

Vad är en samfällighet? Varför finns den och hur styrs den?

Många har aldrig hört talas om samfälligheter förrän de köper ett hus som ingår i en sådan. Här får du en snabbkurs i samfällighetslära!

Vad är en samfällighet?

I anslutning till främst fritidshus- och radhusområden finns olika gemensamma ytor och anläggningar som de boende i området får nyttja. Exempel på sådana så kallade gemensamhetsanläggningar är lekplatser, parkeringsytor och vägar, men även tak, värmesystem och vatten kan ingå.

Samfälligheten är den grupp av fastigheter som ska ansvara för skötsel och underhåll av anläggningarna. Detta sker genom en samfällighetsförening där alla fastighetsägare är medlemmar. Föreningen leds av en styrelse och regler finns i samfällighetslagen.

Hur bildas en samfällighet?

Det vanligaste är att samfälligheten bildas i samband med att ett område byggs. När kommunen planerar att det ska finnas gemensamhetsanläggningar i ett nytt område fastställer Lantmäteriet i ett anläggningsbeslut vilka fastigheter som ska ingå i samfälligheten. En samfällighet kan också bildas på initiativ av ett antal fastighetsägare i ett område, om de har något gemensamt som de vill förvalta, till exempel en väg i ett fritidshusområde.

Ofta bildas en samfällighetsförening i samband med att samfälligheten bildas. De fastighetsägare som har del i samfälligheten blir också automatiskt medlemmar i samfällighetsföreningen. Rent praktiskt innebär det att de boende ansvarar för skötseln av det som är gemensamt.

Vad ska en samfällighetsförening göra?

Samfällighetsföreningen ska förvalta den gemensamhetsanläggning för vilken den bildats. Men föreningen får bara bedriva verksamhet som är förknippad med ändamålet som anges i anläggningsbeslutet.

Exakt vilka frågor som är förknippade med ändamålet är inte alltid så lätt att veta. Får exempelvis föreningen sätta upp laddpunkter för elbilar eller ställa upp en sopcontainer? Kan styrelsen säga åt en familj som har sena fester på sin tomt?

Ibland vill samfällighetsföreningen genomföra åtgärder som går utanför samfällighetens uttalade ändamål. Om det inte tillåts måste föreningen ansöka hos Lantmäteriet om kompletteringar eller förändringar, alternativt ansöka om att inrätta en ny samfällighet med ett annat ändamål.

Hur styrs en samfällighet?

Samfällighetsföreningens föreningsstämma är det högsta beslutande organet i föreningen. De grundläggande förvaltningsbesluten i en samfällighetsförening fattas där av medlemmarna (fastighetsägarna) genom majoritetsbeslut. Samfällighetsföreningens styrelse ansvarar sedan för att verkställa besluten. Styrelsen ansvarar också för den löpande förvaltningen.

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året. Däremellan kan extra stämma hållas för att avgöra viktiga frågor som inte kan vänta till ordinarie stämma. Självklart kan de boende även löpande under året ha kontakt med styrelsen i olika frågor.

Det är styrelsens ansvar att föreningens verksamhet drivs i enlighet med lagar, stadgar, anläggningsbeslut och stämmobeslut. Det finns fyra författningar som reglerar föreningens verksamhet:

Anläggningsbeslutet inkl. beslutet om andelstal (D1N934 i vårt fall))

Anläggningslagen (AL)

Lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL)

Stadgarna

Hur bekostas föreningens verksamhet?

Medlemmarna i en samfällighetsförening betalar en årlig avgift som går till de kostnader som är förknippade med föreningens verksamhet. Denna så kallade uttaxering kan även ske halvårsvis, kvartalsvis, månadsvis eller årsvis. Avgiften går i första hand till förvaltningen av samfällighetens gemensamhetsanläggningar. Vad som ingår i gemensamhetsanläggningarna varierar, och därför varierar vad som ingår i olika samfälligheters avgifter.

Några exempel kan vara: underhåll av grönytor, badstrand och naturparken (skog) underhåll och reparation samt plogning av vägar, underhåll och reparation av sommarvattenanläggningen, städdagar och sophämtning.