

STENINGE
ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHET



Information

om samfälligheten
och boendet här på

Rymdgatan

styrelsen
december 2010

Innehåll

Välkommen till Rymdgatan!	5
Det började 1974	5
Steninge Anläggningssamfällighet.....	6
Omfattning	6
Avgift.....	6
Ändamål.....	7
Styrelse och förvaltning.....	7
Gemensamt arbete	7
Kvarterslokalen	8
Hushållssopor	8
Cykelrum.....	10
Förråd och maskiner	10
Garage, parkering och trafik	10
Om du vill bygga till eller om	11
Användbara länkar.....	11
Stadgar för Steninge Anläggningssamfällighet.....	12
Lag om förvaltning av samfälligheter (1973:1150).....	13

Välkommen till Rymdgatan!

Välkommen som en av 86 delägare i Steninge Anläggningssamfällighet!

Här äger vi och förvaltar vissa delar tillsammans, men framförallt är du ägare av ditt hus och den mark det står på. I det avseendet är det egentligen samma sak att bo i hus på Rymdgatan som att bo i vilket villaområde som helst.

Här är vi alldeles säkra på att du/ni kommer att trivas! Rymdgatan är ett lugnt och trivsamt område som inte minst är tryggt och

säkert för våra barn. Genom att respektera de regler vi gemensamt kommer överens om kan vi alla bidra till att Rymdgatan får vara just det – tryggt och trivsamt!

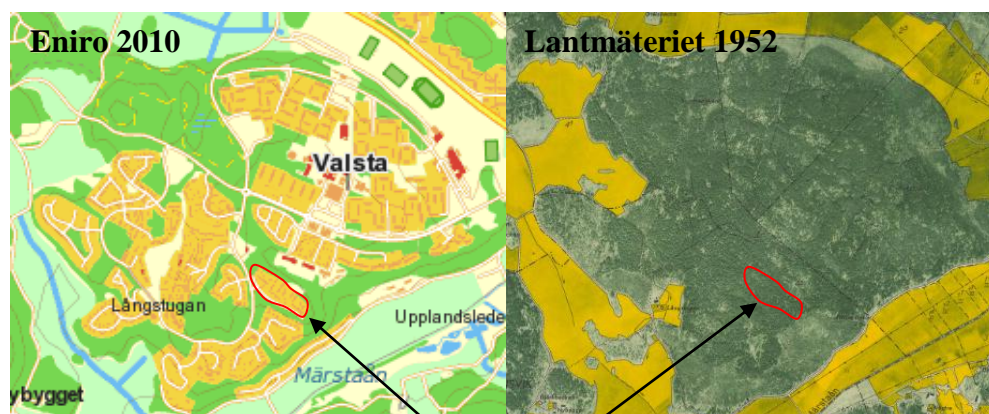
Genom att ta väl hand om våra hus men också våra gemensamma delar hjälper vi också varandra att göra Rymdgatan till ett attraktivt bostadsområde med gott rykte. Något som vi alla kan dra nytta av den dag då vi eventuellt ska sälja för att flytta någon annanstans!

Det började 1974

Då byggdes nämligen våra hus av företaget Folkhem AB, vilket bildades 1968 och som fortfarande existerar. Området ritades av arkitekterna Bengt Larsson och Krister Tham som då tillhörde arkitektfirman ELLT Arkitektkontor AB och detaljplanen för vårt område slogs fast av länsstyrelsen den 13 april 1973.

Det område som idag är Rymdgatan var inte så många år tidigare en del av ett stort sammanhängande skogsområde.

När våra hus kom till och de första ägarna flyttade in lär husen ha kostat i storleksordningen 190 000 kr, vilket motsvarar ganska ungefär 1 050 000 kr i dagens penningvärde (november 2010). I och med att husen i dag vanligen säljs för i genomsnitt 1,8 miljoner kronor får man nog säga att prisutvecklingen varit god.



Rymdgatan

Steninge Anläggningssamfällighet

Vi börjar med att beskriva vad samfälligheten omfattar och berättar också kort om vad som gäller för boendet här på Rymdgatan.

Omfattning

Steninge Anläggningssamfällighet bildades den 8 februari 1974 enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA), senare ersatt av anläggningslagen (AL).

Anläggningen omfattar Steninge 8:2 och 8:3-8:88 och ska förvaltas enligt lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL).

Följande ska förvaltas och gemensamt skötas av samfälligheten och dess medlemmar:

- serviceledningar för vatten och avlopp för spill- och dagvatten
- vägar och andra förbindelseleder
- garage, soprum, förråd och parkeringsplatser inom området
- kvarterslokalen
- lekplatser och parkmark
- ledningar för elkraft
- ledningar för kabel-TV
- ytterbelysning
- bommar

Ansvar för drift och underhåll av gemensamma anläggningar, lokaler och mark åligger samtliga 86 delägare.

Avgift

Andelsantalet är lika för samtliga 86 anslutna fastigheter vilket betyder att alla betalar lika stor avgift till föreningen. I avgiften ingår följande:

- renhållning (sophämtning)
- vatten och avlopp
- garage inkl belysning och timer för t ex motorvärmare
- elförbrukning i soprum, gårds- och gångbelysning
- kabel-TV
- fond för underhåll av gemensamma anläggningar
- viss skötsel och underhåll av gemensamma ytor som parkeringsplatser,

gröna ytor och snöröjning (vid särskilt besvärliga förhållanden)

Avgiftens storlek bestäms varje år av ordinarie föreningsstämma och ska enligt stadgarna betalas kvartalsvis i förskott.

En påminnelse om avgiften skickas ut ca 14 dagar före sista betalningsdagen i föreningens nyhetsbrev. Avgiften ska betalas till samfällighetens postgirokonto: 431 53 62-6.

Vid utebliven betalning tas en påminnelseavgift ut. Om betalning ändå inte sker lämnas skulden till Intrum inkasso/Kronofogdemyndigheten för indrivning.

Ändamål

Föreningen ska förvalta den samfällighet för vilken den bildats och får inte bedriva annan verksamhet. Förvaltningen ska inriktas mot ett så bra resultat som möjligt för delägarna som grupp, även om enskilda delägarers intressen också ska beaktas. En anläggningssamfällighet ska alltså inte bedriva någon ideell verksamhet.

En samfällighetsförening är inte skyldig att betala skatt medan varje delägare betalar skatt enligt de regler som gäller för respektive fastighet. Föreningens utgifter och inkomster fördelas lika på delägarna. Inkomster av räntor och dylikt behöver inte inkomstdeklarerar av beloppet understiger 300 kronor per år och fastighet. Ingen del-

ägare behöver betala skatt för andel av föreningens förmögenhet om denna understiger 5 000 kronor per fastighet.

Om en samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningar som är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde och som är inrättad för småhusfastigheter ska föreningen avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningarna. Hur mycket som sätts av till fonden ska framgå av stadgarna.

Se också föreningens stadgar i slutet av detta dokument!

Styrelse och förvaltning

De grundläggande besluten för förvaltningen fattas av föreningens årsstämma genom majoritetsbeslut. Föreningsstämman väljer också styrelse som ansvarar för förvaltning-

en under respektive verksamhetsår. Sedan 2010 består styrelsen av ordförande, sekreterare, kassör och två ledamöter.

Gemensamt arbete

För att vi på bästa sätt ska kunna förvalta och sköta det som tillhör samfälligheten är området indelat i fem gårdslag. Indelningen framgår av karta/bilaga.

Gårdskarlar

Som delägare i samfälligheten är du skyldig att delta i gemensamt arbete och att vara gårdskarlar. Uppgiften som gårdskarlar roterar inom gårdslaget, vanligen veckovis. Gårdskarlar ansvarar för ordningen inom sin gård vilket bl a innebär tillsyn av soprum, ytterbelysning, sandlådor, papperskorgar etc. Detaljerad information om uppgifterna finns i de dokument som medföljer den gårdskarlar-skylt som följer med uppdraget.

Om ditt hushåll inte kan vara gårdskarlar på grund av semester eller annat, ansvarar du själv för att byte sker med någon granne.

Kontaktperson

Inom varje gårdslag ska det också finnas en kontaktperson som utses av medlemmarna i respektive gårdslag. Kontaktpersonen har till uppgift att samordna gemensamma aktiviteter som t ex gårdsstädningar, som sker samtidigt med övriga gårdar. Vem som är kontaktperson framgår av föreningens nyhetsbrev som skickas ut fyra gånger om året. Också uppgiften som kontaktperson bör rotera i gårdslaget.

Städdagar

Styrelsen bestämmer tillsammans med kontaktpersonerna när vår- och höststädning genomförs. Till dessa gemensamma städdagar bokas två stora containrar avsedda för trädgårdsavfall – men ingenting annat.

Planeringsmöte inför städdagarna ordnas av respektive kontaktperson då materialan-

skaffning för eventuella reparationer samt arbetsordning planeras. Utgifter som överstiger 500 kr ska särskilt diskuteras med styrelsen/ekonomiansvarig (kassör). Ekonomiansvarig kan skriva ut rekvisition. Den enskilde kan också lägga ut för kostnader och lämnar sedan kvitto med sina kontouppgifter till ekonomiansvarige.

Kvarterslokalen

Föreningen har en kvarterslokal som kan bokas för t ex fester (privata, slutna sådana) eller andra aktiviteter. Bokning sker hos den som har ansvar för lokalnyckel, vilket vanligtvis är sekreteraren.

I lokalen finns bord, stolar och ett pingisbord. Köket är också rustat för kaffe/ tekokning och det finns ett kylskåp och en liten spis.

Endast fastighetsägare inom samfälligheten har rätt att boka och kvittera ut nyckel till lokalen. Nyckel lämnas inte ut till barn utan det är alltid föräldrarna som bokar, hämtar och lämnar nyckeln. Samma person som har bokat lokalen har ansvar för lokalen och att den används ändamålsenligt och utan

störande inslag för de som bor närmast. Efter ett lånetillfälle ska lokalen normalt kontrolleras tillsammans med lokalansvarige. Det är en självklarhet att lokalen och området utanför städas efter användningen. Kostnader för eventuell extra städning eller skadegörelse debiteras den som haft ansvar för lokal och nyckel.

- För fester gäller att verksamhet får ske fram till klockan 23.00
- För annan fritidsverksamhet gäller att verksamhet får ske fram till klockan 19.00

Boka i god tid antingen per telefon eller via hemsidan.

Hushållssopor

Det finns ett soprum per gård. Varje sådant soprum är utrustat med gröna och bruna soptunnor.

Det är av största vikt att det som beskrivs här nedan respekteras. Enskildas eventuella

”övertramp” kan medföra att alla delägare måste vara med och dela på de extraavgifter som föreningen kan drabbas av.

Så här sorterar vi våra sopor:

Matpåsen (brun tunna)	Soppåsen (grön tunna)	Till Brista
Alla slags matrester, både råa och tillagade	Kuvert	Batterier
Kött, korv, fisk, fläsk, kyckling och skaldjur	Plastpåsar, plastfilm eller aluminiumfolie	Brännbart som frigolit, plast etc
Frukt- och grönsaksrester, skal	Cigarettfimpar, snus eller aska	Deponirest som gips, glas etc
Kaffesump, kaffefilter och teblad/tepåse	Blöjor, bindor eller våtservetter	Elektronikskrot
Pasta, nudlar och ris	Damm, dammsugarpåsar	Däck utan fälg
Bröd, hårt, mjukt och kaffebröd	Vinkorkar, kapsyler	Farligt avfall som oljor, lösningsmedel, färg etc
Äggskal	Odiskade matförpackningar/omslag	Glödlampor, lysrör och lågenergilampor
Hushållspapper	Glasspinnar, ätpinnar	Komposterbart trädgårdsavfall
Snittblommor	Kattsand eller spån från husdjur	Papper, wellpapp och kartong
Mindre krukväxter utan jord	Stearinljus	Skrot och metaller
	Textilier eller liknande material	Träavfall
		OBS! Inget av ovanstående får slängas i de vanliga, gröna eller bruna sopkärlen eller ställas löst i soprummet.

Matavfallspåsar

Endast de bruna matavfallspåsarna får användas, inte majsstärkelse- eller plastpåsar.

Det är viktigt att matavfallspåsen luftas. Matavfallskorgen är konstruerad så att påsen kan stå och samtidigt luftas. Påsen kan se fuktig ut, men den torkar upp om den ventileras/står luftigt.

Nya, gratis påsar finns att hämta här:

Matöppet (f d Handlar'n) i Rosersberg; Lunda Livs; Drakegården/ Sigtuna turistbyrå; Kommunhusets reception; Brista Återvinningscentral.

Trädgårdsavfall

Det är viktigt att komma ihåg att trädgårdsavfall inte får kastas till på Rymdgatan an-

gränsade skogsområden! Skogsområden är kommunal mark och deras regler och bestämmelser gäller!

Notera att soprumsnyckeln också passar till bommarna.

Brista återvinningscentral

Brista är öppet (enligt kommunens hemsida den 13 dec 2010):

Måndag	07–19
Tisdag–torsdag	07–16
Fredag	07–14.30
Lördag	10–14
Söndag	10–14

Helgdagar och helgdagsaftnar stängt.

Cykelrum

Det finns fyra cykelrum i området. Till dessa har varje fastighetsägare egen nyckel. Cykelrummen är avsedda för *användbara* cyklar och ska självfallet hållas låsta. Vid städdagar kan gårdslagen gå igenom cykelförråden och rensa vid behov (t ex kan ägarna uppmanas att inom en viss tid märka sin cykel på överenskommen sätt. Cyklar som då inte blivit märkta kan då kastas eller köras till Brista).

Cykelrummen disponeras enligt följande:

- cykelrum på gård 1: gård 1
- cykelrum på gård 2: gård 2
- cykelrum på gård 3: gård 3
- cykelrum på gård 5: gård 4 och 5

Förråd och maskiner

Samfälligheten har ett förråd vid garagen som hör till gård 2. Här finns bl a skottkärra, stege och gräsklippare som du kan låna. Varje gårdskarlar har nyckel till dörren.

Motorgräsklippare, röjsåg, lövsug/blåsare etc finns i det gemensamma förrådet för gård 4 och 5 (vid 5:ans parkering, det f d

containerhuset). Nyckel till huset finns hos kontaktpersonen på gård 4 och 5. Efter varje användning av t ex den motorgräsklippare som är avsedd för gemensamma ytor ska du se till att bensin och olja finns. Eventuella fel och brister anmäls omgående till styrelsen.

Garage, parkering och trafik

Garagen ägs och förvaltas av samfälligheten. Det är inte tillåtet att hyra ut eller använda garagen till annat än vad de är avsedda för – t ex som ett extra förrådsutrymme. Med hänsyn till bl a stöldrisken skall garageportarna alltid hållas låsta.

Eftersom det är ont om parkeringsplatser inom området ska den egna bilen ställas i garaget. Den tillåtna parkeringstiden för bilar på området är högst 7 dygn. Den som bryter mot denna regel får ett bötesbelopp på 250 kr för varje 7-dygnperiod som fordonet står uppställt. Kontakta styrelsen om du skulle behöva ha fordonet stående längre tid t ex vid längre utlandsvistelse/semesterresa eller liknande. Parkering får bara ske på avsedda platser.

Notera att själva Rymdgatan förvaltas av kommunen. Här råder dels 30 km/tim som hastighetsbegränsning och du kan inte ha din bil parkerad mer än 24 timmar, vilket gäller i hela Sigtuna kommun. Av kommunen kontrakterat säkerhetsbolag patrullerar med jämna mellanrum.

Särskilda taxistopp/tavlor finns uppställda vid varje uppfart till Rymdgatan.

Biltrafik på gångytor eller gårdarna i området är förbjuden. För att motverka tidigare ”övertramp” finns det nu bommar i hela området. Undantag gäller naturligtvis för ambulans, brandkår och vid transport av tungt gods. Naturligtvis gäller undantaget även för boende eller besökande med funktionshinder. Mopedkörning är inte heller tillåten i området.

Om du vill bygga till eller om

När du ska bygga nytt, bygga om eller bygga till kan du behöva söka bygglov och lämna en bygganmälan.

Om du ska bygga nytt och är osäker på om du får bygga på den aktuella platsen kan du förhandspröva placeringen i ett förhandsbesked. I annat fall prövas detta direkt i bygglovet.

För att få riva en byggnad inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelse krävs rivningslov, annars rivningsanmälan.

Om du vill göra om din tomt inom detaljplanlagt område så att markhöjden ändras kan du behöva marklov. I vissa fall kan det även krävas lov för nedtagning av träd o dyl. Detta är i så fall angivet i detaljplanen eller områdesbestämmelsen.

Bygg- och trafiknämnden har tillsyn över att du tar ditt ansvar som byggherre genom

bygglovansökan, bygganmälan, krav på kvalitetsansvarig, byggsamråd och kontrollplan.

Om du låter bli att söka lov kan det kosta upp till fem gånger så mycket som själva bygglovet eller i värsta fall får du riva eller återställa det utförda!

Från årsskiftet 2005 måste alla nybyggnationer av bostadshus omfattas av en byggförsäkring. Försäkringen ger ersättning vid konstruktions-, material- eller utförandefel samt vid skador på byggnaden som orsakats av felet.

För anläggande av eget avlopp och/ eller installation av värmepump krävs tillstånd från Miljö- och hälsoskyddskontoret.

Du hittar mer om till- och ombyggnationer på kommunens hemsida:

<http://www.sigtuna.se/sv/Bygga-bo--Trafik/Bygga/>

Användbara länkar

Sigtuna kommun

<http://www.sigtuna.se/>

Lag om förvaltning av samfälligheter

<http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19731150.htm>

För att se slutpriser på bl a hus

<http://www.booli.se/>

Lantmäteriet (om fastighetsbildning, kartor mm)

<http://www.lantmateriet.se/>

Skatteverket om fastigheter

<http://www.skatteverket.se/privat/skatter/fastigheterbostad.4.18e1b10334ebe8bc80003922.html>

Hemnet (hus och lägenheter till salu)

<http://www.hemnet.se/>

Stadgar för Steninge Anläggningssamfällighet

Dessa stadgar antogs vis samfällighetens bildande 1974. §8 antogs vid den ordinarie samfällighetsstämman 1992.

- | | |
|---|---|
| <p>§ 1 Samfällighetens namn är Steninge Anläggningssamfällighet.</p> <p>§ 2 Samfälligheten har till ändamål att främja de ekonomiska intressen som är gemensamma för ägarna till Samfällighetens andelsfastigheter, Steninge 8:2, 8:3- 8:88, Sigtuna kommun, i överenskommelse med anläggningsbeslutet av den 8 februari 1974, som enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar avgivits. Samfälligheten skall dessutom förvalta den egna fastigheten samt ombesörja tillsyn, skötsel och underhåll av fastighetsägarnas byggnader i vad avser utvändiga arbeten.</p> <p>§ 3 Styrelsen har sitt säte i Steninge, Märsta. Styrelsen skall svara för drift och underhåll inom ramen för fastställd budget.</p> <p>§ 4 Styrelsen skall bestå av tre till fem ledamöter. Styrelsen är beslutsför om tre ledamöter är närvarande. Styrelsen är skyldig att vid styrelsemöte föra protokoll.</p> <p>§ 5 Styrelsens förvaltning och samfällighetens räkenskaper ska grankas av yrkesrevisor.</p> <p>§ 6 Samfällighetens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.</p> | <p>§ 7 Ordinarie samfällighetsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter räkenskapsårets slut. Kallelse till samfällighetsstämma även som andra meddelanden till fastighetsägarna sker genom brev. Kallelseåtgärd skall vara vidtagen senast två (2) veckor före ordinarie och senast en (1) vecka före extra samfällighetsstämma.</p> <p>§ 8 Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas minst 30 000 kronor.</p> <p>§ 9 Styrelseledamöter väljes för tiden från ordinarie samfällighetsstämma ena året intill dess ordinarie samfällighetsstämma hållits ett (1) eller två (2) år efter valet. Ordförande väljes på ett år. Övriga väljes så att hälften av ledamöterna, ordförande oräknad, har en mandattid på två (2) år framför sig.</p> <p>§ 10 Fastighetsägarna skall förskottsvis och utan avisering betala det bidrag som enligt av samfällighetsstämma fastställd budget påförts respektive fastighet.</p> <p>§ 11 Kallelse till styrelsemöte skall ske personligen eller per brev senast en vecka före styrelsemöte.</p> <p>§ 12 Ändring av stadgar skall ske på samma sätt som föreskrives för stadgeändring enligt lagen om ekonomisk förening.</p> |
|---|---|

Lag om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)

Inledande bestämmelser

1 § Vid tillämpningen av denna lag skall som samfällighet anses

1. samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. annan mark som gemensamt tillhör ägarna av de mantalssatta fastigheterna i en socken,
3. servitut eller annan särskild rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt,
4. samfällighet enligt anläggningslagen (1973:1149),
5. samfällighet enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet,
6. samfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.

Med delägarfastighet förstås i lagen fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet. I fråga om samfällighet enligt första stycket 5 förstås dock med delägarfastighet fastighet som på annat sätt än genom delaktighet omfattas av samfälligheten och med delägare den som deltar i samfälligheten. Beträffande sådan samfällighet skall vidare vad som sägs i lagen om delägarfastighets andelstal i stället gälla delägarandestäl. Lag (1998:837).

Ändrad gm SFS 1983:660, ikraft 1984-01-01

Ändrad gm SFS 1987:128, ikraft 1987-07-01

Ändrad 1998-07-07 gm SFS 1998:837, ikraft 1999-01-01, överg.best.

2 § Lagen äger tillämpning endast i den mån det är förenligt med annan lag eller författning. Dock får enligt lagen beslutas om nyttjande av samfällighet i strid mot *byggningsbalken*. Lag (1982:329).

Ändrad gm SFS 1982:329

3 § /Upphör att gälla U:2011-05-02/ Lagens bestämmelser om fastighet äger motsvarande tillämpning på sådan tomträtt, gruva, byggnad, annan anläggning eller naturreservat som har del i samfällighet enligt 1 § första stycket 3, 4 eller 5.

Den som innehar fastighet på grund av testamente förordnande utan att äganderätten

tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som fastighetens ägare. Som ägare av naturreservat anses den som förvaltar reservatet.

Innehavare av tomträtt i fastighet som har del i samfällighet enligt 1 § första stycket 1 eller 2 skall vid tillämpningen av denna lag anses som delägare i fastighetsägarens ställe.

I fråga om samfälligheter enligt 1 § första stycket 5 skall lagens bestämmelser om fastighetsdomstol i stället gälla miljödomstol. När talan skall föras hos miljödomstol, gäller bestämmelserna om stämningssmål i lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Lag (1998:837).

Ändrad gm SFS 1983:660, ikraft 1984-01-01

Ändrad 1998-07-07 gm SFS 1998:837, ikraft 1999-01-01, överg.best.

Ändrad gm SFS 2010:999, ikraft 2011-05-02

3 § /Träder i kraft I:2011-05-02/ Lagens bestämmelser om fastighet äger motsvarande tillämpning på sådan tomträtt, gruva, byggnad, annan anläggning eller naturreservat som har del i samfällighet enligt 1 § första stycket 3, 4 eller 5.

Den som innehar fastighet på grund av testamente förordnande utan att äganderätten tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som fastighetens ägare. Som ägare av naturreservat anses den som förvaltar reservatet. Innehavare av tomträtt i fastighet som har del i samfällighet enligt 1 § första stycket 1 eller 2 ska vid tillämpningen av denna lag anses som delägare i fastighetsägarens ställe.

När talan ska föras i fråga om samfälligheter enligt 1 § första stycket 5 tillämpas bestämmelserna om stämningssmål i lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Lag (2010:999).

Ändrad gm SFS 1983:660, ikraft 1984-01-01

Ändrad 1998-07-07 gm SFS 1998:837, ikraft 1999-01-01, överg.best.

Ändrad gm SFS 2010:999, ikraft 2011-05-02

4 § Samfällighet förvaltas antingen direkt av delägarna (delägarförvaltning) eller av särskilt bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning). I fråga om mark som är belägen inom ett samverkansområde gäller även vad därom föreskrivs i lagen (1987:11) om exploaterings-samverkan. Lag (1987:128).

Ändrad gm SFS 1987:128, ikraft 1987-07-01

RÅ 2009 ref. 50 Ett regeringsbeslut kan inte rättsprövas på ansökan av enskilda medlemmar i en samfällighetsförening...

RÅ 2009 ref. 89 Enstaka delägare i en delägarförvaltd samfällighet har inte ansetts behöriga att föra...

5 § Avstyckas samfällighet som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller viss ägoavd av sådan samfällighet utan att ha övergått till annan ägare och förvaltas samfälligheten av samfällighetsförening, övergår äganderätten till den sålunda bildade fastigheten genom avstyckningen till föreningen. Detta gäller dock ej samfällighetsförening som förvaltar en exploaterings-samfällighet enligt lagen (1987:11) om exploaterings-samverkan. Lag (1987:128).

Ändrad gm SFS 1987:128, ikraft 1987-07-01

Delägarförvaltning

6 § Vid delägarförvaltning beslutar delägarna gemensamt.

RÅ 2009 ref. 89 Enstaka delägare i en delägarförvaltd samfällighet har inte ansetts behöriga att föra...

7 § Kan delägarna inte enas i fråga om en viss förvaltningsåtgärd, skall, om någon delägare begär det, lantmäterimyndigheten eller den som myndigheten förordnar därtill hålla sammanträde med delägarna för att avgöra frågan eller, om omständigheterna föranleder det, anordna föreningsförvaltning.

Lantmäterimyndigheten får, om synnerliga skäl föranleder det, vidta åtgärd som behövs för att säkerställa delägarbeslutet. Lag (1995:1406).

Ändrad gm SFS 1989:727, ikraft 1990-01-01

Ändrad gm SFS 1995:1406, ikraft 1996-01-01, överg.best.

8 § Den som skall hålla sammanträde enligt 7 § skall utreda vilka som är delägare. Lag (1989:727).

Ändrad gm SFS 1989:727, ikraft 1990-01-01

9 § Till sammanträdet skall samtliga kända delägare kallas. Är det ovisst vilken av flera som är delägare, kallas samtliga. Om det kan antas att okända delägare finns, utfärdas kallelse även på dessa.

Kallelse skall i god tid före sammanträdet delges delägarna. För sådan delgivning gäller inte bestämmelserna i 10 § första stycket och 16 § andra stycket 2 delgivningslagen (1970:428). Lag (1997:269).

Ändrad gm SFS 1997:269, ikraft 1997-07-01

10 § Kallelse och delgivning enligt 9 § ombesörjs av den som skall hålla sammanträdet. Denne skall vidare göra anmälan hos rätten, när god man enligt 11 kap. 3 § föräldrabalken behöver förordnas. Lag (1988:1259).

Ändrad gm SFS 1988:1259, ikraft 1989-01-01

11 § Har delägare infunnit sig till sammanträdet, får det hållas även om han icke fått del av kallelse.

12 § Delägare, som själv eller genom ombud är närvarande vid sammanträdet, har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I fråga som har ekonomisk betydelse skall delägarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om delägare begär det. Dock får delägares röstetal ej överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade delägare.

För beslut att överlåta eller söka in-teckning i fast egendom eller att upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. I andra frågor skall som beslut gälla den mening för vilken de flesta rösterna avgivits eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

Innehavare av rättighet i delägarfastighet får närvara och yttra sig vid behandlingen av fråga som rör hans rätt.

13 § När beslut fattas om överlåtelse eller om upplåtelse av rättighet, kan även bestämmas vem som skall underteckna överlåtelse- eller upplåtelsehandling på delägarnas vägnar. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan om inteckning.

14 § Vid sammanträdet skall föras protokoll genom ordförandens försorg.

15 § /Upphör att gälla U:2011-05-02/ Anser delägare att beslut som fattats vid sammanträdet icke tillkommit i behörig ordning eller att det strider mot denna lag eller annan författning eller att hans enskilda intressen icke i skäligen omfattning beaktats i beslutet, får han klandra beslutet genom att väcka talan mot övriga delägare hos fastighetsdomstolen inom fyra veckor från beslutets dag vid påföljd att rätten till talan annars är förlorad.

När talan väckts, kan domstolen förordna att beslutet tills vidare icke skall lända till efterrättelse.

Innehavare av rättighet i delägarfastighet får klandra beslut som rör hans rätt. I fråga om sådan talan äger första och andra styckena motsvarande tillämpning.

Dom varigenom beslut upphävts eller ändrats gäller även för delägare eller rättighetshavare som ej fört talan.

Ändrad gm SFS 2010:999, ikraft 2011-05-02

15 § /Träder i kraft I:2011-05-02/ Anser delägare att beslut som fattats vid sammanträdet icke tillkommit i behörig ordning eller att det strider mot denna lag eller annan författning eller att hans enskilda intressen icke i skäligen omfattning beaktats i beslutet, får han klandra beslutet genom att väcka talan mot övriga delägare hos mark- och miljödomstolen inom fyra veckor från beslutets dag vid påföljd att rätten till talan annars är förlorad.

När talan väckts, kan domstolen förordna att beslutet tills vidare icke skall lända till efterrättelse.

Innehavare av rättighet i delägarfastighet får klandra beslut som rör hans rätt. I fråga om sådan talan äger första och andra styckena motsvarande tillämpning.

Dom varigenom beslut upphävts eller ändrats gäller även för delägare eller rättighetshavare som ej fört talan. Lag (2010:999).

Ändrad gm SFS 2010:999, ikraft 2011-05-02

16 § Kostnad för sammanträdet förskjutes av sökanden. Leder sammanträdet till beslut om förvaltningsåtgärd, skall kostnaden slutligt betalas av delägarna efter deras delaktighet i samfälligheten.

Föreningsförvaltning

Allmänna bestämmelser om samfällighetsförening

17 § Samfällighetsförening är en enligt denna lag bildad sammanslutning, som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter och vars medlemmar utgöres av delägarna i samfällighet. RÅ 2009 ref. 50 Ett regeringsbeslut kan inte prövas på ansökan av enskilda medlemmar i en samfällighetsförening...

18 § Samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats.

Samfällighetsförening får ej driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten skall tillgodose.

Samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan får ej äga mark. Lag (1987:128).

Ändrad gm SFS 1987:128, ikraft 1987-07-01

NJA 1989 s. 291 En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning vari ingår en centralantenn har...

RH 2008:18 Beläggning av en ca 200 meter lång samfällad grusväg med mjukbitumenstabiliserat oljegrus (mjog) har...

RH 2008:56 En samfällighetsförenings beslut att godkänna styrelsens resultat- och balansräkning kan klandras....

19 § Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen skall även beaktas i skäligen omfattning.

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen, när gemensamhetsanläggningen

1. är av kommunalteknisk natur eller annars av

större värde samt inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter tillsammans med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, eller 2. tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 fastighetsbildningslagen (1970:988).

I de fall som avses i andra stycket skall föreningens styrelse också upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas. Lag (2003:629).

Ändrad gm SFS 1989:727, ikraft 1990-01-01
Ändrad 2003-11-04 gm SFS 2003:629, ikraft 2004-01-01

19 a § Bestämmelserna i andra-fjärde styckena tillämpas när 1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter, 2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme, 3. en del av anläggningen ingår i en samfällighet, och 4. samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening. En medlem i föreningen ska följa de regler som kan finnas i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten. Medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i andra stycket fullgörs också av 1. personer som hör till medlemmens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster, 2. personer som medlemmen har inrymt i sin del av anläggningen, eller 3. personer som för medlemmens räkning utför arbete i medlemmens del av anläggningen. Om en medlem åsidosätter sina skyldigheter enligt andra eller tredje stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som enligt samma stycken åligger en medlem, får föreningen föra talan mot medlemmen. Lag (2009:184).

Införd 2009-03-24 gm SFS 2009:184, ikraft 2009-05-01

Bildande av samfällighetsförening

20 § Samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de antager stadgar och utser styrelse.

Sammanträde enligt första stycket skall, om

någon delägare begär det, hållas av lantmäterimyndigheten eller den som myndigheten förordnat därtill. Dock skall i samband med för rättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) eller lagen (1987:11) om exploateringsamverkan lantmäterimyndigheten eller, om särskild för rättningsman förordnats enligt 4 § anläggningslagen, denne hålla sammanträde enligt första stycket beträffande samfällighet som beröres av för rättningsman, om delägare i samfälligheten begär det eller om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas.

Om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en samfällighetsförening bildas för förvaltningen av en samfällighet enligt 1 § första stycket 5, får lantmäterimyndigheten hålla sammanträde enligt första stycket även om delägare i samfälligheten inte har begärt det. Lag (1998:837).

Ändrad gm SFS 1983:660, ikraft 1984-01-01

Ändrad gm SFS 1987:128, ikraft 1987-07-01

Ändrad gm SFS 1989:727, ikraft 1990-01-01

Ändrad gm SFS 1995:1406, ikraft 1996-01-01, överg.best.

Ändrad 1998-07-07 gm SFS 1998:837, ikraft 1999-01-01, överg.best.

NJA 1992 s. 159 I ett anläggningsbeslut har beträffande en befintlig väg föreskrivits bl a om istandsättning av...

20 a § Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 b § fastighetsbildningslagen (1970:988) ska lantmäterimyndigheten se till att en samfällighet som tillförsäkrar en ägarlägenhetsfastighet sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 nämnda lag förvaltas av en samfällighetsförening.

I fall som avses i första stycket får lantmäterimyndigheten hålla sammanträde enligt 20 § första stycket för bildande av en samfällighetsförening även om delägare i samfälligheten inte har begärt det. Lag (2009:184).

Införd 2009-03-24 gm SFS 2009:184, ikraft 2009-05-01

21 § I fråga om sammanträde för bildande av samfällighetsförening äger 7 § andra stycket, 8-11 §§, 12 § första stycket första punkten och

14 § motsvarande tillämpning. Hålles sammanträdet i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) eller lagen (1987:11) om exploateringssamverkan, äger dock i fråga om delgivning av kallelse till sammanträdet vad som gäller om delgivning av kallelse till sammanträde vid förrättningen motsvarande tillämpning. Lag (1998:837).

Ändrad gm SFS 1983:660, ikraft 1984-01-01

Ändrad gm SFS 1987:128, ikraft 1987-07-01

Ändrad 1998-07-07 gm SFS 1998:837, ikraft 1999-01-01, överg.best.

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

23 § I fråga om klander av beslut vid sammanträdet äger 15 § motsvarande tillämpning.

Har fastighetsbildnings-, anläggnings- eller exploaterings- beslut eller tillståndsdom eller tillståndsbeslut enligt *miljöbalken* meddelats, får sammanträde för bildande av samfällighetsförening hållas innan domen eller beslutet om samfällighetens bildande vunnit laga kraft. Som delägare anses därvid ägaren av fastighet och annan som enligt domen eller beslutet skall ha del i samfälligheten. Beslut som fattas vid sammanträdet gäller endast under förutsättning att fastighetsbildnings-, anläggnings-, exploaterings- eller tillståndsbeslutet eller tillståndsdomen vinner laga kraft eller, i fråga om anläggningsbeslut, att förordnande meddelas enligt 27 a § anläggningslagen (1973:1149) eller 22 kap. 28 § första stycket *miljöbalken*. Lag (1998:837).

Ändrad gm SFS 1977:365

Ändrad gm SFS 1983:660, ikraft 1984-01-01

Ändrad gm SFS 1987:128, ikraft 1987-07-01

Ändrad 1998-07-07 gm SFS 1998:837, ikraft 1999-01-01, överg.best.

24 § Kostnad för sammanträdet skall förskjutas av sökanden men slutligt betalas av föreningen.

Registrering, stadgar och firma

25 § En samfällighetsförening registreras hos den statliga lantmäterimyndigheten.

Hos den statliga lantmäterimyndigheten ska det föras ett samfällighetsföreningsregister för införing av de uppgifter som enligt denna lag eller någon annan författning ska anmälas för registrering eller annars tas in i registret. I registret ska uppgifterna föras separat för varje län. Uppgifter om en samfällighetsförening ska föras i den del av registret som avser det län där föreningens styrelse enligt stadgarna har sitt säte. I fråga om registrering i samfällighetsföreningsregistret gäller 15 kap. 4 § första- tredje styckena lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Hänvisningen i den paragrafens tredje stycke ska gälla klandertalan som avses i 23 § första stycket och 53 § andra stycket denna lag. Ett beslut om en sådan ändring av stadgarna att styrelsens säte ska flyttas från ett län till ett annat får dock inte registreras, om samfällighetsföreningens firma på grund av bestämmelsen i 29 § första stycket andra meningen denna lag inte får föras in i den delen av samfällighetsföreningsregistret.

Närmare bestämmelser om samfällighetsföreningsregistret och om avgifter för registrering meddelas av regeringen. Lag (2008:544).

Ändrad gm SFS 1974:172

Ändrad gm SFS 1976:999

Ändrad gm SFS 1987:670, ikraft 1988-01-01

Ändrad gm SFS 1990:1498, ikraft 1991-07-01, överg.best.

Ändrad gm SFS 1995:1406, ikraft 1996-01-01, överg.best.

Ändrad 2008-06-23 gm SFS 2008:544, ikraft 2008-09-01

26 § Registrering av en samfällighetsförening sker på ansökan av föreningens styrelse. Har sammanträde för bildande av föreningen hållits enligt 20 § andra stycket andra meningen eller 20 a § andra stycket, får registrering ske också på ansökan av den som har hållit sammanträdet.

Vid ansökningshandlingen ska fogas två bestyrkta kopior av stadgarna samt en bestyrkt kopia av protokoll från sammanträde enligt 20 §.

Ansökningshandlingen ska innehålla uppgift om föreningens postadress samt styrelseledamöternas fullständiga namn, bostads- och postadress och telefon. Om särskild firmatecknare har utsetts, ska uppgift lämnas också om denne. Lag (2009:184).

Ändrad gm SFS 1995:830, ikraft 1995-07-01
Ändrad 2009-03-24 gm SFS 2009:184, ikraft 2009-05-01

27 § Innan samfällighetsförening blivit registrerad, kan den ej förvärva rättigheter eller ikläda sig skyldigheter.

Handlar medlemmar i samfällighetsförening eller dess styrelse eller annan, som enligt denna lag är ställföreträdare för föreningen, på föreningens vägnar innan den registrerats, skall de som deltagit i åtgärden eller beslut därom svara solidariskt för uppkommande förbindelser.

28 § Stadgar för samfällighetsförening skall ange

1. föreningens firma,
2. samfällighet som förvaltas av föreningen och grunderna för förvaltningen,
3. den ort där styrelsen skall ha sitt säte,
4. hur styrelsen skall vara sammansatt och hur den skall utses samt grunderna för dess beslutförhet,
5. hur revision av styrelsens förvaltning skall ske,
6. föreningens räkenskapsperiod,
7. grunderna för sådan fondavsättning som avses i 19 § andra stycket,
8. hur ofta ordinarie föreningsstämma skall hållas,
9. det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom ävensom den tid före sammanträde då kallelseåtgärd senast skall vidtagas.

Stadgarna får ej innehålla föreskrift som strider mot denna lag eller annan författning. Lag (1989:727).

Ändrad gm SFS 1989:727, ikraft 1990-01-01

NJA 1989 s. 291 En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning vari ingår en centralantenn har...

29 § En samfällighetsförenings firma ska innehålla ordet samfällighetsförening. Firman ska tydligt skilja sig från andra registrerade ännu bestående samfällighetsföreningsfirmor i samma län. För registrering av en samfällighetsförenings firma gäller i övrigt bestämmelserna i firmalagen (1974:156).

Någon annan än en samfällighetsförening får inte använda ordet samfällighetsförening i sin firma. Den som bryter mot det som nu sagts döms till böter. Lag (2008:544).

Ändrad gm SFS 1974:172

Ändrad gm SFS 1990:1498, ikraft 1991-07-01, överg.best.

Ändrad gm SFS 1995:1406, ikraft 1996-01-01, överg.best.

Ändrad 2008-06-23 gm SFS 2008:544, ikraft 2008-09-01

Styrelse och firmateckning

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

Ändrad gm SFS 1988:1259, ikraft 1989-01-01

31 § När skäl därtill föreligger, får länsstyrelsen förordna att styrelsen skall bestå av flera ledamöter än som anges i stadgarna. Sådant förordnande har samma verkan som beslut om stadgeändring. Länsstyrelsen får vidare i föreningsstämmans ställe utse en ledamot eller, om synnerliga skäl föreligger, flera ledamöter i styrelsen. Kan överenskommelse ej träffas om arvode till sådan ledamot, bestämmer länsstyrelsen arvodet.

Om länsstyrelsens beslut enligt första stycket skall anteckning göras i samfällighetsföreningsregistret.

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

33 § Har styrelseledamots uppdrag upphört eller är styrelseledamot förhindrad att utöva uppdraget och är styrelsen ej ändå beslutför, får länsstyrelsen förordna syssloman i sådan ledamots ställe. Finns av skäl som nu sagts icke någon styrelseledamot att tillgå, får sysslomannen ensam handha föreningens angelägenheter och företräda föreningen som styrelse. Sysslomannens förordnande gäller till dess beslutför styrelse åter finns.

Sysslomannen har rätt till arvode som be-

stämmed av länsstyrelsen. Arvodet betalas av föreningen.

34 § Om ej annat följer av stadgarna eller av föreningsstämmobeslut, får styrelsen utse särskild firmatecknare.

Bemyndigande att teckna firma kan av styrelsen när som helst återkallas.

35 § Styrelsen handhar föreningens angelägenheter i överensstämmelse med denna lag, stadgarna och föreningsstämmobeslut, i den mån beslutet ej strider mot denna lag eller annan författning eller mot stadgarna.

RH 2008:56 En samfällighetsförenings beslut att godkänna styrelsens resultat- och balansräkning kan klandras....

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

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

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

Första stycket gäller ej, om annat föreskrives i stadgarna.

39 § Sker ändring i fråga om sådant förhållande som anges i 26 § tredje stycket, skall detta genom styrelsens försorg genast anmälas för registrering.

Uttaxering av bidrag m.m.

40 § Om samfällighetsförenings medelsbehov ej täckes på annat sätt, skall bidrag i pengar uttaxeras av medlemmarna.

41 § Innan uttaxering sker, skall styrelsen upprätta utgifts- och inkomststat för föreningen.

Staten förelägges föreningsstämman för godkännande.

Gäller i fråga om skyldigheten att delta i kostnader olika bestämmelser för skilda verksamhetsgrenar, skall inkomsterna och utgifterna för varje verksamhetsgren beräknas för sig. Gemensamma inkomster och utgifter fördelas på verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt.

Om föreningen skall göra fondsavsättning enligt 19 § andra stycket skall av utgifts- och inkomststaten framgå de belopp som går åt till fondavsättningen. Lag (1989:727).

Ändrad gm SFS 1989:727, ikraft 1990-01-01

NJA 1989 s. 87 Fråga om uttaxering av bidrag till samfällighetsförening.

42 § Om ej annat föreskrives i stadgarna, uttaxeras medlemmarnas bidrag genom att styrelsen upprättar och på föreningsstämma framlägger debiteringslängd.

I debiteringslängden anges det belopp som uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när betalning skall ske.

I fall som avses i 41 § andra stycket redovisas varje verksamhetsgren för sig i debiteringslängden.

NJA 1989 s. 87 Fråga om uttaxering av bidrag till samfällighetsförening.

43 § Räcker ej tillgängliga medel till betalning av klar och förfallen skuld för vilken föreningen svarar, skall styrelsen utan dröjsmål upprätta och på föreningsstämma framlägga särskild debiteringslängd samt omedelbart uttaga vad som fordras.

Försummar styrelsens ledamöter vad som åligger dem enligt första stycket, är de solidariskt ansvariga för skulden. Är försummelsen uppenbar, förordnar länsstyrelsen på borgenärens yrkande syssloman att debitera och uttaga vad som fordras. I fråga om ersättning till sådan syssloman äger 33 § andra stycket motsvarande tillämpning.

44 § Övergår delägarfastighet till ny ägare på annat sätt än genom försäljning på exekutiv auktion, svarar den nye ägaren tillsammans med den förra ägaren gentemot föreningen för oguldet belopp som dessförinnan påförts den

förre ägaren enligt 42 eller 43 § och som ej förfallit till betalning tidigare än ett år före den bestämda tillträdesdagen. Mot den nya ägaren anses beloppet förfallet tillträdesdagen, om ej beloppet enligt debiteringslängden förfaller först efter denna dag.

I fråga om samfälligheter enligt 1 § första stycket 5 skall vad som i första stycket sägs om ny ägare till en delägarfastighet i stället gälla den på vilken delaktigheten i samfälligheten har övergått på annat sätt än genom övergång av äganderätten till en delägarfastighet. Lag (1983:660).

Ändrad gm SFS 1983:660, ikraft 1984-01-01

45 § /Upphör att gälla U:2011-05-02/ I fall som avses i 41 § andra stycket får medel och andra tillgångar som är att hänföra enbart till viss verksamhetsgren icke användas eller utmätas för ändamål som faller utanför verksamhetsgrenen. Medel som nyss sagts får ej heller sammanblandas med andra medel.

46 § Anser medlem att uttaxering ej överensstämmer med denna lag, stadgarna eller föreningsstämmobeslut, får han väcka talan mot föreningen om rättelse hos fastighetsdomstolen inom fyra veckor från den dag då debiteringslängden framlades på föreningsstämma.

Debiterat och till betalning förfallet belopp får, om domstolen ej förordnar annat när den prövar talan om rättelse, uttagas enligt bestämmelserna i *utsökningsbalken* om fordran för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger lag kraft. Lag (1981:794).

Ändrad gm SFS 1981:794

Ändrad gm SFS 2010:999, ikraft 2011-05-02

NJA 1987 s. 46 Styrelsen för samfällighetsförening framlade vid föreningsstämma debiteringslängd, varigenom bidrag...

46 § /Träder i kraft I:2011-05-02/ Anser medlem att uttaxering ej överensstämmer med denna lag, stadgarna eller föreningsstämmobeslut, får han väcka talan mot föreningen om rättelse hos mark- och miljödomstolen inom fyra veckor från den dag då debiteringslängden framlades på föreningsstämma.

Debiterat och till betalning förfallet belopp får, om domstolen ej förordnar annat när den

prövar talan om rättelse, uttagas enligt bestämmelserna i *utsökningsbalken* om fordran för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger lag kraft. Lag (2010:999).

Ändrad gm SFS 1981:794

Ändrad gm SFS 2010:999, ikraft 2011-05-02

NJA 1987 s. 46 Styrelsen för samfällighetsförening framlade vid föreningsstämma debiteringslängd, varigenom bidrag...

Föreningsstämma

47 § Medlemmarnas rätt att deltaga i handhavandet av föreningens angelägenheter utövas på föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma sker genom styrelsens försorg. I kallelsen anges vilka ärenden som skall behandlas på stämman.

Underlåter styrelsen att utfärda kallelse till ordinarie föreningsstämma i enlighet med stadgarnas föreskrifter, skall länsstyrelsen på anmälan av medlem utlysa föreningsstämma. Om minst en femtedel av samtliga röstberättigade medlemmar eller det mindre antal, som kan vara bestämt i stadgarna, hos styrelsen begär att extra föreningsstämma skall hållas och därvid anger de ärenden som skall behandlas, åligger det styrelsen att inom en vecka kalla till sådan stämma att hållas så snart det med iakttagande av föreskriven kallelsetid kan ske. Sker det ej, utlyser länsstyrelsen stämma på anmälan av medlem.

48 § I fall som avses i 41 § andra stycket får vid avgörande av fråga som enbart rör viss verksamhetsgren rösträtt utövas endast av de medlemmar som är bidragsskyldiga till denna verksamhetsgren.

Den som underlåtit att i rätt tid fullgöra sin bidragsskyldighet får deltaga i förhandlingarna men ej utöva rösträtt, innan han fullgjort vad han eftersatt.

Medlem eller annan får icke, själv eller genom ombud eller som ombud, deltaga i behandlingen av angelägenhet, vari han äger ett väsentligt intresse som strider mot föreningens.

Innehavare av rättighet i delägarfastighet får närvara och yttra sig vid behandlingen av fråga som rör hans rätt.

49 § Röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma, har, oavsett om han

äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I fråga som har ekonomisk betydelse skall medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det. Dock får medlems röstetal ej överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.

Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Som stämmans beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avgivits. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdades av ordföranden.

Första och andra styckena gäller ej i den mån annat följer av 51 eller 52 §. Avvikelse från andra stycket får föreskrivas i stadgarna.

NJA 2001 s. 848 Vid omröstning i samfällighetsförening för avgörande av fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamot...

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

Över beslut som fattas på föreningsstämma skall genom styrelsens försorg föras protokoll, vilket skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman.

Överlåtelse av fast egendom m.m.

51 § För beslut att överlåta eller söka in-teckning i fast egendom eller att upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna, om ej annat föreskrives i stadgarna.

Ändring av föreningens stadgar

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

Beslut enligt första stycket skall genom styrelsens försorg genast anmälas för registrering. Vid anmälan skall fogas två bestyrkta avskrifter av protokoll över beslutet. Beslutet får ej tillämpas innan registrering skett.

Talan mot föreningsstämmobeslut

53 § /Upphör att gälla U:2011-05-02/ Anser styrelseledamot eller sådan medlem eller innehavare av rättighet i delägarfastighet vars rätt beröres att beslut som fattas på föreningsstämma ej tillkommit i behörig ordning eller att det strider mot denna lag eller annan författning eller mot stadgarna, får han klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen hos fastighetsdomstolen.

Grundas talan enligt första stycket på att beslutet ej tillkommit i behörig ordning eller att det eljest kränker endast medlems eller rättighetshavares rätt, skall talan väckas inom fyra veckor från beslutets dag vid påföljd att beslutet annars är gällande.

När talan väckts, äger fastighetsdomstolen förordna att beslutet tills vidare ej får verkställas.

Dom varigenom stämmobeslut upphävt eller ändrats gäller även för medlem eller rättighetshavare som ej fört talan.

Ändrad gm SFS 2010:999, ikraft 2011-05-02

NJA 1981 s. 330 Fråga huruvida klandertalan mot samfällighetsförenings stämmobeslut har väckts inom föreskriven tid...

NJA 1989 s. 291 En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning vari ingår en centralantenn har...

NJA 1998 s. 419 I mål om klander av föreningsstämmobeslut har ett styrelseval undanröjts. Av styrelsen före...

RH 2008:56 En samfällighetsförenings beslut att godkänna styrelsens resultat- och balansräkning kan klandras....

53 § /Träder i kraft I:2011-05-02/ Anser styrelseledamot eller sådan medlem eller innehavare av rättighet i delägarfastighet vars rätt beröres att beslut som fattas på föreningsstämma ej tillkommit i behörig ordning eller att det strider mot denna lag eller annan författning eller mot stadgarna, får han klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen hos mark- och miljödomstolen.

Grundas talan enligt första stycket på att beslutet ej tillkommit i behörig ordning eller att det eljest kränker endast medlems eller rättighetshavares rätt, skall talan väckas inom fyra veckor från beslutets dag vid påföljd att beslutet annars är gällande.

När talan väckts, äger mark- och miljödom-

stolen förordna att beslutet tills vidare ej får verkställas.

Dom varigenom stämmobeslut upphävts eller ändrats gäller även för medlem eller rättighetshavare som ej fört talan. Lag (2010:999).

Ändrad gm SFS 2010:999, ikraft 2011-05-02

NJA 1981 s. 330 Fråga huruvida klandertalan mot samfällighetsförenings stämmobeslut har väckts inom föreskriven tid...

NJA 1989 s. 291 En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning vari ingår en centralantenn har...

NJA 1998 s. 419 I mål om klander av föreningsstämmobeslut har ett styrelseval undanröjts. Av styrelsen före...

RH 2008:56 En samfällighetsförenings beslut att godkänna styrelsens resultat- och balansräkning kan klandras....

Skadeståndsskyldighet m.m.

54 § /Upphör att gälla U:2011-05-02/ I fråga om skyldighet för styrelseledamot, syssloman enligt denna lag, revisor eller medlem att ersätta skada, som han tillskyndat föreningen, medlem eller tredje man, och om talan om sådan ersättning äger 13 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar motsvarande tillämpning. Talan upptages dock av fastighetsdomstolen. Lag (1987:670).

Ändrad gm SFS 1987:670, ikraft 1988-01-01

Ändrad gm SFS 2010:999, ikraft 2011-05-02

RH 2008:56 En samfällighetsförenings beslut att godkänna styrelsens resultat- och balansräkning kan klandras....

54 § /Träder i kraft I:2011-05-02/ I fråga om skyldighet för styrelseledamot, syssloman enligt denna lag, revisor eller medlem att ersätta skada, som han tillskyndat föreningen, medlem eller tredje man, och om talan om sådan ersättning äger 13 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar motsvarande tillämpning. Talan upptages dock av mark- och miljödomstolen. Lag (2010:999).

Ändrad gm SFS 1987:670, ikraft 1988-01-01

Ändrad gm SFS 2010:999, ikraft 2011-05-02

RH 2008:56 En samfällighetsförenings beslut att godkänna styrelsens resultat- och balansräk-

ning kan klandras....

Föreningar för förvaltning av flera samfälligheter

55 § Samfällighetsförening kan bildas för att handha förvaltningen av flera samfälligheter. 20--24 §§ äger motsvarande tillämpning på sådan föreningsbildning. Föreligger olikhet i fråga om delaktigheten i samfälligheterna, gäller dock de avvikelser som anges i andra stycket.

Begäran om sammanträde för bildande av sådan samfällighetsförening som avses i första stycket tredje punkten skall göras av minst en delägare i varje samfällighet. Vid sammanträdet skall särskild omröstning ske bland delägarna i varje samfällighet över yrkandet att bilda gemensam förening. Härvid äger bestämmelserna i 12 § första stycket om omröstning i fråga som har ekonomisk betydelse motsvarande tillämpning. Bifalles yrkandet vid samtliga omröstningar, skall delägarna vid gemensam omröstning utse styrelse och antaga stadgar för föreningen. I annat fall har frågan förfallit. På begäran av delägare skall dock vid sammanträdet behandlas fråga om bildande av annan förening enligt denna paragraf eller 20 §.

56 § Finner den som enligt 20 § skall hålla sammanträde för bildande av samfällighetsförening att förvaltningen av samfälligheten lämpligen kan handhas av befintlig samfällighetsförening, skall han inhämta yttrande från föreningens styrelse huruvida den förordar att samfälligheten anslutes till föreningen. Om sådant förord lämnas, skall vid sammanträdet omröstning ske i anslutningsfrågan. Härvid äger bestämmelserna i 12 § första stycket om omröstning i fråga som har ekonomisk betydelse motsvarande tillämpning. Fattas beslut om anslutning, skall föreningen upptaga fråga om den ändring av föreningens stadgar som behövs för att anslutning skall ske. Till dess det slutligt avgjorts huruvida anslutning kommer till stånd, skall frågan om bildande av ny samfällighetsförening vila.

57 § Mellan samfällighetsföreningar får avtalas att den ena föreningen (överlåtande föreningen) skall uppgå i den andra (övertagande föreningen) på så sätt att medlemmarna i den överlåtande föreningen blir medlemmar i den övertagande föreningen och att den överlåtande föreningen upphör att bestå samt alla dess tillgångar

och skulder övertages av den övertagande föreningen (fusion).

58 § Fusionsavtal är bindande först när det godkänts av föreningsstämma i den överlåtande föreningen och behövlig ändring i den övertagande föreningens stadgar beslutats.

59 § Den överlåtande föreningens styrelse skall anmäla fusionsavtal för registrering. Vid anmälan skall fogas bestyrkt avskrift av fusionsavtalet samt av protokoll över föreningsstämmans beslut att godkänna avtalet.

Registrering av fusionsavtalet får ske endast i samband med registrering av beslutet om ändring i den övertagande föreningens stadgar. När registrering skett, är fusionen genomförd.

60 § Förvaltar samfällighetsförening flera samfälligheter och föreligger olikhet i fråga om delaktigheten i dessa, äger **41 § andra stycket**, **42 § tredje stycket**, **45 §** och **48 § första stycket** motsvarande tillämpning.

Upplösning av samfällighetsförening

61 § Samfällighetsförening skall 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) och lagen (1987:11) om exploateringssamverkan. Lag (1995:1406).

Ändrad gm SFS 1987:128, ikraft 1987-07-01

Ändrad gm SFS 1995:1406, ikraft 1996-01-01, överg.best.

62 § Samfällighetsförening får ej upplösas förrän alla dess skulder betalats eller de medel som fordras för betalningen nedsatts hos länsstyrelsen. I samband med upplösningen får kallelse sökas på föreningens okända borgenärer. Bestämmelserna i lagen (1981:131) om kallelse på okända borgenärer äger därvid motsvarande tillämpning.

Överstiger vid upplösningen av föreningen dess tillgångar skulderna, skall överskottet skiftas mellan medlemmarna enligt grunder som föreningsstämman beslutat. Vad som nu sagts gäller ej, om annat föreskrives i stadgarna. Lag (1981:136).

Ändrad gm SFS 1981:136

63 § När samfällighetsförening upplösts, skall detta genom styrelsens försorg anmälas för registrering. Har skifte av tillgångarna skett, skall vid anmälan fogas bestyrkt avskrift av skifteshandling.

64 § Förvaltar samfällighetsförening flera samfälligheter och upphör någon av dessa att bestå, skall den verksamhetsgren som samfälligheten utgör avvecklas. Detsamma gäller om delägarna i samfälligheten är ense om att avveckling skall ske och om länsstyrelsen medger det. Om rätt för lantmäterimyndigheten att förordna om avveckling av verksamhetsgren finns bestämmelser i anläggningslagen (1973:1149).

62 och **63 §§** äger motsvarande tillämpning fråga om **63 §§** äger motsvarande tillämpning avveckling som anges i första stycket. Lag (1995:1406).

Ändrad gm SFS 1995:1406, ikraft 1996-01-01, överg.best.

65 § Framkommer efter upplösning av samfällighetsförening eller avveckling av verksamhetsgren ny skuld eller tillgång, skall länsstyrelsen på begäran av borgenär eller annan som saken rör förordna syssloman att vidtaga de åtgärder som skulle ha ålegat styrelsen, om skulden eller tillgången varit känd tidigare.

Lantmäterimyndighets och fastighetsdomstols behörighet /Rubriken upphör att gälla U:2011-05-02/

Lantmäterimyndighets och mark- och miljödomstols behörighet /Rubriken träder i kraft I:2011-05-02/

66 § /Upphör att gälla U:2011-05-02/ Ärenden som enligt denna lag ska prövas av en lantmäterimyndighet tas, med det undantag som anges i 25 §, upp av den lantmäterimyndighet inom vars verksamhetsområde samfälligheten är belägen. Om samfälligheten är belägen inom flera lantmäterimyndigheters verksamhetsområden, prövas ärendet av den statliga lantmäterimyndigheten. Detsamma gäller om ärendet rör flera samfälligheter som är belägna inom skilda lantmäterimyndigheters verksamhetsområden.

Ett mål eller ärende som enligt denna lag ska prövas av fastighetsdomstol tas upp av den fas-

tighetsdomstol inom vars område samfälligheten är belägen. Om samfälligheten ligger under flera fastighetsdomstolar, tas talan upp av den domstol under vilken huvuddelen ligger. Detsamma gäller om målet eller ärendet rör flera samfälligheter som ligger under skilda fastighetsdomstolar. Lag (2008:544).

Rubrik 1998-06-16 gm SFS 1998:379, ikraft 1998-10-01, överg.best.

Rubrik gm SFS 2010:999, ikraft 2011-05-02

Ändrad 1998-06-16 gm SFS 1998:379, ikraft 1998-10-01, överg.best.

Ändrad 2008-06-23 gm SFS 2008:544, ikraft 2008-09-01

Ändrad gm SFS 2010:999, ikraft 2011-05-02

66 § /Träder i kraft I:2011-05-02/ Ärenden som enligt denna lag ska prövas av en lantmäterimyndighet tas, med det undantag som anges i 25 §, upp av den lantmäterimyndighet inom vars verksamhetsområde samfälligheten är belägen. Om samfälligheten är belägen inom flera lantmäterimyndigheters verksamhetsområden, prövas ärendet av den statliga lantmäterimyndigheten. Detsamma gäller om ärendet rör flera samfälligheter som är belägna inom skilda lantmäterimyndigheters verksamhetsområden.

Ett mål eller ärende som enligt denna lag ska prövas av mark- och miljödomstol tas upp av den mark- och miljödomstol inom vars område samfälligheten är belägen. Om samfälligheten ligger under flera mark- och miljödomstolar, tas talan upp av den domstol under vilken huvuddelen ligger. Detsamma gäller om målet eller ärendet rör flera samfälligheter som ligger under skilda mark- och miljödomstolar. Lag (2010:999).

Rubrik 1998-06-16 gm SFS 1998:379, ikraft 1998-10-01, överg.best.

Rubrik gm SFS 2010:999, ikraft 2011-05-02

Ändrad 1998-06-16 gm SFS 1998:379, ikraft 1998-10-01, överg.best.

Ändrad 2008-06-23 gm SFS 2008:544, ikraft 2008-09-01

Ändrad gm SFS 2010:999, ikraft 2011-05-02

Överklagande av en lantmäterimyndighets eller länsstyrelsens beslut

67 § Lantmäterimyndighetens beslut får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. I fråga om beslut, där ansökan om eller anmälan för registrering avskrivits eller registrering vägrats enligt denna lag, gäller att beslutet får överklagas inom två månader från den dag då det meddelades.

Länsstyrelsens beslut får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten. Lag (1998:379).

Rubrik gm SFS 1990:1498, ikraft 1991-07-01, överg.best.

Rubrik gm SFS 1995:1406, ikraft 1996-01-01, överg.best.

Ändrad gm SFS 1976:999

Ändrad gm SFS 1990:1498, ikraft 1991-07-01, överg.best.

Ändrad gm SFS 1995:32, ikraft 1995-04-01, överg.best.

Ändrad gm SFS 1995:1406, ikraft 1996-01-01, överg.best.

Ändrad 1998-06-16 gm SFS 1998:379, ikraft 1998-10-01, överg.best.

Övergångsbestämmelser

1989:727

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.
2. Beträffande samfällighetsföreningar som har bildats före ikraftträdandet skall sådana ändringar av föreningens stadgar som föranleds av 19 § andra stycket beslutas på den föreningsstämma som äger rum närmast efter sex månader efter ikraftträdandet.

1990:1498

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

Bestämmelserna i 67 § första stycket i sin äldre lydelse gäller fortfarande i fråga om beslut som länsstyrelsen meddelat före ikraftträdandet.

1995:32

Denna lag träder i kraft den 1 april 1995. Beslut som har meddelats före ikraftträdandet överklagas enligt äldre bestämmelser.

1995:1406

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1996.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om fastighetsbildningsmyndigheter och fastighetsregistermyndigheter som inrättats enligt lagen (1971:133) om kommunal fastighetsbildningsmyndighet och fastighetsregistermyndig-

het.

1998:379

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 1998 men tillämpas inte i de fall där det första beslutet i ärendet har meddelats dessförinnan.

1998:837

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1999.

2. Samfällighet enligt vattenlagen (1983:291)

skall vid tillämpningen av denna lag anses som samfällighet enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

3. Tillståndsdom eller tillståndsbeslut enligt vattenlagen (1983:291) skall vid tillämpningen av den nya lydelsen av 23 § anses som tillståndsdom eller tillståndsbeslut enligt *miljöbalken*.