



Att sköta en gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning kan skötas av en samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Med en samfällighetsförening sköter ni er gemensamhetsanläggning på ett effektivt och rättssäkert sätt. Om det är en mindre anläggning med få delägare kan delägarförvaltning vara mer lämpligt.

Samfällighetsförening

En samfällighetsförening är ett effektivt sätt att förvalta en gemensamhetsanläggning, även när det är många fastigheter som är delägare. Samfällighetsföreningen är en så kallad juridisk person och ägarna till de deltagande fastigheterna är medlemmar i föreningen.

Inom föreningen kan en majoritet av delägarna besluta om förvaltningen och den kan därför fungera smidigt, även om alla inte alltid är överens.

En samfällighetsförening bildas genom att lantmäterimyndigheten håller ett sammanträde där delägarna i gemensamhetsanläggningen utser styrelse och antar stadgar. Ofta använder samfällighetsföreningar statliga Lantmäteriets normalstadgar. Detta sker enligt 20 § lagen om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150).

Lantmäterimyndigheten för ett särskilt register över alla samfällighetsföreningar. Registret innehåller bland annat uppgifter om föreningens namn, styrelsens sammansättning och firmatecknare.

Stadgar

I stadgarna framgår det bland annat vilka anläggningar som förvaltas, styrelsens uppgifter och hur föreningsstämman ska gå till. Stadgarna kan bara ändras vid en föreningsstämma.

Föreningsstämma

Stämman är föreningens beslutande organ. På stämman har alla medlemmar rätt att delta och fatta beslut om frågor som rör föreningen. Det är vanligt att föreningar har stämma en gång per år men extra stämma kan ordnas om särskilt behov uppstår. Beslut som föreningen fattar på stämman ska protokollföras.

Styrelse

Styrelsen är föreningens verkställande organ och den utses av stämman. Styrelsens uppgift är att se till att anläggningarna förvaltas enligt anläggningsbeslutet och att följa stadgar och stämmobeslut. I styrelsens uppgift ingår även att se till att föreningen har stämma en gång per år.

Finansiering

För att täcka kostnader för byggnader, underhåll och förnyelse av föreningens anläggningar kan föreningen genomföra uttaxering från medlemmarna. Det kan till exempel innebära att medlemmarna betalar en årsavgift till föreningen. Ett annat alternativ är att föreningen tar lån. Föreningen kan, och ska i vissa fall, bygga upp underhållsfonder. För att skydda sig mot vissa skador kan föreningen teckna försäkringar.

Delägarförvaltning

Enklare anläggningar med få delägare behöver inte bilda en förening. De kan använda delägarförvaltning istället. Det är en enklare förvaltningsform. I en delägarförvaltning måste alla delägare vara överens om alla åtgärder som vidtas.

Så bildar ni en samfällighetsförening

En samfällighetsförening kan bildas när en gemensamhetsanläggning bildas. Det är lantmäterimyndigheten som bildar föreningen vid ett sammanträde där stadgar antas och styrelse utses.

Om en befintlig gemensamhetsanläggning förvaltas genom delägarförvaltning har varje delägare i gemensamhetsanläggningen rätt att begära att en samfällighetsförening bildas.

Använd blanketten för ansökan om lantmäteriförrättning när ni ansöker om att bilda en samfällighetsförening. Kryssa för 'Annat' och ange i fritextfältet att ni vill bilda en samfällighetsförening.

Det underlättar handläggningen och minskar kostnaderna för föreningsbildandet om delägarna går igenom statliga Lantmäteriets normalstadgar i förväg och tar fram förslag på vilka som ska tillsätta styrelseposterna. Förrättningslantmätaren skickar ut normalstadgarna tillsammans med kallelsen till sammanträdet. Alla delägare ska skriva under ansökan. Föreningen betalar en avgift för att förrättningslantmätaren ska utföra uppdraget. Dessutom debiteras en registreringsavgift för den nya samfällighetsföreningen.

Föreningsfrågor

Lantmäterimyndigheten hanterar inte frågor som handlar om föreningsrätt, till exempel hur föreningen fattar beslut eller hanterar budget- och skattefrågor.

Vi rekommenderar följande litteratur:

- Samfälligheter, handbok för samfällighetsföreningar av Tommy Österberg.
- Samfälligheter, praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik av Björn Lundén.

Vägföreningar som är anslutna till Riksförbundet enskilda vägar kan kontakta förbundet för råd och upplysningar.

Samfällighetsföreningar med serviceavtal kan kontakta Villaägarna för kostnadsfri rådgivning.

Ni kan också vända er till sakkunnig på den privata marknaden.

Om föreningen saknar styrelse eller inte är beslutsför på grund av att den inte uppfyller stadgarnas styrelsekrav kan länsstyrelsen förordna om syssloman. Det innebär att länsstyrelsen ger en person i uppdrag att sköta föreningen. Mer information om sysslomän finns på Länsstyrelsen i Stockholms webbplats

Kontakta miljöförvaltningen – lantmäterimyndigheten

Telefon: 018-727 43 04, måndag–fredag 9.00–12.00

E-post: lantmaterimyndigheten@ uppsala.se

Besöksadress: Stadshuset, Stadshusgatan 2

Du som vill lämna in och begära ut handlingar från miljöförvaltningen är välkommen till Kontaktcenter i Stadshuset.

Postadress: Uppsala kommun

Miljöförvaltningen – lantmäterimyndigheten

753 75 Uppsala

uppsala.se/lantmater