är tillämplig på servitut eller andra rättigheter som hör till flera fastigheter gemensamt (SFL 1 §). Lagen är tillämplig på både official- och avtals servitut samt rättigheter med servitutsliknande karaktär (Lantmäteriet, 2015).

Samfälligheter enligt AL:s 14 § omfattas även av SFL enligt 1 § 4. De deltagande fastigheterna i en gemensamhetsanläggning utgör en särskild samfällighet för utförande och drift av anläggningen (Lantmäteriet, 2015).

SFL är enligt 1 § 5. även tillämplig på samfälligheter enligt lagen (SFS 1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet, så kallade vattensamfälligheter. Speciella regler finns för vattensamfälligheterna, delägarna i samfälligheten kan vara andra än fastighetsägare (Österberg, 2013).

Enligt SFL 4 § finns det två förvaltningsformer för samfälligheter, delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. Delägarförvaltning föreligger för alla samfälligheter som SFL är tillämplig på om inte en samfällighetsförening har bildats, undantaget är samfälligheter som omfattas av övergångsbestämmelser som gör att någon äldre förvaltningsform fortfarande är gällande (Lantmäteriet, 2015). Vid delägarförvaltning sker förvaltningen av samfälligheten direkt av delägarna. Dessa tar då alla beslut gemensamt, alla delägare måste delta i beslutet och alla måste vara eniga för att bindande beslut ska kunna fattas. Om enighet inte kan uppnås finns möjligheten att få en fråga avgjord genom omröstning på ett delägarsammanträde enligt 7 § SFL (Österberg, 2013).

Vid föreningsförvaltning förvaltas samfälligheten av en samfällighetsförening, som är en juridisk person med samfällighetens delägare som medlemmar i föreningen. Medlemskapet följer alltså äganderätten till delägarfastigheten. En förvärvare av en delägarfastighet blir automatiskt medlem i föreningen samtidigt som överlåtaren automatiskt träder ur som medlem genom överlåtelsen (Lantmäteriet, 2015). Ändamålet

med föreningen är att förvalta den samfällighet som föreningen bildades för och föreningen får inte bedriva främmande verksamhet (17 § SFL).

En samfällighetsförening bildas på ett sammanträde som hålls av lantmäterimyndigheten eller en av myndigheten förordnad person. På sammanträde ska stadgar antas och en styrelse utses (20 § SFL). Sammanträde kan i vissa fall hållas på initiativ av lantmäterimyndigheten, i andra fall kan varje enskild delägare i en samfällighet när som helst begära att en samfällighetsförening ska bildas, och då ska föreningen bildas (Lantmäteriet, 2015). Samfällighetsföreningar registreras i samfällighetsföreningsregistret (i fortsättningen SFR) som förs av den statliga lantmäterimyndigheten (25 § SFL).

Lantmäteriet (2015) anger att en samfällighetsförening består av två organ, föreningsstämma och styrelse. Österberg (2013) skriver att det är på föreningsstämman som medlemmarna utövar sin rätt att delta i föreningens angelägenheter. På stämman finns möjlighet att fatta majoritetsbeslut genom omröstning. Styrelsen har uppgiften att sköta samfällighetens löpande förvaltning och verkställa de beslut som medlemmarna tar på stämman (Lantmäteriet, 2015).

En samfällighetsförenings behov av pengar för att sköta förvaltningen kan uttaxeras av medlemmarna (40 § SFL). Det är andelstalen för fastigheternas andel i samfälligheten som ligger till grund för uttaxeringen (Österberg, 2013). Enligt 41 § SFL ska uttaxeringen föregås av att styrelsen upprättar en utgifts och inkomststat som stämman ska godkänna. I 42 § SFL anges att uttaxeringen sker, om inget annat föreskrivs i stadgarna, genom att styrelsen upprättar en debiteringslängd som framläggs på stämman.

2.2 Historisk bakgrund

Sveriges mark- och vattenområden är idag indelat i fastigheter och områden gemensamma för flera fastigheter, så kallade marksamfälligheter (Julstad, 2011). Marksamfälligheter är mark som hör till flera fastigheter gemensamt (FBL 1 kap. 3 §; Julstad, 2011; Paasch, 2012) och är en gammal företeelse i Sverige. Före det att marken delades upp i fastigheter var ofta en bys eller en sockens marker gemensamma för byns eller sockens hemman, där varje hemman hade en andel i den gemensamma marken.

Lagstadgade bestämmelser om den gemensamma marken och förhållandet mellan dess delägare angående markens brukande fanns redan i byggningsbalken i 1734 års lag (prop. 1973:160). Vissa delar av byggningsbalkens bestämmelser att delägare i gemensam mark får bruka den för husbehov kan fortfarande vara gällande för vissa marksamfälligheter, om inget annat har beslutats med stöd av bysamfällighetslagen eller SFL (Lantmäteriet, 2015).

På 1700-talet stadsfästes byordningar för vissa delar av Sverige. I dessa fanns en mer detaljerad reglering om den gemensamma markens användning än i byggningsbalken. Senare kom nya bestämmelser och ny lagstiftning som kom att ersätta de äldre bestämmelserna (prop. 1973:160).

2.2.1 Bysamfällighetslagen

Bysamfällighetslagen (SFS 1921:299) trädde ikraft den 1 juli 1921 och var en av de lagar som var föregångare till SFL (prop. 1973:160) och upphävdes delvis vid dess ikraftträdande (2 § ASP). Bysamfällighetslagen togs fram främst för att delägare i samfälld mark och samfällda rättigheter skulle kunna fatta bindande beslut (prop. 1973:160). Lagen var tillämplig på samfälld mark som tillhörde by eller skifteslag och undantagits eller uteslutits för gemensamt behov vid skifte, sämjedelning eller annan delning och mark som är gemensam för två eller flera fastigheter (1 § 1. BysamfL). Lagen var även tillämplig på rättigheter och förmåner som tillhör två eller flera fastigheter gemensamt (1 § 2. BysamfL). Genom bysamfällighetslagen blev det möjligt för delägarna att fatta bindande beslut om användningen av samfälligheterna i de fall delägarna inte kunde enas (prop. 1973:160). Det kunde ske genom tre olika förfaranden. En delägare kunde hos rätten begära att ett sammanträde skulle hållas med delägarna där beslut kunde fattas. Beslut kunde fattas för tillfälliga åtgärder, avyttring av samfällighet eller att den skulle ställas under förvaltning (3-7 §§ BysamfL). Om beslut inte kunde tas fanns det möjlighet att ansöka hos rätten om att samfälligheten skulle ställas under förvaltning av god man (3 och 10 §§ BysamfL).

Det tredje förfarandet var att samfälligheten ställdes under förvaltning för delägarnas gemensamma räkning (5 § BysamfL). Om beslut fattades om att ställa samfälligheten under förvaltning för delägarnas gemensamma räkning skulle ett reglemente antas som angav grunderna för förvaltningen. Detta reglemente skulle sedan prövas och fastställas

av rätten (5 § BysamfL). Denna förvaltningsform enligt bysamfällighetslagen anses inte utgöra en juridisk person (Karlgrén, 1929; NJA 1956 s. 432).

Bysamfällighetslagen kan för vissa samfälligheter gälla även efter SFL:s ikraftträdande genom övergångsbestämmelserna i 16 § ASP. Samfälligheter som redan står under organiserad förvaltning, alltså om domstol har fastställt reglemente enligt 5 § i BysamfL eller att domstol har förordnat god man enligt 10 § i BysamfL, ska samfälligheten fortfarande förvaltas enligt bestämmelserna i bysamfällighetslagen (Lantmäteriet, 2015). Så snart någon delägare i samfälligheten begär det ska dock en samfällighetsförening bildas enligt SFL (16 § ASP). Om det finns syssloman (god man eller styrelse) ska begäran att bilda en samfällighetsförening göras till honom, och han kan utan ett förordnande av lantmäterimyndigheten hålla sammanträde med delägarna för att bilda samfällighetsföreningen enligt 20 § i SFL (Lantmäteriet, 2015).

2.2.2 Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar

Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (SFS 1966:700) var en av föregångarna till SFL (prop. 1973:160) och upphävdes delvis vid dess ikraftträdande (2 § ASP).

Enligt LGA kunde gemensamhetsanläggningar inrättas där de deltagande fastigheterna utgjorde en samfällighet (prop. 1973:160). Förvaltningen av gemensamhetsanläggningen kunde organiseras på två sätt (prop. 1973:160), antingen genom att medlemmarna enligt lagens bestämmelser bildade en juridisk person, en så kallad LGA-samfällighet (Österberg, 2013) eller att förvaltningen skedde i en enklare form där enighet krävdes mellan delägarna för att kunna ta bindande beslut om gemensamhetsanläggningens förvaltning (prop. 1973:160).

De gemensamhetsanläggningar som enligt LGA hade den enklare förvaltningsformen vid SFL:s ikraftträdande övergick då till delägarförvaltning enligt SFL. Ombildning kan ske till en samfällighetsförening enligt bestämmelserna i SFL (Österberg, 2013).

För LGA-samfälligheter gäller genom övergångsbestämmelser att förvaltningen sker enligt LGA till dess att en ombildning skett till föreningsförvaltning enligt SFL (Österberg, 2013). Ombildning till en samfällighetsförening enligt SFL sker genom majoritetsbeslut på stämman enligt omröstningsreglerna i LGA, det jämföras då med ett

sammanträde för att bilda en samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen registreras och övertar sedan alla förpliktelser och tillgångar LGA-samfälligheten hade (Österberg, 2013).

Österberg (2013) anger att ett undantag för ombildning till samfällighetsförening föreligger för de LGA-samfälligheter som genom anläggningsbeslutet enligt LGA har en fastställd förmånsrätt i de deltagande fastigheterna. Dessa LGA-samfälligheter får inte ombildas till samfällighetsföreningar enligt SFL utan det krävs en anläggningsförrättning enligt AL där LGA-samfälligheten upplöses och en ny samfällighetsförening kan bildas (Österberg, 2013).

2.2.3 Lagen om enskilda vägar

En äldre form av samverkan mellan fastigheter angående vägar kunde upprättas genom lagen om enskilda vägar (SFS 1939:608, i fortsättningen EVL) från 1939. Vid ikraftträdandet av AL och SFL år 1974 upphävdes vissa delar av EVL och vid utgången av 1997 upphävdes lagen helt (Julstad, 2011).

En form av samverkan för vägar inom landsbygdsområden och skogsbilvägar var enligt 2 och 4 kap EVL vägsamfälligheter som bildades genom förrättning enligt EVL. Vägsamfälligheten var en juridisk person bildad enligt 2 kap. EVL av den sammanslutning av fastigheter som deltog i vägen (Julstad, 2011; Österberg, 2013).

Den andra formen av samverkan mellan fastigheter för vägar gällde vägar inom tätbebyggda områden. Genom en förrättning enligt 3 kap. EVL bildades en juridisk person, en vägförening, av den sammanslutning av fastigheter som deltog i vägen (Julstad, 2011; Österberg, 2013).

Efter SFL:s ikraftträdande 1974 blev det möjligt för vägsamfälligheter att ombildas till samfällighetsföreningar enligt SFL (Österberg, 2013). Genom lagen om upphävande av lagen om enskilda vägar (SFS 1997:620) skulle vägsamfällighetsföreningar och vägföreningar bildade enligt EVL efter utgången av år 1997 anses vara gemensamhetsanläggningar enligt AL och föreningarna skulle anses vara samfällighetsföreningar enligt SFL (Julstad, 2011). Föreningarna fick behålla sina firmor med orden ”vägsamfällighet” eller ”vägförening” (Österberg, 2013).

2.3 Tidigare forskning

Inom ämnet samfällighet finns ett flertal examensarbeten utförda av studenter på högskolor och universitet i Sverige. Bland andra Arvids (2013) skriver i sitt examensarbete *Samfälligheter: Föreningsförvaltning och fastighetsregistrets aktualitetsgrad*, bland annat om hur samfällighetsföreningars praktiska arbete fungerar, vilket delvis berör denna studie.

Östling (2011) skriver i sitt examensarbete om samfälligheters ändamål och när de bildades. Jonsson och Rasmunds (2015) skriver i sitt examensarbete, *Delägarförvaltning av samfällighet: En studie om förvaltningsmetodens problem och förslag till förbättringar*, om delägarförvaltning enligt SFL. Delägarförvaltning har dock inte varit föremål för den här genomförda studien, eftersom en avgränsning har gjorts mot den förvaltningsformen.

Jansson (2014) skriver om förvaltning av äldre samfälligheter med huvudändamålet skog som står utan ordnad förvaltning och deras övergång till förvaltning enligt SFL. Bysamfällighetslagen, som även omnämns i den här utförda studien, berörs även i Janssons arbete.

3 Metod

Två olika metoder har använts i detta examensarbete, intervjustudie och juridisk metod. Metoderna har valts ut med hänsyn till studiens omfattning, frågeställning och syfte.

3.1 Intervjustudie

Den huvudsakliga metoden för att besvara arbetets frågeställning har varit en intervjustudie. Genom denna metod har information inhämtas om förekommande problem med SFL:s praktiska tillämpning och förslag till förbättringar och lösningar på dessa problem.

Intervjuerna har varit kvalitativa och ostrukturerade för att få ut så mycket information som möjligt vid varje intervju. Furgerson och Jacob (2012) skriver då att det är viktigt att intervjufrågorna inte är slutna, vilket kan resultera i svar som ja eller nej. Frågorna bör formuleras så att mycket information kan erhållas från varje fråga. Doody & Noonan (2013) anger att en ostrukturerad intervju har öppna och breda frågor.

För att så mycket information skulle kunna erhållas från varje intervju ställdes i princip samma fråga som studiens frågeställning:

- Vilka svagheter och brister finns i SFL och dess praktiska tillämpning?
- Hur kan dessa svagheter och brister i lagstiftningen förbättras eller lösas?

Totalt sex stycken personer intervjuades. Antalet intervjupersoner valdes och begränsades utifrån arbetets omfattning och även hur mycket information som erhålls från varje intervju. Efter tidpunkten för intervjuerna gjordes en bedömning om mer information skulle behövas och antalet intervjupersoner skulle ökas. I studien intervjuades fyra personer som är sakkunniga i samfälligheter och som har eller har haft olika roller i tillämpningen av SFL. Dessa valdes ut utifrån att deras erfarenhet bedömdes kunna ge värdefulla uppgifter som borde representera en bred uppfattning utifrån deras egna kunskaper och deras kontakter med personer som på något sätt tillämpar SFL. En av intervjupersonerna är chefsjurist på Lantmäteriet och har tidigare arbetat mycket med frågor angående SFL. En intervjuperson är författare till en välkänd bok om samfälligheter och dess förvaltning. En intervjuperson har arbetat på

Lantmäteriet med stöd till lantmätare som tillämpat SFL i sin myndighetsutövning och även på Justitiedepartementet med lagstiftningsfrågor. En intervjuperson har arbetat på Miljööverdomstolen vid Svea Hovrätt, som då var andra instans i mål inom SFL. Vidare gjordes en intervju med person som tidigare var verksam i en samfällighetsförening för att få synpunkter utifrån den praktiska förvaltningen i en samfällighetsförening. En intervju har även utförts med en anställd på samfällighetsföreningsregistret (SFR) på Lantmäteriet i Norrtälje. På SFR tillämpar handläggarna SFL i sitt arbete med registrering.

3.2 Juridisk metod

En juridisk metod har företagits under arbetets gång. Den har utförts efter intervjuernas genomförande för att studera vissa delar av lagen som framkom under intervjuerna. Metoden innebar en genomgång och analys av vissa delar av SFL, dess förarbeten, rättsfall och doktrin. Enligt Zetterström (2004) ska rättskällorna studeras så att lagtexten studeras i första hand, i andra hand förarbeten och rättsfall och i tredje hand doktrinen. I detta arbete studerades i första hand lagtexten för de paragrafer eller delar av paragrafen metoden utfördes på, sedan propositionen, rättsfall och doktrinen.

Österberg (2013) anger att instansordningen för domstolsmål enligt SFL är mark- och miljödomstolen, Mark- och miljööverdomstolen och till sist Högsta domstolen. I de två sistnämnda instanserna krävs prövningstillstånd (Österberg, 2013) I denna metod har rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen eller motsvarande föregångare och Högsta domstolen studerats.

Doktrin som har studerats i metoden är Tommy Österbergs bok: *Samfälligheter: Handbok för samfällighetsföreningar* (2013) och Lantmäteriets handbok i SFL (2015) som ska ge vägledning för lantmätarens tillämpning av lagen.

Inför den juridiska metoden som gjordes ett urval av vilka paragrafer som skulle studeras i metoden. Urvalet gjordes så att metoden bara skulle omfatta några av de paragrafer som framkom under intervjuerna. Dessa var de paragrafer där det fanns ett behov av att studera lagens betydelse, till följd av att problemet med lagens praktiska tillämpning kunde bero på svårtolkade bestämmelser i lagen. Detta framgick under intervjustudiens genomförande och därefter kunde några paragrafer väljas ut. Urvalet

gjordes genom att en paragraf valdes ut för fyra olika typer av svagheter och brister i lagen.

Dessa var:

1. Svagheter och otydligheter i lagens definitioner.
2. Brister till följd av att lagen inte alltid efterlevs.
3. Brister i lagens formuleringar som leder till problem vid den praktiska tillämpningen
4. Brister i lagen till följd av avsaknader av bestämmelser.

Tabellen nedan visar vilka paragrafer som valdes ut utifrån de fyra punkterna ovan.

Tabell 1. Urval för juridisk metod.

Typ av problem, svaghet eller brist	Paragraf för juridisk metod
Svagheter och otydligheter i lagens definitioner.	17 §
Brister till följd av att lagen inte alltid efterlevs.	18 §
Brister i lagens formuleringar som leder till problem vid den praktiska tillämpningen	20 §
Brister i lagen till följd av avsaknader av bestämmelser.	61 §

4 Resultat

Nedan redovisas resultatet av intervjustudien och resultatet av den juridiska metoden.

4.1 Resultat av intervjustudien

Nedan följer en presentation av varje intervjuperson och en sammanställning och urval deras svar. Fullständiga skriftliga och inspelade intervjusvar förvaras hos författaren.

4.1.1 Intervju med Sture Björk den 21 april 2016

Sture Björk är lantmätare och har varit ordförande i en samfällighetsförening och då uppmärksammat vissa brister i SFL som kan leda till problem vid den praktiska tillämpningen av lagen.

Björk anger:

Lagen har ett gott syfte och är i huvudsak bra. I de flesta föreningar råder sämja eller i varje fall inga större motsättningar varför de flesta stämmor avlöper rätt friktionsfritt fastän säkert många förmodligen har formella brister, som skulle ogiltigförklara stämmor om de blev överklagade.

När man som ordförande i en förening med stridiga viljor och där många moment dras till ytterligheter och man då tvingas skärskåda lagtexten så finner man dock snart att den är svår att tillämpa i det praktiska livet. Lagen måste ge ledning och helst klarhet även när det blåser, framförallt då. Det kan i och för sig vara så att jag inte tolkat allt rätt men jag vill ändå framföra det som upplevts som problematiskt. Inte heller har förarbetena till lagen studerats. Det kan hända att svar och klarlägganden på flera av frågorna finns där.

Man skall också ha i åtanke att det oftast är lekmän som sitter som funktionärer i föreningarna varför lagen inte bör göras för komplex. De inspel som här görs kan möjligen bidra till förbättringar.

§ 17

Här definieras vad en samfällighetsförening är för något. Det anges att ”medlemmar utgörs av delägarna i samfällighet” en formulering som styr tanken till personer och inte fastigheter. Som lantmätare är man fixerad vid att det är fastighet som är det bärande

begreppet. Vem som är ägare vid ett speciellt tillfälle är en sekundär fråga. Visserligen är det personer som är den levande makten som kan besluta något men de är där i egenskap av ägare till fastighet. Fastigheten har andel i marksamfälligheter eller andel i gemensamhetsanläggning. Det borde stå ”medlemmar utgörs av ägare till delägarfastigheter” eller ”medlemmar är ägare av medlemsfastigheter”, vilket innebär lansering av ett nytt begrepp ”medlemsfastighet” eller kanske till och med att det är fastigheterna själva som är medlemmar i föreningen. Medlemskapet följer fastigheten. Ett genomgående utbyte av ordet ”medlem” mot något av nyssnämnda begrepp fungerar inte heller helt tillfyllest, till exempel i § 49. Omformuleringar krävs i flera paragrafer.

Bättre vore att det i § 17 tydligt markerades att med ordet ”medlem” avses den som är ensam ägare till fastighet och, vid delägda fastigheter, delägarna gemensamt.

Jag tycker inte att lagtexten håller isär begreppen på ett tydligt sätt. Det här påverkar tolkning och förståelse av den vidare texten i lagen. Möjligen är jag fel ute men jag efterlyser bättre stringens i lagtexten.

Hur figuren ”medlem” definieras har betydelse för förståelsen av bestämmelser senare i lagtexten, till exempel i § 49

§ 20

Vid föreningens bildande antas stadgar. I normalstadgarnas andra punkt anges vilka samfälligheter och fastigheter föreningen skall förvalta. Om det vid föreningens bildande bestäms att ett visst antal samfälligheter skall förvaltas, är det då möjligt att genom enkel stadgeändring vid senare tillfälle utesluta någon samfällighet från förvaltningen? Den andra punkten i normalstadgarna är ändå bara en stadgepunkt som de andra punkterna. Efter försäljning av ett antal samfälligheter så kanske det så småningom finns bara en samfällighet kvar och den är av kostnadsskäl (lantmäterikostnader) inte möjlig att utplåna, går det då genom stadgeändring utesluta denna sista samfällighet och därefter upplösa föreningen? Tveksamt om detta skulle vara möjligt. Enligt § 61 stadgas för en förenings upplösande att alla förvaltade samfälligheter ”upphört att bestå” och då avses troligen deras existens och inte bara ”upphört att bestå” i stadgarna.

Se vidare om detta under § 61.

§ 25

Se även § 52. Stadgar och stadgeändring skall registreras av Lantmäteriet. Det står inget om fastställelse av stadgarna. Man får förutsätta att det ändå sker en kontroll av att de antagna stadgarnas bestämmelser inte går utanför lagens ram. Det skulle inte skada om det stod ”fastställelse och registrering”. Erfarenheten har visat att det finns stadgar som uppenbart strider mot lagen varför det kan ifrågasättas om det sker någon kontroll. Nu är människan felbar och det kan finnas tolkningsutrymme så fel och olika bedömningar kan uppträda. Jag vill ändå lyfta frågan.

§ 36

Här kan ifrågasättas om inte orden ”som strider mot föreningens” borde strykas och i stället ersättas med ordet ”eget” så att texten blir ”väsentligt eget intresse”. Det kan ju gälla en fråga där ledamoten, styrelsen och föreningen är överens men för att undvika jävssituation så borde här föreslagen ändring göras. Se även under § 48.

§ 37

Ingen erinran mot texten. Vill dock särskilt påtala andra meningen. Det är väldigt lätt gjort för en firmatecknare att vid till exempel en lantmäteriförrättning skriva under en överenskommelse om att ett litet område av en samfällighet skall föras över till angränsande fastighet eller att viss samfälld vägmark skall belastas av gemensamhetsanläggning för väg. Firmatecknaren har inte befogenhet att underteckna en sådan handling om inte stadgar eller fullmakt från stämman medger det. Tekniken blir då att lantmäteriet ”tvångsvis” måste fatta beslut efter yrkande från tillträdaren och föreningen får överklaga om den skulle ha någon erinran. Kan föreningens företrädare ens delta i diskussion om ersättning för markavyttringen eller upplåtelsen? Det innebär ett tyst medgivande till åtgärden. Om lantmäteriet beslutar, är föreningen tvingad att överklaga förrättningen? Om detta inte sker kan föreningens funktionärer drabbas av anklagelsen att de medgivit något som en stämma kanske inte skulle godta.

Ett förslag här kunde vara att styrelsen redan enligt lagen får mandat att avyttra/upplåta mark för visst belopp knutet till basbeloppet.

§ 40

Naturlig skrivning men svår att genomföra i praktiken om en förening förvaltar samfälligheter med flera hundra fastigheter där många har andelstal om någon promille. Uttaxering efter andelstal kan för dessa fastigheter bli några ören, mynt som inte ens existerar. Skall de små undgå bidrag till gemenskapen? Motsvarande problem uppstår vid det omvända förhållandet, alltså utdelning. Mer om detta under § 62.

§ 41

Sista stycket. Orden ”går åt” är dålig svenska, talspråk. Finns flera bättre uttryck att använda.

§ 42

Andra stycket. Återigen vill jag påtala att det är fastigheten som är det bärande begreppet. Därför borde det i stället för ”medlemmars” och ”medlem” stå ”delägarfastigheters” och ”delägarfastighet” eller kanske hellre ”medlemsfastigheters”. Efter klarare definition av ordet ”medlem” i § 17 så kan nog lydelsen lämnas oförändrad. Faktura måste förstås adresseras till ägaren eller ägarna men likväl så är det rimligen fastigheten som bär bördan.

§ 47

Här stadgas att länsstyrelsen skall sätta ut stämma om styrelsen inte gjort det och någon medlem begär att stämma skall hållas. På grund av svårigheter att avveckla en förening, se §§ 61 och 62, så kan det inte uteslutas att styrelsen underlåter att kalla till stämma, styrelsen försöker låta föreningen dö sotdöden. Om då någon medlem ändå hos länsstyrelsen gör framställan att stämma skall hållas så borde länsstyrelsen ha en ventil att neka, till exempel under åberopande av att stämma inte är ekonomiskt försvarbar. Hur skall ett sådant stämмоarbete betalas när många fastigheter skall bidra med några ören i utdebitering, se under § 40.

Förslag här alltså att länsstyrelsen i lagtexten får en möjlighet att underlåta att sätta ut stämma.

§ 48

Samma synpunkt här som under § 36. Det är inte ovanligt att en ägare av en delägarfastighet vill köpa en angränsande samfällighet och föreningen vill sälja till denne. Det föreligger ingen stridighet mellan parterna. Enligt lagtexten får intressenten delta i behandlingen eftersom hans intresse inte ”strider mot föreningens” men han är i högsta grad jävig. Hans närvaro vid den stämma där överlåtelsen skall behandlas kan också påverka de övriga att våga framföra sina åsikter. Det är inte ovanligt, och inte oskäligt, att den berörde intressenten ombeds lämna sammanträdeslokalen när frågan diskuteras. En sådan begäran från någon torde behöva beviljas av ordföranden. Se vidare om konsekvenserna av detta under § 49.

Eventuellt bör lagtexten omformuleras på sätt som anges under § 36.

§ 49

Första stycket

Här återkommer ordet ”medlem” i första meningen. ”Röstberättigad medlem”, en medlem kan även äga bara andel av fastighet och är då röstberättigad men inte utan övriga delägares i fastigheten medverkan. Önskvärt vore en formulering som fångar in att det är den lagfarna ägaren eller ägaregruppen som sådan som är röstberättigad. Det blir tveksamheter med den skrivning lagen nu har. De sista orden i andra meningen ”om medlem begär det” ger till exempel frågeställningen om medlem i egenskap av delägare i fastighet kan begära röstning efter andelstal utan de övriga delägarnas medverkan eller är det även här underförstått att alla delägare tillsammans i en fastighet som måste framföra en sådan begäran? En fråga som också bör klargöras är om en delägare i en fastighet kan begära votering utan övriga delägares i fastigheten medverkan. Ett förtydligande av uttrycket ”medlem” i § 17 kan lösa problemet.

Tredje meningen i första stycket föranleder också bekymmer genom uttrycket ”samtliga närvarande röstberättigade medlemmar”. När en stämma i en stridig förening pågår i kanske sex timmar (har förekommit) så kommer delägare att avvika under stämmans gång, andra kanske tillkommer, någon blir ombedd att gå ut när hans ärende behandlas och så vidare. Måste ny röstlängd upprättas så snart någon medlem avviker, tillkommer eller går ut tillfälligt? Om någon av dessa dessutom har röstbegränsning så ställs allt på huvudet. I nästa ärende är någon av dem tillbaka och ny längd måste upprättas.

Ett sätt att komma tillrätta med detta problem kunde vara att i lagen reglera att röstlängd skall fastställas vid stämmans början och att den skall gälla hela stämman oavsett vilka som kommer eller går. Den som kommer efter det att röstlängd fastställts är inte röstberättigad. Den som är registrerad men avviker ger blank röst. Den som är närvarande vid stämman men ombeds lämna lokalen när hans ärende behandlas kommer att få blank röst i omröstningen. Om den avvikande har fullmakt för någon annan så kommer även fullmaktsgivaren att få blank röst.

Ett förenklande förfarande kunde vara att det i lagen stadgas att, om styrelsen så bedömer nödvändigt, anmälan om närvaro vid stämma måste anmälas till styrelsen senast visst klockslag dagen före stämman för upprättande av röstlängd. På stämman sker sedan upprop och eventuellt icke närvarande men anmälda stryks, originalfullmakter kontrolleras. Eventuellt närvarande men inte föranmälda har ingen rösträtt. Bestämmelse med denna innebörd finns i reglementen för allmännings- och besparingsskogar.

Efter eventuell beräkning av röstbegränsning så kan det hända att en stor delägare fortfarande har mer än en femtedel av närvarande röstetal. Skall ny begränsning ske i en andra omgång? Om till exempel en fastighet har andelstalet 80 och 20 andra fastigheter har andelstalet 1 vardera och alla är närvarande vid stämman så begränsas den stora delägarens röstetal till 20. Detta utgör efter begränsningen 50 % av de närvarandes röstetal. Sker ytterligare begränsning sjunker den store delägarens röstetal till 8, vilket utgör $8/28$ av de närvarandes röstetal = drygt 28 %, alltså fortfarande mer än en femtedel. Inte ens vid en tredje reduktion kommer den store delägaren under en femtedel av de närvarandes röstetal. Vid stora investeringsbeslut skall den store delägaren delta i kostnaderna med 80 % men bestämmanderätten inskränker sig till en bråkdel av detta! Exemplet kan tyckas teoretiskt men uppstår i stadsmiljö om en hyresfastighet med 80 lägenheter och lika många andelar har samfällighet, mark - eller anläggnings, tillsammans med 20 villor med andelstalet 1 vardera. Villaägarna röstar ner hyreshusägaren, som får stå för merparten av kalaset.

Klarläggande bör ske i lagen att röstbegränsningsberäkningen skall ske endast en gång. Om det nu är lagstiftarens mening. Den bokstavstrogne lagläsaren tvingas till flera reduktionsberäkningar. Sägs något i förarbeten?

Andra stycket

”Ombud får inte företräda mer än en medlem”. Det skulle alltså innebära att om tre syskon äger en fastighet gemensamt och bara ett av syskonen är närvarande med fullmakt från de andra två så skulle en av fullmakterna underkännas och fastigheten därmed inte få rösträtt vid stämman. Naturligtvis orimligt. Att skriva ”.....mer än en delägarfastighet” blir inte heller rätt. Det riktiga vore ”en ägare/ägaregrupp”. Efter bättre definition av ordet ”medlem” i § 17 så bör det hela kunna klarläggas.

Fullmaktsreglerna gör att en stämma snabbt blir helt ohanterlig. Det behövs inte många närvarande vid en stämma med motsättningar förrän det hela blir svårbemästrat. Det hjälper inte med Excel, röstlappar, kostnadskrävande mentometerknappar med omständligt programmeringsarbete och dylikt. Om det sitter hundra personer i lokalen, vem äger en eller flera fastigheter, vem är enbart delägare i någon eller några fastigheter, är meddelägarna närvarande, vem har fullmakter för hela eller delägare i fastigheter och så vidare. Om man sedan lägger på att föreningen har sju sektioner med olika delägarkretsar och andelstal så framgår det snabbt även för den utan egen erfarenhet att det blir komplext. Hur skall ordföranden få enbart rätt personer att vid acklamation rösta enbart på det som gäller just dem och hur skall sekretariatet kolla att allt blir rätt. Enda sättet att vara säker på att det blir rätt är omröstning genom upprop eller med lappar som lämnas till sekretariatet, det vill säga slutna omröstning. Mycket tidsödande alltså.

Om inte någon i den beskrivna situationen efter acklamation begär votering eller att omröstning efter andelstal begärts så borde mötesordföranden kunna besluta om någon av dessa åtgärder. Är detta möjligt inom ramen för gällande lagtext? Om inte full klarhet i röstutfallet kan åvägabringas så riskeras att stämman överklagas.

Ett förenklande förslag här kunde vara att fullmakter är tillåtna enbart inom egen fastighet och att externt ombud bara får företräda en medlem i dess förtydligade definition.

§ 50

Här återkommer ordet ”medlem”. I denna rätt harmlösa paragraf så skulle i konsekvens med vad som tidigare anförts ordet ”medlem” förtydligas i § 17. Gällande den fråga som behandlas i denna paragraf så vore det inte orimligt att även en delägare i en

fastighet skulle kunna göra den framställan som avses i lagrummet. Om detta är avsikten måste det klargöras i denna paragraf om uttrycket ”medlem” förtydligas i § 17.

§ 51

Här borde klargöras om begreppet ”om ej annat föreskrivs i stadgarna” även innebär att det är tillåtet att i stadgarna ha lägre majoritetskrav än vad som anges i lagen. Enligt nuvarande text öppnas möjligheten att i stadgarna införa ett mycket lågt kvalifikationskrav, till och med under enkel majoritet. Har det verkligen varit lagstiftarens mening? En lägsta gräns borde i så fall bestämmas. Se även kommentar under § 52.

Se även vad som angivits under § 37. Känns väldigt omständligt om ett ärende om avyttring av 10 kvadratmeter samfälld vägmark skall behöva beslutas på stämma. Eller upplåtelse av samfälld vägmark för gemensamhetsanläggning för väg.

§ 52

Här anges att det är tillåtet att skärpa majoritetskravet för stadgeändring, inte lindra det. Skall den påtagliga skrivningen i jämförelse med föregående paragraf tolkas så att § 51 innebär att ändringar kan ske åt båda hållen eftersom inget motsvarande skärpande uttryck finns där?

§ 61

Här måste en ventil införas så att en förening som endast har obetydligt värda samfälligheter kvar ändå kan avvecklas. En värdegräns baserat på basbelopp kunde vara en väg att gå.

Ett exempel: En samfällighetsförening inom ett skifteslag har ägt ett trettiotal samfälligheter, som nu alla utom en är avvecklade. Kvar finns många mil samfälliga vägområden ute på skogarna. Lantmäterikostnaderna för överförande av dessa till grannfastigheterna skulle för dessa lågt värda marker bli så höga så markerna är i princip osäljbara. Den kvarstående samfälligheten kan alltså inte avvecklas och därmed heller inte föreningen. Återstår då möjligheten att alla delägarna skall vara överens om upplösning av föreningen och länsstyrelsen godkänner detta. Antalet delägarfastigheter

är cirka 400 stycken. Många av dessa ägs av flera delägare varför antalet personer är ännu större. Det är alltså praktiskt omöjligt att bevisligen få allas medverkan till upplösning.

En möjlig lösning vore att upplösning kunde ske genom kvalificerat majoritetsbeslut om den kvarvarande förvaltade egendomens värde inte kan anses ha ett värde överstigande ett belopp som knyts till basbeloppet. Värdet bör styrkas med värdeutlåtande av till exempel Lantmäteriet eller annan billigare organisation.

I den situation som nu råder så har lösningen blivit att lägga föreningen i malpåse så gott det går genom att ändra stadgarna på så sätt att mandat- och redovisningsperioder sätts till fem (tio ?) år, vilket bör vara möjligt om föreningen inte bedriver näringsverksamhet. Styrelsen minimeras till tre personer och eventuellt suppleanter. Bättre vore förstås att avveckla den förening som för medlemmarna gjort sitt och återgå till delägarförvaltning på det som kvarstår.

§ 62

Vid upplösning av förening skall överskott skiftas mellan delägarna. Naturlig skrivning. Ett problem som uppstår i samfällighetsföreningar i stora byar/skifteslag är att det regelmässigt finns ett stort antal fastigheter med så små anspråk i kvarvarande medel att de är berättigade till några ören, ja till och med delar av ören. Tillsammans kan dock beloppet bli inte helt obetydligt. Hur skall förfaras med detta? Föreningen kan rimligen inte upplösas om det finns kvarvarande tillgångar. Nedsättning hos länsstyrelsen enligt lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet torde inte vara tillämplig eftersom inga juridiska problem finns med beloppet, enbart praktiska. Alla delägare är kända till namn och adress och hur stort deras anspråk i tillgångarna är.

Problemet är detsamma om beslut fattats om utdelning av visst penningbelopp. I ett fall beslöts dela ut 225 000 kronor och de lägsta beloppen för delägare i fastighet blev 40 öre. Delägare med krav på mer än 450 kronor har fått utbetalning medan resterande belopp ligger kvar på särskilt konto i föreningen.

I detta fall gjordes försök att som gåva överlämna restbeloppet till byns bystugeförening (en ideell förening) men godkändes ej på stämman. Ett sådant beslut strider förstås mot 18 § SFL och skulle inte stå sig vid överklagan.

Hur förfara med dessa kvarvarande småbelopp (liksom under § 40)? En slutlig stadgeändring inför föreningens avveckling där det intas en bestämmelse att utdelningsbelopp under viss andel av basbeloppet får utdelas till exempel till en bystugeförening i orten eller annat behjärtansvärt ändamål torde inte kunna registreras eftersom en sådan stadgebestämmelse strider mot § 18.

Dessa småbelopps existens blir en praktisk omständighet som omöjliggör föreningens avveckling om ingen bestämmelse införs om hur det skall förfaras med beloppen.

Det finns säkert ytterligare problemställningar att ta upp men detta är vad som för stunden fallit på.

Det finns även åtskilliga frågeställningar att diskutera inom skatteområdet avseende samfälligheter men det faller utanför.

4.1.2 Intervju med Tomas Öhrn den 28 april 2016

Tomas Öhrn är chefsjurist på Lantmäteriet sedan 2009. Innan dess jobbade han som jurist på Lantmäteriets division fastighetsbildning och jobbade då mycket med frågor angående SFL som i perioder var det en mycket stor arbetsuppgift.

Samfällighetsföreningar hör ofta av sig till Lantmäteriet för att få rådgivning. Särskilt i perioderna för samfällighetsföreningarnas årsstämmor hörde föreningar av sig och ofta kunde det vara tvister. Det är framförallt då föreningar och medlemmar hör av sig.

Föreningar som fungerar väl utan problem hör inte av sig vilket leder till att Öhrn får en överrepresentation av föreningar som har problem.

Öhrn anger:

En övergripande sak som egentligen inte har så mycket med lagstiftningen att göra, men som ändå kan ha vissa vinklar in på den, är att de personer som jobbar för samfällighetsföreningar och sitter med i styrelser oftast är lekmän. SFL är en gammal lag inte alltid enkel att förstå och tillämpa för vanliga lekmän. Föreningarna förvaltar i måna fall stora och dyra anläggningar.

En till övergripande omständighet som ofta personer frågar efter och som många personer tror är att det finns är en tillsynsmyndighet för samfällighetsföreningar. Det

finns däremot ingen tillsynsmyndighet för samfällighetsföreningar. Föreningarna bildas med hjälp av lantmäterimyndigheten men det är då ingen lantmäteriförrättning. En samfällighetsförening bildas vid ett sammanträde enligt 20 § i SFL och då är en förrättningslantmätare eller en förordnad förrättningsman sammanträdesledare. Efter sammanträdet har lantmäterimyndigheten inget ansvar för föreningarna annat än att dessa registreras i Lantmäteriets samfällighetsföreningsregister och uppdateringar om styrelsernas sammansättningar med mera registreras.

Länsstyrelsen är heller ingen tillsynsmyndighet för samfällighetsföreningar utan där finns bara vissa funktioner som bland annat befogenheter att kalla till föreningsstämma och tillsätta sysslomän i styrelsen. En samfällighetsförening är sedan den har bildats att betrakta som en privaträttslig förening som ska sköta sina egna angelägenheter. Föreningsformen är på många sätt lik ekonomiska föreningar och vissa hänvisningar görs i SFL till lagen om ekonomiska föreningar.

18 §

Paragrafen är oerhört viktig och central för förvaltning av samfälligheter. I paragrafen står det ”En samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilket den bildats. En samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose.” Dessa två korta meningar är viktiga att förstå. Systemet är så att det finns ett förvaltningsobjekt som är samfälligheten, det kan vara till exempel en gemensamhetsanläggning eller en marksamfällighet. När en samfällighetsförening har bildats för att förvalta förvaltningsobjektet får föreningen inte göra något annat än att just förvalta sitt förvaltningsobjekt. Det har ofta medlemmar och styrelseledamöter svårt att förstå, vilket bland annat visas genom rättspraxis, då föreningar har fått beslut upphäva på grund av att de tagit beslut helt utanför vad föreningen får göra.

Paragrafen är tydlig men föreningar och medlemmar har svårt att förstå och rätta sig efter den. Paragrafen är tydlig och bra så ingen ändring i lagstiftningen behövs. Det som är problemet är att många föreningar har svårt att rätta sig efter den.

Anledningen till paragrafens strikta bestämmelser att föreningen inte får bedriva främmande verksamhet är samfällighetsföreningens enormt stora befogenheter att ta in

pengar från sina medlemmar. Om föreningsstämman beslutar att uttaxera medlemmarna så har samfällighetsföreningen en särställning när det gäller att få in pengarna. Samfällighetsföreningen fordran har förmånsrätt i medlemmarnas fastigheter och fordran ligger därmed före inteckningar i fastigheten. Så om en fastighet blir såld exekutivt för att en samfällighetsförening ska få in sina pengar så går pengarna till föreningen i första hand och i andra hand till de som har panträtt genom inteckningar i fastigheten.

20 §

Paragrafen handlar om hur en samfällighetsförening bildas. Första meningen i andra stycket är olyckligt formulerad och leder ofta till missförstånd. ”... Sammanträde enligt första stycket ska, om någon delägare begär det, hållas av lantmäterimyndigheten eller den som myndigheten förordnat därtill...”. Där blir det en syftningsproblematik på orden ”om någon delägare begär det”. De allra flesta syftar det till ”lantmäterimyndigheten”, alltså att sammanträde bara ska hållas av lantmäterimyndigheten om någon delägare begär det, annars kan delägarna i en samfällighet hålla sammanträdet själva. Men så är det inte, en förrättningslantmätare eller en av lantmäterimyndigheten förordnad förrättningsman måste hålla i sammanträdet för att det ska bli giltigt. Syftningen avser egentligen första stycket i paragrafen, att sammanträdet ska hållas om någon delägare begär det.

Det finns exempel på hur delägare i samfälligheter har tolkat paragrafen fel, som att de själva kan hålla sammanträdet och även gjort det och skickat in antagna stadgar och protokoll för registrering. Dessa har då Lantmäteriet vägrat att registrera med hänvisning att föreningen inte har bildats på rätt sätt. Föreningen blir inte en juridisk person förrän registrering har skett, så i dessa fall har inga föreningar bildats, föreningarna finns alltså inte om den inte har bildats enligt bestämmelserna i 20 §.

Paragrafen skulle kunna formuleras om så det blir tydligare vad det är som gäller för att undvika missförstånd.

25 §

Det är inget problem i lagstiftningen, men paragrafen innehåller bland annat bestämmelser om registrering i samfällighetsföreningsregistret som styrelser i samfällighetsföreningar ofta missar.

Det finns ett samfällighetsföreningsregister som är viktigt på många olika sätt. Genom registret så blir uppgifter om vilka personer som sitter i samfällighetsförenings styrelse och vilka som är firmatecknare offentliga. Det är till exempel till stor hjälp för personer och företag som har kontakt med föreningarna, så dessa vet att det finns en riktigt motpart som är en juridisk person och vilka som har rätt att teckna föreningens firma.

Efter att föreningen har bildats ska den registreras i samfällighetsföreningsregistret. Den registreringen brukar nästan alltid genomföras. Men registreringar om en ny styrelsesammansättning och ändringar av stadgar missar många samfällighetsföreningar att göra. Det har medfört att det finns mycket inaktuella uppgifter i samfällighetsföreningsregistret.

Det är inte otydligt i lagen, det står tydligt att registreringarna ska göras men det efterlevs inte. Man skulle kunna spekulera i om det skulle gå att hitta ett annat system som gör att det efterlevs bättre. Lantmäteriet håller för närvarande på med ett lagstiftningsprojekt i samarbete med Justitiedepartementet angående en helt elektronisk hantering av registrering. Lagen som den är skriven är av den arten att det inte går att anmäla ändringar för registrering annat än på papper. Registret skulle vara ett digitalt register som innehåller personnummer. Fördelarna med att ha med personnummer på styrelsemedlemmar är bland annat att det blir sökbart på ett annat sätt och att det ska vara lätt att identifiera personer.

Att möjliggöra ansökningar och anmälningar elektroniskt skulle förenkla det hela. Även elektronisk beslutsfattning skulle kunna göra hela processen enklare. Ett enklare förfarande vid registrering skulle kunna höja kunskapen och moralen hos samfällighetsföreningar när det gäller att anmälningar för registrering i samfällighetsföreningsregistret.

27 §

En annan fråga som har kommit upp ibland men som troligen inte är ett stort problem men som ändå förekommer då samfällighetsföreningar ibland missar det är när föreningen blir en juridisk person. I paragrafen anges att föreningen blir en juridisk person först vid registreringen.

Vissa tror att den juridiska personen bildas när föreningen bildas vid det första sammanträdet, men så är det alltså inte. Det har hänt missöden ibland då styrelser har tecknat avtal innan föreningen har registrerats. Då finns bestämmelser i paragrafen att de personer som ingått avtalet innan registrering blir personligen ansvariga för avtalet. Avtalen blir då inte bindande för föreningen utan endas för de personer som ingått avtalet.

Det är inget fel på lagen utan det är en detalj som föreningar ibland kan missa.

50 §

Paragrafen innehåller en bestämmelse som ofta kan reta upp medlemmar i en samfällighetsförening. I första stycket anges: ” Styrelsen är skyldig att på föreningsstämma lämna de upplysningar om föreningens verksamhet som medlem begär och som kan vara av betydelse för medlemmarna.” Det är enda tillfället som en medlem kan kräva att få information från styrelsen. Styrelsen kan annars låta bli att berätta om sin verksamhet. Protokoll från styrelsemöten går inte att kräva ut, det finns många som har försökt men ingen har lyckats. Styrelseprotokoll behöver inte lämnas ut och medlemmarna har ingen rätt att kräva ut protokollen. Men det är ett enda tillfälle som medlemmarna kan kräva styrelsen på information och det är på stämman enligt 50 §. Så det är bara på stämman medlemmarna kan kräva att få information om styrelsens verksamhet. Någon skyldighet att lämna ut styrelsemötesprotokoll föreligger inte, men medlemmarna har rätt att få de uppgifter som har betydelse för dem.

Följden blir att det kan tyckas vara en bristande insyn för medlemmarna när upplysningar enbart kan erhållas vid stämman. Lagen är som sagt gammal men det kan tyckas att i ett modernt samhälle så skulle det vara mer transparens i och med att man nu har genomreglerat det här systemet så till den grad så kanske det skulle tas ett steg till. Det skulle kunna vara bestämmelser som till exempel att medlemmarna har alltid

rätt att ta del av styrelsens sammanträdesprotokoll eller andra varianter. Men det är väldigt snävt att det bara är på stämman som medlemmarna kan ställa frågor till styrelsen.

Medlemmarna kan naturligtvis alltid ställa frågor, med om det är en styrelse som vill hålla uppgifter om verksamheten för sig själv behöver inte svara annat än på stämman. Det kan naturligtvis få andra följder för en styrelse som vägrar att ge upplysningar, de kan bli avsatta och nekas ansvarsfrihet, men någon skyldighet att ge ut upplysningar annat än vid stämman finns inte.

Många medlemmar har hört av sig och varit upprörda då de utgått från att de har rätt att få ut styrelseprotokollen så det kan finnas en efterfrågan om mer insyn i styrelsearbetet i samfällighetsföreningar.

53 §

Ett förfarande som har drabbat många medlemmar i samfällighetsföreningar ekonomiskt är möjligheterna att om en medlem är missnöjd med beslut vid föreningsstämman, kan det ”överklagas” till i första hand mark- och miljödomstolen och vidare i övre instanser. Då blir beslutet prövat, men det sägs att beslutet överklagas och det låter ofta ofarligt för många personer. Överklagande enligt vanlig vokabulär är att en person överklagar ett beslut och så prövas beslutet, men så är det inte i en samfällighetsförening. Enligt 53 § få den som är missnöjd med ett beslut klandra beslutet genom att väga talan hos mark- och miljödomstolen genom att stämma föreningen. Det innebär att det blir som ett helt vanligt civilförfarande. Det innebär att den som ”överklagar” ett beslut utsätter sig för en stor ekonomisk risk. Föreningen kan till exempel anlita en advokat med följderna att stora kostnader kan uppstå. Förloraren i processen får sedan betala motpartens rättegångskostnader. Många är inte medvetna om att det är en civilprocess och därmed att det kan vara förenat med kostnader.

Det kan analyseras och undersökas om det är rättvist mot den enskilda medlemmen i en förening. De beslut som tas på stämman tas i demokratisk ordning, men vill en medlem få beslut överprövat i mark- och miljödomstolen tar denne en betydande ekonomisk risk. Om medlemmen förlorar så kan det bli riktigt dyrt.

Lagen är tydlig med hur prövningsprocessen fungerar, men för en lekman kan det tänkas att det inte är så lätt att förstå och det kan leda till att personer tar stora ekonomiska risker utan att förstå det när denne överklagar ett beslut.

4.1.3 Intervju med Tatiana Filatova den 3 maj 2016

Tatiana Filatova arbetar som handläggare på Lantmäteriets samfällighetsföreningsregister (SFR) i Norrtälje. Grunden för registreringen som utförs där är SFL. I Norrtälje registreras nybildade samfällighetsföreningar, ändringar av uppgifter om föreningars styrelse, stadgeändringar och registrering om upplösning av samfällighetsföreningar. Till registreringen av stadgeändringar hör också ombildningar av föreningar och registreringar av fusioner.

Filatova anger:

Överlag så är lagen föråldrad och inte anpassad till moderna arbetsmetoder och förhållanden.

20 §

Paragrafen är olyckligt formulerad, vilket även omtalas i Lantmäteriets handbok för SFL. Många tolkar paragrafen så att delägarna i en samfällighet själva kan bilda en samfällighetsförening, vilket inte är avsikten. Det förekommer att SFR får in ansökningar om registreringar av nybildade föreningar där delägarna själva har hållit i sammanträdet. Dessa föreningsbildningar är ogiltiga.

Paragrafen borde formuleras om så att den blir tydlig för att undvika missförståndet. Det borde stå tydligt att sammanträdet ska hållas av lantmäterimyndigheten eller den som myndigheten förordnat.

26 §

I paragrafen anges vad som ska skickas in till samfällighetsföreningsregistret vid registrering av en nybildad förening. Det är två bestyrkta kopior av stadgarna och en bestyrkt kopia av protokollet. Ur synpunkten som registrerare av föreningar så är det konstigt varför lagen föreskriver att det just ska vara bestyrkta kopior, varför anges det inte att originalhandlingen även kan skickas in vid registreringen? Det är stadgarna som skickas in för granskning och får ett registreringsbevis (en stämpel) som blir de gällande

stadgarna för föreningen. Om kopior skickas in förblir originalen egentligen oregistrerade.

Lagen föreskriver vidare inte att stadgarna som skickas in för registrering ska vara undertecknade av sammanträdesledaren.

I paragrafen anges även att en ansökningshandling ska skickas in i ansökan om registrering och det anges även vad en sådan ska innehålla. Men dessa uppgifter är oftast angivna i protokollet så vi har tolkat att det inte är en grund att kräva komplettering om en ansökningshandling saknas.

I paragrafen anges även att om särskild firmatecknare har utsetts ska även uppgift om det lämnas. Men det finns inget krav i lagen att det ska vara bestyrkt med något protokoll vilket kan tyckas vara märkligt. Det är endast uppgift om firmatecknare som ska lämnas, inte ett beslut.

39 §

När samfällighetsföreningen är registrerad åligger det styrelsen att anmäla ändringar enligt 39 §. Vilka uppgifter som ska anmälas hänvisas till 26 § tredje stycket. SFR har tolkat det så att styrelsen ska anmäla uppgifterna årligen efter varje stämma, trots att inga förändringar har skett i styrelsesammansättningen. Det är logiskt att göra så i och med att SFR för in datumet i registret för styrelsens sammansättning. Tanken är att styrelsedatumet ska utvisa huruvida mandattiden för styrelsen är gällande. Det står inte uttryckligen i lagen att anmälan ska göras årligen eller efter varje stämma, men det anser SFR.

I paragrafen anges inte på vilket sätt anmälan ska göras, att den till exempel ska ske skriftligen. Anmälan om ändrade uppgifter har alltså inga formkrav och det är en brist i lagen. Det innebär till exempel att vem som helt kan ringa in till SFR och anmäla ändrade uppgifter per telefon. SFR anser att det är en brist i lagen att inga formkrav anges för anmälan enligt 39 §.

En annan brist i lagen är att det inte föreskrivs att uppgifter om styrelseledamöter och särskilda firmatecknare måste styrkas med beslut som ett protokollsutdrag. Det kan ge

tveksamheter om det går att lita på de uppgifter som anmäls och om uppgifterna i registret är pålitliga. Dock har registret ingen rättslig verkan när det gäller dessa uppgifter.

En till brist lagen är att det inte finns några följder om anmälan inte görs enligt 39 §. Många föreningar uteblir med sina anmälningar som de egentligen är skyldiga att uppge till SFR.

52 §

Enligt bestämmelserna i paragrafen blir stadgeändringar först gällande sedan registrering har skett. Det händer ofta att föreningar beslutar om nya stadgar med inte genast anmäler dessa för registrering. En brist i lagen är att det inte föreskrivs någon tidsfrist inom vilken stadgeändringar ska anmälas till SFR. Det innebär att SFR även måste registrera stadgeändringar som inkommer trots att dessa kan vara flera år gamla. Det borde anges hur gammalt ett beslut om stadgeändring får vara för att SFR ska kunna registrera det. I lagen borde det anges inom vilken tid anmälan ska göras istället för ordet ”genast” som lagen anger nu. Det kunde till exempel vara att anmälan ska göras inom ett år från beslutsdatumet eller innan nästa årsstämma, därefter kan registrering inte ske utan då måste föreningen ta ett nytt beslut.

Paragrafens nuvarande lydelse är svår för SFR i det hänseende hur hänsyn ska tas till gamla beslut om stadgeändring.

Som lagen är skriven så är den anpassad för att hanteringen av registrering av stadgar ska ske i pappersform. Protokollet utvisar beslut om stadgeändringar och utgör grunden för registreringen. Men om stadgarna skulle finnas i digitalt format skulle SFR-handläggare kunna införa ändringar direkt i stadgarna. Det skulle undvika många protokoll med stadgeändringar. Som det är nu är protokollen över beslut om stadgeändringen själva stadgeändringen.

56 §

Denna paragraf feltolkas ibland av delägarna i en delägarförvaltd samfällighet och medlemmarna i befintliga samfällighetsföreningar, på det sättet att medlemmarna i en

befintlig samfällighetsförening själva genom en stadgeändring kan ansluta den delägarförvaltade samfälligheten till den befintliga samfällighetsföreningen.

Så är dock inte fallet utan lantmäterimyndigheten måste först hålla ett sammanträde med delägarna i den delägarförvaltade samfälligheten där de röstar för anslutning. Sedan ska medlemmarna i den befintliga samfällighetsföreningen besluta om stadgeändringar som medger att den delägarförvaltade samfälligheten ska anslutas till föreningen. En befintlig samfällighetsförening kan alltså inte genom enbart en stadgeändring ansluta en delägarförvalttad samfällighet till föreningen. Även vissa lantmätare kan ibland feltolka bestämmelserna i paragrafen.

Paragrafen är svårläst och den kunde skrivas om så förfarandet förtydligas att först ska ett delägarsammanträde hållas av lantmäterimyndigheten, sedan kan föreningen besluta om stadgeändring. Ett förtydligande skulle vara bra för att undvika fler missförstånd.

61 §

I paragrafen finns bestämmelser att upplösning av en samfällighetsförening ska ske om samfälligheterna som förvaltas av föreningen har upphört att bestå. Det anges inte om föreningen kan fortsätta att bestå om den äger fastigheter. Men i Lantmäteriets handbok i SFL anges att föreningen kan fortsätta att bestå även om alla samfälligheterna har upphört om den äger en eller flera fastigheter. Föreningen ska då förvalta dessa fastigheter. Lagtexten kan tolkas så att eventuella fastighetsinnehav ska avyttras innan föreningen kan avregistreras, men inte enligt Lantmäteriets handbok.

Det borde vara så att eventuella fastighetsinnehav ska avyttras innan avregistrering. Att föreningen kan bestå och endast förvalta fastigheter borde strida mot det ändamål, för vilket en samfällighetsförening bildas.

Misstag har skett då föreningar har anmält avregistrering fast de äger fastigheter. SFR har ingen skyldighet att kontrollera detta, det är styrelsens ansvar. Vissa vägsamfälligheter som kan äga fastigheter kan ha organisationsnummer från skatteverket och då går det inte att hitta något eventuellt fastighetsinnehav även om SFR skulle undersöka detta.

I paragrafen finns brister och det kunde vara mer reglerat hur upplösningen ska granskas vid en avregistrering.

63 §

I paragrafen finns inget krav på att SRF ska kontrollera att upplösningsförfarandet har följts. Det anges endast att det genom styrelsens försorg ska anmälas för registrering.

4.1.4 Intervju med Tommy Österberg den 4 maj 2016

Tommy Österberg är lantmätare och författare till boken ”*Samfälligheter: Handbok för samfällighetsföreningar*”. Han har även tjänstgjort som adjungerad professor i fastighetsvetenskap vid Lunds tekniska högskola.

Österberg anger:

SFL innebär att delägare i samfälligheter kan tvingas in i förvaltningen genom att enbart äga delägarfastigheten. För att ”gå ur” samfälligheten måste man göra sig av med fastigheten som har andel i samfälligheten. Det är därför viktigt att lagstiftningen och föreningsförvaltning enligt SFL fungerar. Just för att det är en samfällighet där personer ”tvingas” in i så är det begränsat vad som får göras i förvaltningen av samfälligheten. Förvaltningen är bundet av samfällighetens ändamål och får inte gå utanför det.

De flesta tvister och frågor som kommer upp är oftast frågor om vad en samfällighetsförening får göra eller inte göra. Det handlar då om tolkningen av 18 §. Det är inget fel i formuleringen av lagen, det måste finnas en sådan begränsning vad en samfällighetsförening får göra. Även avvägningen mellan medlemmarnas gemensamma bästa och varje medlems enskilda intresse i 19 § är viktigt men också ett föremål för tvister.

När det gäller domar och praxis angående intressekonflikter så finns det ingen enhetlig praxis utvecklad. I den del domar anses stämman kunna besluta nästan vad som helst. Finns det bara ett majoritetsbeslut så är det bra. Men andra domar är mer restriktiva. När det gäller intressekonflikter mellan enskilda medlemmar och föreningen så kommer dessa i regler bara till första instans. Prövningstillstånd beviljas relativt restriktivt.

50 §

Revisionen av en styrelses förvaltning är viktig inte bara i ekonomiska frågor utan också hur styrelsen följer lagen också i andra avseenden. Större vikt bör läggas på att betona revisorernas ansvar och på behovet av att utse kompetenta personer till revisorer. Bland annat med att revisorerna till skillnad från andra medlemmar har tillgång till all dokumentation av styrelsens arbete. Man bör dock inte införa ett generellt krav på auktoriserade revisorer.

En av de vanligaste besvärgrunderna är att ett beslut på föreningsstämman ”ej tillkommit i behörig ordning”. Med ”behörig ordning” menas att föreningsstämman har varit utlyst på rätt sätt. Från början var domstolarna noga med att kallelsen hade skett på rätt sätt. Jag tycket att domstolarna på senare tid har luckrat tillämpningen kring detta kriterium. Även om kallelsen till stämman inte har skett på rätt sätt så godkänns beslut som har fattats om dessa inte har någon större betydelse för den som klagar ibland oberoende av om han närvarit vid stämman. Enligt förarbetarna så är stämman inte kallad i behörig ordning om kallelsen inte är gjord enligt stadgarna.

För att lagen ska fungera och en styrelse ska hålla sig till den verksamhet som lagen medger så måste det finnas möjlighet att klandra beslut. Det blir en civilrättslig process med en stor ekonomisk risk för den som klandrar ett beslut. Det leder till att medlemmar kan tveka och låta bli att överklaga och det är ett problem när styrelser med stöd av majoritetsbeslut på stämman frångår lagen. Även den slumpässiga utgången i framförallt första instans gör att det blir ett vågspel. Även om de beslut som medlemmen överklagar är uppenbart fel och strider mot SFL så kan denne ändå förlora och få stå för rättegångskostnaderna.

Det skulle vara önskvärt att medlemmar som är missnöjda över beslut kunde få det överprövat på något effektivare sätt. Till exempel att en medlare utses som alla får betala som ska försöka lösa konflikten.

4.1.5 Intervju med Carl-Erik Sölscher den 11 maj 2016

Carl-Erik Sölscher är lantmätare och jobbar på Lantmäteriet, dock numera endast med tjänsteexport. Han har även tidigare jobbat på Justitiedepartementet och arbetat med lagstiftningsfrågor inom fastighetsrätten.

Sölscher anger:

Lagen har varit i kraft sedan 1974 och den har fungerat i huvudsak som den var tänkt. Lagar måste följas upp, utvärderas och justeras. Det har gjorts kompletteringar och ändringar i SFL genom åren, bland annat har regler om fonderingsmedel lagts till.

18 §

Det finns samfälligheter som ger avkastning, främst då genom stora skogsinnehav. Det förekommer då ibland att avkastning och överkott från samfällighetsföreningar som förvaltar dessa samfälligheter delas ut till olika allmännyttiga ändamål, till exempel vägar och till föreningsverksamhet. Samfällighetsföreningarna har nästan agerat som en ”kommun”. Detta strider helt mot 18 §. Det har drivits krav, främst från Dalarna, om reformer i SFL så det skulle kunna vara möjligt att dela ut pengar från samfälligheter till sådana som inte är delägare.

Problemet kan kanske ibland ligga i att vissa samfälligheter har ett otydligt ändamål. Ändamålet med samfälligheten kan vara helt inaktuellt vilket kan leda till att samfällighetsföreningen använder pengarna till det som föreningen tycker är mest lämpligt, som till exempel att dela ut pengarna till allmänna ändamål.

En viss anpassning finns för sådana samfälligheter med inaktuella ändamål, men det går inte att utvidga kretsen av personer som ska få del av samfällighetens avkastning. Det går inte att dela ut pengar till en utökad krets med stöd av majoritetsbeslut. Det strider även mot minoritetsskyddet i 19 §.

Paragrafen är tydlig och bra skriven. Mera detaljerade bestämmelser är inte alltid bra. En förständig lagstiftare är försiktig med att detaljreglera så mycket. Det kan göra att lagen håller en kortare tid och fortare blir inaktuell. Det är en avvägning som måste göras mellan rättssäkerheten och hur länge lagarna ska vara aktuella. Sen finns givetvis domstolarna som kan precisera vad som gäller om det skulle vara oklart.

20 §

Formuleringen är otydlig och det händer att den feltolkas på så sätt att fastighetsägare tror att man kan bilda samfällighetsförening utan lantmäterimyndighetens medverkan.

Det har även förekommit att lantmätare har tolkat paragrafen fel och gett felaktiga råd till personer.

49 §

I paragrafen finns bestämmelser om röstspärren vid omröstning på föreningsstämman. Röstspärren kan ibland resultera till att det blir orättvisa och olämpliga utfall. Det har länge gjorts försök att hitta någon smart lösning på det. Bland annat under fastighetsbildningsutredningen som gjordes på 80-talet.

Hur man än vänder och vrider på frågan så kan man alltid ta fram exempel som visar på hur orättvist och oskäligt det kan bli. Till exempel så kan man ju fundera på hur rättvist det är att stora delägare bara får rösta för 20 % men sen kanske får stå för kostnader till följd av beslutet efter deras andelstal som kan vara till exempel 90 %. Röstspärren kan på det sättet missbrukas av minoriteten, som egentligen är den som ska skyddas av regeln.

4.1.6 Intervju med Anders Dahlsjö den 11 maj 2016

Anders Dahlsjö är lantmätare och har tidigare arbetat på Lantmäteriet och Miljööverdomstolen vid Svea Hovrätt, som då var andra instans i fastighetsmål. De flesta erfarenheter han har om SFL har han fått från mål i hovrätten.

Dahlsjö anger:

Det var två typer av rättsfall jag var med om som kom upp i Hovrätten. Dels var det frågan om själva administrationen, som hanteringen vid årsstämman. Det handlade mycket om besluten, underlag som fanns till stämman, hur kallelsen hade gått till, avsaknaden av debiteringslängd och utgifts- och inkomststat etcetera. Jag uppfattade det som att det var tvister mellan grupper i samfällighetsföreningar och att det ofta var frågor som framstod som onödiga att ta upp i domstol med tanke på den ekonomiska risken som parterna tar. Sedan infördes prövningstillstånd och då blev antal ärenden mindre för fall där felet inte hade någon betydelse för utgången.

Den andra typen av fall handlade om 18 § i SFL och ofta frågan om föreningen hade överskridit sina befogenheter. Med ledning från ett HD-fall kunde det i vissa fall tas

hänsyn till den tekniska utvecklingen så att vissa åtgärder kunde anses stämma överens med ändamålet.

Ofta var det rätt så komplicerade situationer att avgöra om vissa åtgärder låg inom ramen för till exempel ett anläggningsbeslut. Det ställer givetvis krav på att tydlighet i anläggningsbeslutet. Det är ofta då anläggningsbeslutet är otydliga som det blir processer. Det i sin tur ställer krav på förrättningslantmätaren som tar anläggningsbeslutet att det utformas tydligt.

Det är en avvägning som måste göras när ett anläggningsbeslut tas, hur tydligt ändamålet ska vara. Ett för detaljerat beslut kan också ge problem vid den senare förvaltningen.

4.2 Resultat av juridisk metod

Nedan redovisas resultatet av den juridiska metoden paragrafvis för paragraferna som valdes ut. Urvalet gjordes genom att en paragraf valdes ut för fyra olika typer av svagheter och brister i lagen och resulterade i att paragraferna 17, 18, 20 och 61 blev föremål för den juridiska metoden.

17 § SFL: ”*Samfällighetsförening är en enligt denna lag bildad sammanslutning, som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter och vars medlemmar utgöres av delägarna i samfällighet.*”

Innebörden av begreppet ”medlem”.

Lagtexten anger att samfällighetsföreningen medlemmar utgöres av delägarna i samfällighet. Enligt definitionen i 1 § andra stycket SFL menas med delägare ägaren av delägarfastighet. Med delägarfastighet menas fastighet som har del i samfällighet (1 § andra stycket SFL). Följden blir då att medlemmar i en samfällighetsförening är fastighetsägarna till de fastigheter som har del i samfälligheten. Med begreppet ”medlem” menas här fastighetsägare av fastighet som har del i samfällighet som föreningen förvaltar.

Enligt 3 § SFL ska även lagens bestämmelser om fastighet även tillämpas på tomträtt, gruva, byggnad, annan anläggning, naturreservat och kulturresevat, om dessa har del i

samfällighet. Detta gäller för 1 § SFL 3, 4 eller 5, alltså servitut eller annan rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt, anläggningssamfällighet eller vattensamfällighet. När det i lagen står ”fastighet” tillämpas det alltså även på tomträtt, gruva, byggnad, annan anläggning, naturreservat och kulturresevat, om dessa har del i samfällighet. Enligt 3 § SFL är fastighetens ägare för kultur- eller naturreservat den som har beslutat om reservatet. Innehavaren av fastighet på grund av testamentariskt förordnade är att anses vara fastighetens ägare vid SFL:s tillämpning.

Förarbetena till SFL, proposition 1973:160, uppger att medlemskapet i en samfällighetsförening är bundet delägarskapet i samfälligheten som står under samfällighetsföreningens förvaltning. Det innebär att den person som förvärvar en delägarfastighet blir medlem i föreningen och den person som överlåter en delägarfastighet upphör att vara medlem (prop. 1973:160).

I rättsfallet MÖD 2014:16 klargörs vem som är medlem i en samfällighetsförening när delägarfastigheten ägs av flera personer med samäganderätt. I 1 § andra tycket SFL anges att en delägarfastighet är en fastighet som har del i en samfällighet. I 17 § SFL anges att medlemmarna i en samfällighetsförening är delägarna i samfälligheten. Med delägare menas ägaren av delägarfastighet. Om delägarfastigheten är samägd av flera personer utgör dessa personer alla tillsammans en delägare och därmed alla personer tillsammans en medlem i samfällighetsföreningen. För att klandra ett föreningsstämmobeslut måste därmed alla ägarna till en samägd delägarfastighet klandra beslutet gemensamt (MÖD 2014:16).

Doktrinen anger att ägarna till en samägd delägarfastighet utövar sitt medlemskap och delägarskap gemensamt (Lantmäteriet, 2015). Det betyder att de personer som äger en samägd fastighet emellan sig måste vara överens om alla åtgärder enligt SFL (Österberg, 2013).

18 § SFL: ” *En samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats.*

En samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose.”

Enligt lagtexten och lydelsen i första stycket har en samfällighetsförening alltid ändamålet att förvalta den samfällighet som föreningen bildades för. Andra stycket reglerar vilken verksamhet en samfällighetsförening får bedriva. Det anges att en samfällighetsförening inte får driva främmande verksamhet. Främmande verksamhet är det som inte är förenligt med det ändamål som samfälligheten ska tillgodose.

Enligt förarbetena är bestämmelserna i paragrafen är grundläggande för en samfällighetsförening ändamål och den verksamhet som får bedrivas av samfällighetsföreningen (prop. 1973:160). Det givna ändamålet med en samfällighetsförening är att förvalta den samfällighet som föreningen bildades för. Förvaltningen bör i allmänhet inriktas på att utnyttja samfälligheten för det ändamål som angav när samfälligheten bildades (prop. 1973:160). I vissa fall är samfällighetsföreningen inte alltid bunden av ändamålet för samfälligheten. Det gäller framför allt äldre samfälligheter där förvaltningen behöver anpassas tilländrade förhållanden och även samfälligheter som bildats utan att få ett ändamål (Lantmäteriet, 2015). Enligt förarbetena i prop. 1973:160 så anges att för samfälligheter med ändrade förhållanden där ändamålet blivit inaktuellt borde förvaltningen ha till syfte att samfälligheten används på ett så lämpligt sätt som är möjligt. Detsamma gäller samfälligheter utan ändamål.

Andra stycket i paragrafen anger att ”*En samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose.*” (18 § SFL). Enligt förarbetena i prop. 1973:160 anges att bedömningen av vad som är främmande verksamhet och vad som ligger utanför ramen för ändamålen måste bedömas i varje fall med hänsyn till omständigheterna.

I rättsfallet RH 1980:47 finns vägledning om vad som är främmande verksamhet för en samfällighetsförening. Att anordna och bekosta trivselaktiviteter som fester, tipspromenader och olika sporttävlingar var främmande för en samfällighetsförenings ändamål. Dock ansågs att föreningen kunde anordna och bekosta förtäring vid en städdag för medlemmarna. Under de förhållanden som var i det aktuella fallet, att medlemmarna skulle stimuleras att delta i arbetet under trivsamma former, ansågs aktiviteten utgöra ett naturligt led i förvaltningen av samfälligheten (RH 1980:47).

Enligt doktrinen, Lantmäteriet (2015), betyder första stycket 18 § SFL att en samfällighetsförening har till syfte vidta de åtgärder och driva de verksamheter som är erforderligt för ”*samfällighetens ändamålsenliga användning*”(Lantmäteriet, 2015, s. 60). Det är alltså ändamålet för samfälligheterna som anger vad samfällighetsföreningen får bedriva för verksamhet och vad föreningen är behörig att göra. Ramen för samfällighetsföreningens verksamhet är samfällighetens ändamål och genom det begränsas föreningens behörigheter. Föreningens verksamhet får inte gå utanför ramen för samfällighetens ändamål (Lantmäteriet, 2015).

20 § SFL, första stycket och andra stycket första meningen: *En samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de antar stadgar och utser styrelse.*

Sammanträde enligt första stycket ska, om någon delägare begär det, hållas av lantmäterimyndigheten eller den som myndigheten förordnat därtill... ”

Innebörden av andra styckets första mening.

Enligt lagtexten så anger första stycket hur en samfällighetsförening bildas. Föreningen bildas vid ett sammanträde med delägarna, där de antar stadgar och utser styrelse. Definitionen av delägare finns i 1 § andra stycket SFL. Delägarna är ägarna till de fastigheter som har del i samfälligheten.

Andra stycket hänvisar till sammanträdet som anges i första stycket, alltså sammanträdet som bildar en samfällighetsförening. Vid endast en strikt tolkning av paragrafen kan orden ”... *om någon delägare begär det...*” (20 § SFL) tolkas som att endast om någon delägare begär det ska lantmäterimyndigheten hålla i sammanträdet eller en av myndigheten förordnad person hålla i sammanträdet enligt första stycket. Det kan också tolkas som att lantmäterimyndigheten ska hålla i sammanträdet efter att någon delägare har begärt att sammanträde ska hållas. Alltså att vilken delägare som helst i samfälligheten alltid kan begära att ett sammanträde enligt första stycket 20 § SFL ska hållas, men det är lantmäterimyndigheten som ska hålla i sammanträdet eller en av myndigheten förordnad person. Lagtexten ger alltså utrymme för två olika tolkningar vid en tolkning av enbart paragrafen.

Enligt förarbetena (prop. 1973:160) har varje delägare den rättigheten att när som helst begära att samfällighetsförening ska bildas för förvaltning av samfälligheten och att en förening alltid ska bildas efter en sådan begäran.

Enligt doktrinen, Lantmäteriet (2015), är meningsuppbyggnaden i meningen i fråga utformad otydligt så den lätt kan feltolkas. Den kan tolkas som att delägarna själva kan avgöra om lantmäterimyndigheten eller en förordnad förrättningsman ska hålla i sammanträdet. Det är inte meningen med paragrafens innebörd, delägarna får inte själva hålla i sammanträdet för att bilda en samfällighetsförening. Lantmäterimyndigheten måste kopplas in i förfarandet för att bilda en samfällighetsförening. Undantaget är dock vid övergång från några av de äldre förvaltningsformerna (Lantmäteriet, 2015).

Orden ”om någon delägare begär det” syftar på att varje delägare i en samfällighet har rätt att begära att en samfällighetsförening ska bildas. En begäran om föreningsbildning måste göras till lantmäterimyndigheten och delägarna kan inte själva hålla i sammanträdet (Lantmäteriet, 2015).

61 § SFL: ” En samfällighetsförening ska upplösas, när den eller de samfälligheter som förvaltas av föreningen upphör att bestå. Upplösning skall vidare ske, om medlemmarna är ense om det och länsstyrelsen medger det. Bestämmelser om rätt för lantmäterimyndigheten att förordna om upplösning av samfällighetsförening finns i anläggningslagen (1973:1149).”

Innebörden av första meningen.

Vid en strikt tolkning av paragrafens första mening anges att en samfällighetsförening ska upplösas när de samfälligheter som föreningen förvaltar upphör att bestå (61 SFL). Samfällighetsföreningen måste alltså upplösas när den eller de samfälligheter som föreningen bildades för att förvalta upphör att bestå.

I förarbetena anges dock att med ”samfällighet” i paragrafen bör en avstyckad fastighet enligt 5 § SFL jämföras (prop. 1973:160). En fastighet enligt 5 § SFL är en avstyckad samfällighet eller en avstyckad ägovidd av en samfällighet som inte har övergått till någon annan ägare utan ägs av samfällighetsföreningen (5 § SFL). En samfällighetsförening ska alltså upplösas när den eller de samfälligheter som föreningen

förvaltar upphör att bestå och eventuella avstyckade samfälligheter eller ägovidder av samfälligheter upphör att bestå (prop. 1973:160).

Doktrinen, Lantmäteriet (2015), anger att en samfällighetsförening vars samfälligheter upphör att bestå behöver inte avvecklas om föreningen äger en avstyckad fastighet enligt 5 § i SFL. Samfällighetsföreningen kan bestå och enbart förvalta den eller de avstyckade fastigheterna. Om föreningen har förvärvat en eller flera fastigheter borde detsamma gälla även där. Föreningen kan alltså bestå och enbart förvalta en förvärvad fastighet med stöd av SFL (Lantmäteriet, 2015).

4.3 Sammanfattning av resultat

Svagheter och briserna i lagen kan vara formuleringar i lagtexten som leder till feltolkningar, paragrafer som styrelse och medlemmar bortser ifrån eller har svårt att förstå och bestämmelser som inte gör att lagen kan anpassas till modern teknik. Vidare förekommer svagheter och briser i form av att det saknas bestämmelser i lagen om vissa speciella fall som kan uppstå vid den praktiska tillämpningen.

Från intervjuerna erhöles synpunkter eller kommentarer på paragraferna 17, 18, 20, 25, 26, 27, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 61, 62 och 63. För vissa av dessa paragrafer hade intervjupersonerna förslag till förbättringar. Nedan följer en kort sammanfattning av resultatet redovisat paragrafvis.

17, 42, 49, 50 §§

Ett förtydligande av begreppet ”medlem” i 17 § behövs. Otydlighet av detta leder till problem vid tillämpningen av andra paragrafer i lagen, som 42, 49 och 50 paragraferna. Den juridiska metoden visar att ett förtydligande av begreppet finns i rättsfall och doktrinen.

18 §

Flera intervjupersoner anger att paragrafen är viktig för samfällighetsföreningarnas förvaltning. Ingen anser att det är något fel i lagstiftningen, men det förekommer att bestämmelserna i lagen förbises eller bortses ifrån. Den juridiska metoden gör vissa klargöranden av paragrafens innebörd.

20 §

Flera intervjupersoner anger att paragrafen är olyckligt formulerad som leder till att den ofta feltolkas. Paragrafen borde ändras för att undvika missförstånd. Den juridiska metoden visar båda att lagtexten kan tolkas på två sätt och hur den rätta innebörden av paragrafen lyder. Även synpunkter på stadgarnas roll för förvaltningsobjektet framkommer.

25 §

Inget fel i lagen, men bestämmelserna i lagen om registrering förbises ofta. SFR borde granska och fastställa stadgar för att säkerställa att dessa inte strider mot SFL.

26 §

Synpunkter angående kraven för vad ansökningar om registrering ska innehålla.

27 §

Inget fel i lagen, men problem kan uppstå till följd av att paragrafen ibland förbises angående tidpunkten när föreningen blir en juridisk person.

36 och 48 §§

Synpunkter angående jävsregler för styrelseledamot och medlem samt förslag till ändring.

37 §

Synpunkter på styrelsens behörigheter att avyttra mark och förslag att det i lagen ska föreskrivas att styrelsen är behörig att avyttra samfälld mark med ringa värde.

39 §

Synpunkter om när ändrade uppgifter om styrelsesammansättningen ska anmälas för registrering, formkravet för uppgiftslämningen och att uppgifterna inte måste bestyrkas.

40 §

Synpunkter på att uttaxering kan vara svår att genomföra i praktiken för samfälligheter med många delägarfastigheter med små andelar.

41 §

Synpunkter på dåligt ordval i paragrafen och att det borde ändras.

47 §

Synpunkter på länsstyrelsens möjlighet att utlysa stämma efter begäran från medlem i samfällighetsförening vars styrelse har underlåtit sig att göra det. Förslag att det borde finnas bestämmelser som gör att länsstyrelsen kan neka detta.

49 §

Synpunkter på att röstbegränsningsreglerna i vissa fall kan anses vara orättvisa. Även synpunkter på olägenheter som kan uppstå när omröstningar praktiskt ska genomföras och förslag till förändringar.

50 §

Synpunkter på styrelsens begränsade skyldigheter att lämna ut information till medlemmarna och förslag till förändring. Även synpunkter att revisionen är viktig till följd av paragrafen.

51 §

Synpunkt att lagen borde förtydligas angående lägre majoritetskrav vid omröstning om avyttring och jämförelse med 52 §.

52 §

Synpunkter att tidsfrist för anmälan om stadgeändring och förslag att en tidsfrist borde föreskrivas i lagen.

53 §

Synpunkter angående processen för att klandra ett stämmobeslut och förslag till förändring.

56 §

Paragrafen är svårläst och kunde skrivas om för att förtydligas.

61 §

Synpunkt att föreningar bör kunna avvecklas med ett enklare förfarande om återstoden av samfälligheterna föreningen förvaltar endast har obetydligt eller ringa värde. Även synpunkter på brister i lagstiftningen angående samfällighetsföreningars möjlighet att bestå och förvalta förvärvad fastighet. Den juridiska metoden visar i vilka fall en samfällighetsförening kan bestå, trots att samfälligheterna har upphört att bestå.

62 §

Synpunkter på problem att skifta överskott från en samfällighetsförening vid dess avveckling och förslag till förbättring.

63 §

Synpunkter på en brist i lagstiftningen att SFR inte ska kontrollera upplösningsförfarandet av en samfällighetsförening.

5 Diskussion och slutsats

5.1 Diskussion av metoden

De två metoderna valdes med hänsyn till studiens omfattning och tiden som stod till förfogande. Då lite forskning och litteratur fanns att tillgå i ämnet blev en intervjustudie med sakkunniga personer med erfarenheter ett givet val för att samla information till studien. Resultatet av alla sex intervjuerna blev omfattande, men författaren valde ändå att ta med i stort sett allt för att ingen information skulle utelämnas.

Den juridiska metoden togs med i studien för att kunna studera enskilda paragrafer i SFL som framkom under studierna. Tanken var att problem i lagen kan bero på att lagtexten kan vara otydlig, men klarhet kan nås genom en mer ingående juridisk studie. Denna del av metoden för studien avgränsades till att endast omfatta ett litet urval av paragrafer i SFL, främst med hänsyn till tidsaspekten. Resultatet blev blandat, till vissa paragrafer hittades svar på hur dessa ska tolkas medan andra paragrafer fortfarande är något oklara. Det ger utrymme för diskussion och vidare studier.

I efterhand kan tänkas att den juridiska metoden kan vara överflödig i detta arbete. Svaren på delfråga ett, vilka svagheter och brister som finns i SFL kunde direkt erhållas genom intervjustudien. Men för att kunna klargöra för vissa paragrafers innebörd behövdes en metod som kunde visa detta. Den juridiska metoden visar alltså till viss del paragrafer som kan vara otydliga och innebörden kan vara mycket bredare än vad som står i själva lagtexten.

5.2 Diskussion av resultatet

Vid genomförandet av intervjuerna framkom svagheter och brister i SFL ut olika perspektiv beroende på hur de olika intervjupersonerna har arbetat med SFL. Flera av de paragrafer som framkom var sådana där det enligt intervjupersonerna inte direkt fanns någon brist i lagen men där bestämmelserna i paragrafen ändå ofta feltolkades av delägare och i vissa fall även lantmätare. Det i sig är även enligt författaren en brist i lagen, då tolkningsproblem leder till problem med den paktiska tillämpningen.

Vissa av intervjupersonerna kom med förslag till förbättringar och ändringar i lagen som skulle kunna lösa problemen. Till exempel att begreppet ”medlem” bör förtydligas i 18 § och att 20 § kan omformuleras så den blir mer tydlig.

För att bidra till en förbättring av lagen har författaren här i diskussionsdelen valt att kommentera med egna förslag angående vissa delar som framkom i resultatet. På grund av tiden som stod till förfogande har tyvärr inte möjlighet funnits att kommentera och komma med förslag till allt som framkom under arbetet.

Initiativet till att bilda en samfällighetsförening kan komma från en enskild delägare i en samfällighet. När föreningen väl är bildad så är det en privaträttslig förening som ska sköta sig själv. Ofta är det då vanliga lekmän som ska handa ha förvaltningen enligt SFL:s bestämmelser. Enskilda delägare i en samfällighet bör därför först på ett enkelt sätt skaffa sig en uppfattning om vad en samfällighetsförening är, hur den förvaltas och hur gällande lagstiftning lyder. När sedan en samfällighetsförening är bildad måste såväl medlemmar men framförallt styrelse kunna förstå och tillämpa SFL på ett effektivt och ändamålsenligt sätt, det ställer enligt författaren krav på att lagstiftningen är lätt att tillämpa praktiskt. För att oklarheter och tvister inte ska uppstå och för att förvaltningen ska vara effektiv måste lagen vara lätt att förstå för den praktiska tillämpningen. Delägare och styrelse ska inte behöva ta till juridisk hjälp eller gå in i förarbetena för att kunna förstå lagens bestämmelser. Men som Carl-Erik Sölscher påpekade, en för detaljerad lag är inte alltid att föredra då den lätt kan bli inaktuell.

En sak att fundera över är hur mycket av problemen med samfällighetsföreningars praktiska arbete som kan härledas till själva lagtexten. Lekmän som sköter förvaltningen kanske sällan läser lagtexten men däremot litteratur och handböcker inom området.

En av paragraferna som omnämndes i flera av intervjuerna var 18 §. Ingen av intervjupersonerna som tog upp paragrafen ansåg att det är fel i lagstiftningen, utan problemet ligger i att delägare och styrelseledamöter antingen bortser från paragrafen eller inte förstår dess innebörd. Även enligt författaren är paragrafen tydlig och talar om ändamålet är att förvalta föreningens samfälligheter samtidigt som föreningen inte får bedriva någon främmande verksamhet. Det som dock inte framgår i lagtexten är hur

samfälligheter som har inaktuella ändamål och saknar ändamål ska förvaltas. Den juridiska metoden visar att detta framgår i såväl förarbetena som doktrinen. Men problemet med paragrafens efterlevnad verkar inte ligga i inaktuella och avsaktade ändamål, utan att föreningar utför åtgärder som ligger utanför samfällighetens ändamål, och i vissa fall, bedriver någon form av helt främmande verksamhet. Rättsfallet RH 1980:47 är intressant då det visar att en samfällighetsförening inte får anordna och bekosta trivselaktiviteter men att förtäring i samband med en städdag ansågs ligga inom ramen för ändamålet med förvaltningen. Författaren delar där hovrättens bedömning, fika i samband med dylika aktiviteter gör arbetet trevligare och fika i samband med årsstämmor är i många fall sedvanligt. I vissa sammanhang och vid vissa omständigheter borde det därför vara förenligt med 18 §.

För att underlätta den praktiska tillämpningen av paragrafens bestämmelser och för att undvika tvister borde det vara viktigt med information till samfällighetsföreningar. Ett förslag från författaren är att det i Lantmäteriets normalstadgar redogörs utförligt om 18 paragrafens innebörd och att information ges vid sammanträdet för att bilda föreningen. Det borde ge medlemmar och styrelse en förståelse från början vad en samfällighetsförening har för ändamål och vilka verksamheter som inte får bedrivas. Givetvis vore det önskvärt om alla medlemmar och styrelseledamöter i samfällighetsföreningar läste Österbergs bok eller motsvarande litteratur. Det borde leda till kunskaper som skulle göra att problem med tolkningen av SFL minskas.

20 § påtalades av flera av intervjupersonerna. I den paragrafen är det verkligen en olycklig formulering som har lett till problem med den praktiska tillämpningen. Till och med Lantmäteriet (2015) skriver i sin handbok i SFL att meningen är olyckligt formulerad.

Första meningen i andra stycket lyder: ”*Sammanträde enligt första stycket ska, om någon delägare begär det, hållas av lantmäterimyndigheten eller den som myndigheten förordnat därtill.*” (20 § SFL). Orden ”om någon delägare begär det” tolkas ibland av vissa personer som att sammanträde bara ska hållas av lantmäterimyndigheten eller en av lantmäterimyndigheten förordnad person om någon delägare begär det. Alltså att delägarna kan välja att själva hålla sammanträdet för bildandet av samfällighetsföreningen. Av studien framgår det att så inte är fallet,

lantmäterimyndigheten måste alltid kopplas in vid bildandet av en samfällighetsförening, begäran om sammanträde för bildandet måste göras till lantmäterimyndigheten. Undantagsfall finns dock vid övergång från vissa äldre förvaltningsformer. Orden ”om någon delägare begär det” syftar istället på att alla delägare har initiativrätt att begära om en samfällighetsförening ska bildas.

Flera intervjupersoner uppgav att paragrafen kunde ändras så den blir mer tydlig och för att undvika missförstånd. Författaren föreslår att paragrafens början kunde ha följande lydelse:

”20 § En samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de antar stadgar och utser styrelse. Sammanträde ska hållas när någon delägare begär det.

Begäran om sammanträde enligt första stycket ska göras till lantmäterimyndigheten och sammanträdet ska hållas av lantmäterimyndigheten eller av den som myndigheten förordnat därtill.”

Den föreslagna lydelsen borde inte kunna feltolkas och därmed undviks problemet med att delägare ibland håller egna sammanträden utan att göra en begäran till lantmäterimyndigheten.

Sture Björk påtalade i intervjun att begreppet ”medlem” som definieras i 17 § och återkommer i ett flertal paragrafer i lagen borde förtydligas. Det anges i paragrafen att medlemmarna i en samfällighetsförening utgörs av delägarna i samfälligheten. Definitionen av delägare finns i 1 och 3 §§ men någon utförligare definition av medlem finns inte. Visserligen blir följden av 17 § att medlemmarna i en samfällighetsförening är ägarna till delägarfastigheterna. Önskvärt vore ett förtydligande om medlemskapet och även angående samägda delägarfastigheter. Enligt vad som redovisats i den juridiska metoden så klargörs det i ett rättsfall och doktrinen att alla ägare till en samägd delägarfastighet är en medlem i lagens bemärkelse. Det skulle kunna anges i lagen, eventuellt redan i 1 § eller i 17 §.

Anledningen till att det i 17 § endast står ”delägarna i samfällighet” borde vara för att visa att medlemmar även kan vara andra än fastighetsägare för vissa samfälligheter.

Författaren föreslår att paragrafen skulle kunna ha följande lydelse:

”17 § Samfällighetsförening är en enligt denna lag bildad sammanslutning, som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter.

Samfällighetsföreningens medlemmar utgöres av delägarna i samfällighet. Ägs delägarfastighet av flera personer utgör dessa en medlem tillsammans.”

Både Sture Björk och Carl-Erik Sölscher påtalade i intervjuerna hur orättvis röstspärren i 49 § kan vara för delägare med stora andelstal i en samfällighet. En delägare med ett stort andelstal kan genom röstspärren bli nedröstad av minoriteten. När det sedan blir utdebitering får den stora delägaren betala efter andelstalet. Frågan är om det kan vara rättvist.

Röstspärren är till för att förhindra att medlemmar med större andel ges helt dominerande inflytande över besluten i ekonomiska frågor (prop. 1973:160). Ur den aspekten kan tänkas att röstspärrensregeln är bra, utan den skulle det innebära att majoritetsdelägaren i princip styr föreningen. I de flesta fall torde besluten fattas utan större missnöjen, men som regeln är utformad kan en minoritet missbruka sin möjlighet till röstning enligt andelstalsmetoden för att hela tiden rösta ner en medlem med större andelstal och därmed kunna påföra denne stora kostnader, eftersom uttaxering sker enligt andelstalet.

Ett bättre system för röstbegränsning för större delägare skulle kunna vara föremål för vidare utredning. Risker är nog tyvärr att röstningssystemet med andelstalsmetoden på något sätt alltid blir orättvis.

En intressant sak som togs upp av Tatiana Filatova angående 61 § var upplösning av en samfällighetsförening med ett fastighetsinnehav. Den juridiska metoden visar att det enligt förarbetena anges att en samfällighetsförening kan bestå och enbart förvalta en från en samfällighet avstyckad fastighet som är i föreningens ägo, trots att alla samfälligheter upphört att bestå. Detta eftersom en avstyckad fastighet enligt 5 § i paragrafen anses vara jämställd en samfällighet.

Enligt författarens mening borde det dock vara tveksamt om en samfällighetsförening kan existera enbart för att förvalta en avstyckad fastighet. Det borde anses strida mot stadgarna, om det där inte finns upptaget att föreningens ändamål även är att också enbart kunna förvalta avstyckade fastigheter, och anses som främmande verksamhet enligt 18 §.

Vad som dock är mer förvånade är hur det uttalats i doktrinen, i detta fall Lantmäteriet (2015), att en samfällighetsförening kan fortsätta att bestå och förvalta enbart en förvärvad fastighet, utan att någon av de befintliga samfälligheterna existerar. Vad författaren har kunnat finna så nämns det inget om detta i förarbetarna.

Enligt författarens mening borde inte en sådan förvaltning anses ha stöd i SFL. En samfällighetsförening som enbart förvaltar en förvärvad fastighet måste strida mot 18 § och hela SFL. Ändamålet med en samfällighetsförening är enligt 18 § att förvalta den samfällighet som föreningen bildades för, alltså inte förvalta enbart en inköpt fastighet. Vidare borde det anses vara en främmande verksamhet som föreningen bedriver när den enbart förvaltar en fastighet. Det borde även strida mot föreningens stadgar.

Motiven till att en samfällighetsförening ska kunna förvärva hela fastigheter, som alltså inte regleras in i samfälligheten, är bland annat att den fastigheten skulle kunna användas som kreditobjekt (prop. 1973:160). När samfälligheterna som föreningen förvaltade har upphört att bestå torde en sådan fastighet sakna betydelse för föreningen och dess ändamål, vilket borde leda till att en samfällighetsförening inte enbart kan bestå och förvalta en förvärvad fastighet. Det borde enligt författaren tas in i paragraf 61.

Frågan uppstår då hur en avveckling och upplösning av en samfällighetsförening som äger en eller flera fastigheter ska gå till. Det borde gå att lösa genom att fastighetsbestånd avyttras i samband med avvecklingen av föreningen. Om delägarna vill ha kvar fastigheterna gemensamt kan det lösas till exempel genom att delägarna vid den aktuella tidpunkten bildar en ekonomisk förening eller liknade som förvärvar fastigheterna. Det borde vara ett bättre förvaltningsalternativ än att tillämpa reglerna i SFL som är avsett för samfälligheter och inte fastighetsbestånd.

Författaren föreslår att lagen ändras, så en samfällighetsförening inte enbart kan förvalta fastigheter. Nedan följer ett förslag på lydelse i 61 §.

”61 § En samfällighetsförening ska upplösas, när den eller de samfälligheter som förvaltas av föreningen upphör att bestå. Föreningen får inte enbart förvalta fastighet som avses i 5 § eller av föreningen förvärvat fastighet.

Upplösning skall vidare ske, om medlemmarna är ense om det och länsstyrelsen medger det. Bestämmelser om rätt för lantmäterimyndigheten att förordna om upplösning av samfällighetsförening finns i anläggningslagen (1973:1149).”

Ett problem som framkom från SFR är att lagen är skriven så den är anpassad för hantering med papper och inte elektronisk hantering av till exempel anmälan för registrering av föreningar. Det är ett problem att en hanteringen vid SFR inte kan anpassas till modern teknik på grund av bestämmelser i lagen. Vid ändringar i SFL så borde det även ändras så att lagen tillmötesgår dagens teknik som kan göra hanteringen mer lättillämplig för SFR.

5.3 Slutsats

Till sist kan följande slutsatser dras efter den genomförda studien kopplat till frågeställningarna.

Huvudfrågeställning: *Vilka svagheter och brister finns i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter och dess praktiska tillämpning?*

Överlag är SFL bra lag, men svagheter och brister finns i lagen ur olika aspekter. Det förekommer som i 20 § en direkt olycklig formulering som leder till feltolkningar. Det största problemet vad gäller lagens praktiska tillämpning är att personer som tillämpar lagen i många fall bortser eller inte förstår innebörden av vissa paragrafer. Det leder till att olagliga beslut tas i samfällighetsföreningar och att förvaltningen inte alltid sker enligt SFL:s bestämmelser.

Problem vid en praktiska tillämpningen av lagen kan även uppstå till följd av att vissa paragrafer är svårtolkade och att det är lekmän som ska sköta förvaltningen. Vissa av dessa paragrafer skulle kunna ändras för att förtydliga deras innebörd.

En annan svaghet i lagen är att det saknas specifika bestämmelser som reglerar vissa förfaranden i lagen. Här kan till exempel nämnas att det i lagen saknas bestämmelser i 61 § om en samfällighetsförening kan bestå och förvalta enbart en förvärvad fastighet.

Ett annat problem när det gäller handläggningen på SFR praktiska är att SFL är en gammal lag som inte är anpassad för digitala anmälningar till SFR. För att modernisera hanteringen anmälningar till registret krävs ändringar i SFL.

Följdfråga: Hur kan dessa problem förbättras eller lösas?

Förbättringar i lagen borde göras genom lagändringar. Det skulle göra lagen mer tydlig och lättillämpad och fylla ut tomrum där det idag saknas bestämmelser i lagen. Lagändringar borde definitivt bidra till studiens mål, en mer rättsäker, effektiv och ändamålsenlig förvaltning av samfälligheter.

5.4 Framtida forskning

Genom intervjuerna erhöles svar om ett flertal paragrafer som i något hänseende kunde vara en svaghet eller ett problem i lagen som kunde leda till problem med dess praktiska tillämpning. Då tiden som stod till förfogande för denna studies genomförande var begränsad så fanns inte tid att studera och kommentera alla paragrafer som togs upp. Vidare studier kan därför göras för de paragrafer som inte studerades med juridisk metod och inte kommenterades i diskussionsdelen.

Framtida studier och utredningar borde företas om vilka ändringar i lagen som borde göras. Flera mindre studier kan utföras som till slut kan resultera i att en utredning genomförs som leder till en översyn av hela SFL och ändringar av det som behövs.

Det skulle även vara intressant om en framtida studie företogs med utgångspunkt på vad medlemmar och styrelseledamöter har för synpunkter på SFL och problem med dess praktiska tillämpning. Då skulle det även undersökas hur mycket lagtexten används vid det praktiska arbetet i samfällighetsföreningar och vad föreningarna har för förslag till vad som kan förbättra förvaltningen av samfälligheter.

Referenser

- Arvids, M. (2013). *Samfälligheter: Föreningsförvaltning och Samfällighetsföreningsregistrets aktualitetsgrad*. Examensarbete, Högskolan i Gävle, Akademin för teknik och miljö, Avdelningen för Industriell utveckling, IT och Samhällsbyggnad. Från: <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:713125/FULLTEXT01.pdf>
- Boote, D. N. & Beile, P. (2005). Scholars before Researchers: On the Centrality of the Dissertation Literature Review in Research Preparation. *Educational Researcher*, 34(6), 3–15. Från <http://www.jstor.org/stable/3699805>
- Doody, O. & Noonan, M. (2013). Preparing and conducting interviews to collect data. *Nurse Researcher*, 20(5) 28-32. Hämtad från databasen Discovery.
- Furgerson, S. P. & Jacob, S. A. (2012). Writing Interview Protocols and Conducting Interviews: Tips for Students New to the Field of Qualitative Research. *The Qualitative Report*, 17(6) 1-10. Från <http://www.nova.edu/ssss/QR/QR17/jacob.pdf>
- Jansson, M. (2014). *Förvaltning av äldre samfälligheter: En övergång till nyare förvaltningsformer*. Examensarbete, Högskolan i Gävle, Akademin för teknik och miljö, Avdelningen för Industriell utveckling, IT och Samhällsbyggnad. Från: <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:737104/FULLTEXT01.pdf>
- Jonsson, C. & Rasmunds, C. (2015). *Delägarförvaltning av samfällighet: En studie om förvaltningsmetodens problem och förslag till förbättringar*. Examensarbete, Högskolan i Gävle, Akademin för teknik och miljö, Avdelningen för Industriell utveckling, IT och Samhällsbyggnad. Från: <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:823668/FULLTEXT01.pdf>
- Julstad, B. (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.
- Karlgren, H. (1929). *Studier över privaträttens juridiska personer och samfälligheter utan rättspersonlighet*. Doktorsavhandling, Stockholms högskola.

Lantmäteriet. (2015). *Handbok SFL: Lagen om förvaltning av samfälligheter*. Gävle: Lantmäteriet Division Fastighetsbildning.

Lantmäteriet. (2016). *Fastighetsregistret: Helårsstatistik år 2015*. Hämtad 23 maj, 2016, från Lantmäteriet,
http://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/fastighetsinformation/fr-allm_delen/statistik/2015/fr_arsstatistik_2015.pdf

MÖD 2014:16 Avvisad talan angående klander av föreningsstämmobeslut. F234-14

NJA 1956 s. 432 Delägarna i bysamfällighet hava ansetts icke kunna i denna egenskap förvärva fast egendom, varå lagen d. 13 juni 1921 om förvaltning av bysamfälligheter m. m. icke skulle bliva tillämplig.

Paasch, J.M. (2012). *Standardization of real property rights and public regulations: The legal cadastral domain model*. Doktorsavhandling, Kungliga Tekniska högskolan, Skolan för arkitektur och samhällsbyggnad, Fastigheter och byggande, Fastighetsvetenskap. Från <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:kth:diva-96760>

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

RH 1980:47 Fråga huruvida vissa såsom trivselaktiviteter betecknade verksamheter är främmande för samfällighetsförenings ändamål. T 771/78

SFS 1921:299. *Lagen om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga ägor och rättigheter*.

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

SFS 1966:700. *Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar*.

SFS 1973:988. *Fastighetsbildningslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet.

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

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

SFS 1973:1151. *Lagen om införande av anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 1997:620. *Lagen om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar*. Stockholm: Näringsdepartementet.

SFS 1998:812. *Lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet*. Stockholm: Miljö- och energidepartementet.

Zetterström, S. (2004) *Juridiken och dess arbetsätt: En introduktion*. Uppsala: Iustus.

Österberg, T. (2013). *Samfälligheter: Handbok för samfällighetsföreningar*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Östling, P. (2011). *Ändamålet med samfälligheter: Vilket ändamål har befintliga samfälligheter och när bildades de?*. Examensarbete, KTH, Skolan för arkitektur och samhällsbyggnad (ABE), Fastigheter och byggande, Fastighetsvetenskap. Från: <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:503566/FULLTEXT01.pdf>