

Följ alltid anläggningsbeslutet

Samfällighetsföreningar får enbart ägna sig åt att förvalta den gemensamhetsanläggning som anläggningsbeslutet anger. Om föreningen verkar utanför anläggningsbeslutets ramar och börjar ägna sig åt så kallad främmande verksamhet

Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) är en lag som samfällighetsföreningar ska rätta sig efter. Föreningar som inte förvaltar en gemensamhetsanläggning bildad vid en anläggningsförrättning är inte en samfällighetsförening i lagens mening utan oftast en ideell förening. Med samfällighetsförening avses också vägföreningar och vägsamfälligheter bildade enligt lagen om enskilda vägar. Denna artikel gäller samfällighetsföreningar som måste tillämpa reglerna i SFL.

VAD SÄGER LAGEN?

18 § i SFL uttrycker följande:

"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."

Föreningens anläggningsbeslut, eller motsvarande beslut enligt äldre lagstiftning, innehåller vad det är föreningen har till uppgift att förvalta. Det kan till exempel vara en väg, ett grönområde eller en va-anläggning. Anläggningsbeslutet kan vara mer eller mindre specifikt gällande omfattningen av anläggningen.

Regeln som specificerats ovan innebär att föreningar inte får gå utanför vad anläggningsbeslutet säger i sin förvaltning av anläggningen. All verksamhet som inte framgår av förrättningsbeslutet är i princip främmande verksamhet. Om

kan styrelsen ställas till ansvar och bli skadeståndsskyldig.

Juristerna vid Lindhés Advokatbyrå förklarar vad som gäller och vad styrelseledamöter bör tänka på för att undvika problem.

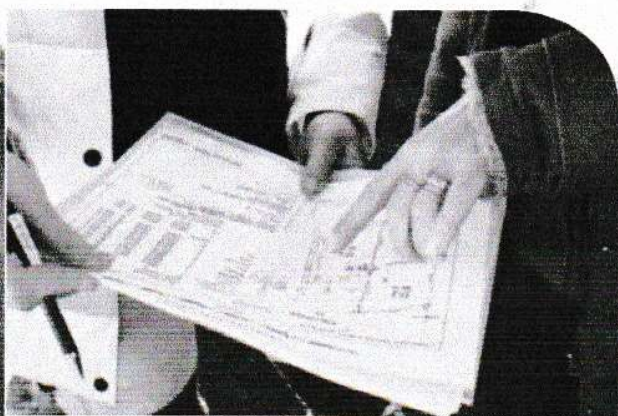
anläggningsbeslutet ger möjlighet till viss tolkning bör man vara försiktig med vad man tolkar in i detta. Om man hamnar i en situation då man behöver tolka anläggningsbeslutet kan man gå tillbaka till de förrättningshandlingar som finns i ärendet. Här kan det exempelvis finnas protokoll eller andra handlingar som kan ge klarhet i frågan.

VAD ÄR FRÄMMADE VERKSAMHET?

Gemensamhetsanläggningen ska förvaltas utifrån medlemmarnas gemensamma intressen. Föreningen ska undvika att gynna någon eller några enskilda medlemmar. Man skall dock enligt lagen även beakta varje medlems enskilda intressen i skälig omfattning.

För att ge viss vägledning om vad som kan vara främmande verksamhet ges här några exempel:

- Föreningen har enligt anläggningsbeslut en gemensamhetsanläggning som består av ett grönområde. Grönområdet ligger utanför detaljplan och består av gräsmatta, ängsmark och lite skog. Föreningens uppgift är att sköta detta område efter hur det ser ut. Skötseln består till exempel av gräsklippning, slyrensning och nedtagning av döda träd. Ett exempel på vad som i detta exempel skulle vara främmande verksamhet är att föreningen tar beslut om att anlägga en lekplats med dyrbar lekutrustning inom området.
- Står det sommarunderhåll i anläggningsbeslutet så är vintervägunderhåll främmande verksamhet.
- Förvaltar föreningen ett grönområde som klassas som naturmark får man inte anlägga parkmark.
- Förvaltar föreningen ett grönområde vid vattnet får de inte anlägga brygga om det inte framgår av anläggningsbeslutet.



Anläggningsbeslutet som styr samfällighetsföreningens verksamhet är resultatet av en lantmäteriförrättning. Foto: Linda Alfvengren

- Föreningen får inte anlägga bredare/smälare väg än vad anläggningsbeslutet medger.
- En annan "främmande verksamhet" som är väldigt vanlig är att föreningen tar beslut om att ordna en sommarfest. Det är lätt att förstå varför föreningar vill anordna något för sina medlemmar, men detta är inte tillåtet. Detta är prövat av domstol i fallet RH 1980:47. Där kom domstolen fram till att trivselaktiviteter så som fest och sportaktiviteter är främmande verksamhet. Däremot ansåg domstolen att lättare förtäring i samband med städdag och dylikt är tillåtet.
- En omtvistad fråga är vägbelysning. Om belysning finns med i förrättningsbeslutet är det självklart att föreningen får ha denna anordning. Finns den inte med i beslutet är det inte lika självklart. 46 § Anläggningslagen (1973:1149) lyder som följer:

"Till väg hör vägbana och övriga väganordningar. Anordning, som behövs för vägens bestånd, drift eller brukande är väganordning. Väganordning är också till väg ansluten brygga eller färja med färjeläge"

I förarbetena till denna lagtext finns en uppräknning på vad som är väganordningar enligt första stycket. Några exempel är dike, vägren och trumma. Förarbetena säger att sådant som anses vara väganordningar enligt andra stycket är hållplats, rastplats eller vägbelysning. De sistnämnda får enligt förarbetena bara anläggas om det är nödvändigt för att vägen ska fylla sin funktion. Enligt gamla väglagen (lagen om enskilda vägar) 71 § fick vägföreningar anlägga vägbelysning men vägsamfälligheter fick det inte. (skillnaden mellan vägföreningar och vägsamfälligheter är bl.a. att vägföreningar fanns inom detaljplanerat område och vägsamfälligheter utanför sådant område). Innan man beslutar att anlägga vägbelysning bör man samråda med Lantmäteriet om man bör ta in detta i sitt anläggningsbeslut.

TEKNISK FÖRNYELSE AV ANLÄGGNING

Den tekniska utvecklingen är en fråga som kommer upp när man funderar på vad som är tillåtet gällande olika gemensamhetsanläggningar. I ett rättsfall (se NJA 1989 s. 291) var det en förening som tagit beslut om att bygga om en centralantenn till en kabel-tv antenn. Här uttalade Högsta domstolen följande: *"Tekniska anordningar som ingår i*

gemensamhetsanläggningar måste förr eller senare förnyas. Om en anläggning förvaltas av en samsällighetsförening är det föreningens beslutande organ som med beaktande av föreningens ekonomiska förutsättningar har att bestämma när och i vilken takt detta bör ske. Det är naturligt att föreningen därvid också beaktar nya anspråk som kan ställas på anläggningens prestanda, så att inte föreningen bygger fast sig i en föråldrad teknik. Att därvid en centralantenn för mottagande av eterburna sändningar byggs om till en anläggning för mottagande av kabelburna sändningar kan inte - i vart fall numera - anses medföra att det blir fråga om en anläggning av principiellt annan art."

Av detta kan vi utläsa att viss ändring av gemensamhetsanläggningarna är möjliga, de ska dock fortfarande ha samma ändamål för föreningen.

FÖRENINGEN SOM FASTIGHETSÄGARE

Är föreningen fastighetsägare, inte bara förvaltare av området, kan frågan om föreningen bedriver främmande verksamhet bli annorlunda. I sin egenskap av fastighetsägare kan föreningen utöva viss verksamhet som inte själva anläggningsbeslutet ger utrymme för. Det kan exempelvis röra sig om upplåtelse av viss mark för något särskilt ändamål.

STYRELSEN KAN BLI SKADESTÅNDSSKYLDIG

Bedriver föreningen främmande verksamhet kan det ses som en skada för medlemmarna i form av ekonomisk skada. Anledningen till detta är att medlemmarna betalar för något som inte föreningen ska ta hand om i juridisk mening. Sådant skada kan styrelsen bli ansvarig för.

Om en föreningsstämma fattar beslut om någon åtgärd som är att betrakta som främmande verksamhet bör styrelsen inte genomföra detta. Om styrelsen ändå genomför detta finns risk för att styrelsen även i denna situation kan bli skadeståndsskyldig.

Om man vill legalisera den främmande verksamheten man bedriver sedan en tid kan man ansöka om en förrättning hos Lantmäteriet för att ta in denna verksamhet som en del av gemensamhetsanläggningen.

Det avslutande rådet vi kan ge till alla de som sitter med i styrelsen är att kontrollera att den verksamhet som man bedriver inte strider mot anläggningsbeslutet.

Text: Karin Hammarlund & Bengt Nydahl,
Lindhés Advokatbyrå AB