

Samfällighet?

Vad innebär det att bo i en samfällighet?

(Följande text är hämtat från: www.lantmateriet.se)

En gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen innebär en för framtiden bestående samverkan mellan flera fastigheter när det gäller deras gemensamma behov. Anläggningen förvaltas normalt av en samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningar förekommer i en mängd olika former både i tätorter och på landsbygden. Det kan gälla lekplatser, garage, vatten- och avloppsanläggningar, skogsbilvägar, båtbyggor m.m.

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen blir samverkan med grannfastigheterna ordnad på ett rättsligt bindande sätt och delägarna får klart för sig bl.a.

- vilka fastigheter som ska ingå i gemenskapen
- vilka skyldigheter de har att bidra till olika kostnader
- vilka behov som skall lösas gemensamt.

Så här förvaltas en gemensamhetsanläggning

Hur en gemensamhetsanläggning skall skötas finns reglerat i lagen om förvaltning av samfälligheter, SFL, (SFS 1973:1150). Den vanligaste formen för gemensamt ägande är att bilda en samfällighetsförening. Detta sker oftast i samband med att en gemensamhetsanläggning bildas. Styrelse utses och stadgar antas på det konstituerande sammanträdet med andelsägarna i gemensamhetsanläggningen. Även styrelsens ordförande utses vid detta tillfälle.

Styrelse

Styrelsens första uppgift är att hos Lantmäteriet ansöka om registrering av föreningen. Denna förs in i ett samfällighetsföreningsregister och blir därmed en juridisk person. Därefter skall föreningen genom dess styrelse bl.a.

- inom sig fördela övriga styrelseposter och utse eventuell firmatecknare
- tillse att föreningsstämma utlyses
- följa reglerna i SFL och i föreningens stadgar
- verkställa de beslut som föreningsstämman fattar
- sköta drift och underhåll av de gemensamma anläggningarna och göra erforderliga nyinvesteringar
- ha en kontrollerande funktion gentemot medlemmarna
- ansvara för föreningens ekonomi t.ex. uttaxering hos medlemmarna av de medel som behövs för förvaltningen

- föra redovisning över föreningens räkenskaper och till föreningsstämman avge förvaltningsberättelse över förvaltningen och ekonomin
- föra förteckning över de fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen och deras andelstal samt ägarnas namn och adresser.

För att en gemensamhetsanläggning skall fungera väl fordras att föreningen har en smidig organisation som kan planera för det löpande underhållet och samverka med t.ex. kommun, olika entreprenörer m.fl. Det kan gälla att:

- inspektions-, reparations- och underhållsarbeten utförs på bestämda tider
- beredskap finns mot olika skador t.ex. översvämnings- eller sättningsskador som kan göra att en skogsbilväg blir oanvändbar, ledningsbrott uppstår på el-, va-ledningar etc.
- sköta såväl barmarksunderhållet som vinterväghållningen av t.ex. kvartersvägar med parkeringsplatser, skogsbilvägar med timmeravlägg m.m.
- sköta diken, vägtrummor, broar, planteringar, gräsmattor m.m.

Stadgar

För att en samfällighetsförening skall få registreras i samfällighetsföreningsregistret krävs att det finns stadgar och styrelse. Dessutom krävs att stadgarnas innehåll inte strider mot SFL eller mot det förrättningsgbeslut som reglerade gemensamhetsanläggningens tillkomst. För att underlätta föreningsbildningen har Lantmäteriet utfärdat normalstadgar för samfällighetsföreningar.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är samfällighetsföreningens beslutande organ. Alla medlemmar som betalt sina avgifter till föreningen har rätt att delta i föreningens angelägenheter, framföra åsikter och delta i de beslut som ankommer på föreningsstämman. Det normala är att besluten vid stämman fattas genom ja- eller nejöstning i form av utrop (acklamation). Om någon begär omöstning skall östberäkning ske så att endast en öst räknas per närvarande föreningsmedlem oavsett storleken på delägarinnehav (huvudtalsmetoden). Personer som gemensamt äger en fastighet har tillsammans en öst. Vid omöstning för att avgöra en fråga som har ekonomisk betydelse beräknas varje delägares östetal efter den andel ägaren har i gemensamhetsanläggningen (andelstalsmetoden). Därvid krävs dock att någon medlem begär att omöstning skall ske efter andelstal. För att förhindra att någon delägare med stora andelar får ett alltför stort inflytande finns en spärregel. Spärren innebär att inget östetal får överstiga en femtedel

av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade delägare.

Normalt avgörs besluten genom att minst hälften av de avgivna rösterna måste ha röstat för beslutet (s.k. enkel majoritet). Ordföranden har utslagsröst vid lika röstetal. För vissa beslut fordras att minst två tredjedelar av de avgivna rösterna måste ha avgetts för beslutet (s.k. kvalificerad majoritet), t.ex. för stadgeändring. Enskilda personer eller t.ex. ekonomiska föreningar, bolag m.fl. kan vara delägare. Vid en föreningsstämma kan en medlem rösta genom fullmakt. Ombudet får dock endast företräda en medlem. Även rättighetshavare i delägarfastighet har rätt att i den mån de är kallade närvara och yttra sig i frågor som berör deras rätt dock utan att få delta i besluten.

Om en samfällighetsförening svarar för skötsel av flera verksamhetsgrenar, dvs. för vilka olika delägarkretsar eller olika andelstal förekommer, sker omröstning för varje verksamhetsgren för sig. Protokoll skall föras över de beslut som fattas på föreningsstämman. En medlem som anser att ett beslut strider mot föreningens stadgar, mot SFL eller annan lag, att beslutet inte tillkommit i behörig ordning eller annars inte i tillräcklig omfattning har tillvaratagit medlemmens intressen, kan överklaga beslutet. Detta görs genom att väcka talan mot föreningen hos tingsrätten (fastighetsdomstolen).

Hur ofta en ordinarie föreningsstämma skall hållas framgår av stadgarna. Vanligen hålls ordinarie stämma en gång om året. Däremellan kan på initiativ av styrelsen eller minst en femtedel av delägarna hållas en extra

föreningsstämma för att avgöra någon viktigare fråga som dyker upp och som inte kan anstå till ordinarie stämma. Stadgarna ger besked om hur kallelse till föreningsstämman skall ske. Kallelsen skall förutom tid och plats för stämman innehålla uppgift om vilka ärenden som skall avgöras. Det är viktigt att de formella reglerna för kallelse till föreningsstämman följs. Det är annars risk för att de beslut som fattas vid stämman blir ogiltiga.

Ekonomisk verksamhet

Vid förvaltning av en gemensamhetsanläggning uppkommer normalt kostnader för utförande, drift och förnyelse av anläggningen. Andra utgifter är kostnader för t.ex. kallelser, sammanträden, arvoden och försäkringar. Förvaltningen kan ibland även ge vissa inkomster.

(Kommentar 2010-08-13, Våra huvudsakliga kostnader är vatten och avlopp samt sophämtning)

Vinst och fonder

För vissa fall föreskriver lagen en skyldighet för samfällighetsförening att göra fondavsättningar för en gemensamhetsanläggnings underhåll och förnyelse. Det gäller samfällighetsföreningar, främst inom storkvarter, som förvaltar gemensamhetsanläggningar av kommunalteknisk natur såsom VA, värme, parkeringsplatser och grönområden eller som annars är av större värde (SFS 1989:727).

(Kommentar 2010-08-13, Vår samfällighet avsätter varje år ett basbelopp till en förnyelsefond)

Lån

En samfällighetsförening har möjlighet att utan särskild säkerhet uppta lån av bank eller stadshypoteksinstitut. Långgivarens fordran säkerställs genom att föreningen enligt en särskild lag (SFS 1973:1152) har förmånsätt för sina fordringar i de delägande fastigheterna.

Uttaxering

Om föreningens behov av medel inte täcks på annat sätt skall bidrag uttaxeras av medlemmarna. Normalt sker uttaxering endast en gång per år. Uttaxeringen grundas på de andelstal som gäller för fastigheternas deltagande i gemensamhetsanläggningen. Uttaxeringen sker enligt en debiteringslängd som skall grunda sig på en utgifts- och inkomststat vilken godkänts av föreningsstämman. Debiteringslängden skall innehålla uppgift om vilket belopp som skall uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när betalning skall ske. Debiterat och till betalning förfallet belopp är direkt utmätningbart.

(Kommentar 2010-08-13, Vår samfällighet har delat upp avgiften på fyra tillfällen, ett per kvartal)

Skattefrågor, fondavsättning

En samfällighetsförening är inte skyldig att betala skatt. Föreningens utgifter och inkomster fördelas istället på delägarna. Dessa får sedan betala skatt enligt de regler som gäller för den typ av fastighet som delägarfastigheten utgör i beskattningshänseende. Inkomster av räntor och dylikt behöver inte inkomstdeklarerars om beloppet understiger 600 kronor per år och fastighet.

Samfällighetsföreningen är skyldig att lämna de uppgifter som behövs för delägarnas deklarationer såväl till de enskilda delägarna som till skattemyndigheten. Uppgifterna skall lämnas senast den 31 januari varje år på en särskild blankett som skattemyndigheten tillhandahåller.

Försäkringsfrågor

Det är viktigt att föreningen har ett fullgott försäkringsskydd, inte bara för föreningens anläggningar utan även omfattande rättsskydd och ansvar. De större försäkringsbolagen tillhandahåller särskilda samlingsförsäkringar för gemensamhetsanläggningar. En sådan försäkring kan t.ex. omfatta brand-, vattenskada och inbrott för garage, värmeväxelscentral med byggnad, tvättstuga och förråd. Dessutom kan i försäkringen ingå bl.a. ansvar, rättsskydd, maskinförsäkring och annan skada. En sådan försäkring ger skydd endast för plötslig och oförutsedd skada varför skador som uppkommer genom ålder och slitage lämpligen kan täckas genom t.ex. en reparationsfond eller lån.

(Kommentar 2010-08-13, Vår samfällighet har försäkring hos
Länsförsäkringar. Alla gemensamhetsanläggningar är fullförsäkrade)