

Samfällighetsföreningar  
- uttaxering

© Fredrik Warnquist

Institutionen för teknik och samhälle  
Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Hämtställe 54  
Box 118  
221 00 LUND

ISRN LUTVDG/TVLM 05/5117

Lund 2005

Typsnitt Times new roman

## Sammanfattning

- Titel:** Samfällighetsföreningar - uttaxering
- Författare:** Fredrik Warnquist
- Handledare:** Kristofer Törngård, Universitetsadjunkt vid Institutionen för teknik och samhälle, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola.
- Bengt Nydahl, Advokat, Riksförbundet Enskilda Vägar / Lindhés Advokatbyrå AB
- Anders Eriksson, Lantmätare, Riksförbundet Enskilda Vägar
- Problemställning:** Fungerar uttaxeringen för samfällighetsföreningarna? Vari ligger styrkorna respektive svagheter? Vad behöver förändras? Är uttaxering den bästa metoden eller finns det bättre?
- Syfte:** Syftet med detta examensarbete är att undersöka och analysera samt dra slutsatser och ge förslag om processen med samfällighetsföreningars uttaxering. Arbetet skall svara på frågor huruvida uttaxeringen fungerar, varför den fungerar eller inte och vad som kan förbättras.
- Metod:** Arbetet är främst utfört som ett skrivbordsarbete genom att studera litteratur, propositioner, lagar och rättsfall. En enkät har gjorts för att undersöka hur uttaxeringen fungerar i samfällighetsföreningarna. Flera intervjuer har gjorts med bl.a. kronofogdar runt om i landet.
- Slutsatser:** Systemet bör kvarstå som det är. Systemet skyddar fastighetsvärden, och därmed fastighetspanterna. Systemet är inte utan brister men är det bästa av de som presenterats.
- Uttaxerade bidrag bör inte kunna omfattas av betalningsföreläggande. Ränta och indrivningskostnader på uttaxerade bidrag på bör heller inte kunna omfattas av betalningsföreläggande. Det finns redan fördelsaktiga regler om hur uttaxerade bidrag kan indrivas. Dessa bör tillämpas.
- Tingsrätterna och kronofogdemyndigheterna behöver samordna sin praxis. Hur en indrivning läggs upp och genomförs varierar beroende var i landet den genomförs. Uttaxeringsreglernas särart kräver konsekvent praxis över hela landet.

Samfällighetsföreningarna kan göra en stadgeändring som förbigår kravet på debiteringslängd vid uttaxering. Detta skulle kunna minska risken för formaliafel.

Utbildning av styrelseledamöter i samfällighetsföreningar behöver ske. Reglerna om uttaxering i SFL är enkla att uppfylla för den som tar sig tiden att sätta sig in i dem.

**Nyckelord:** Samfällighetsförening, uttaxering, exekutionstitel, förmånsrätt.

## Abstract

Project title: Joint property management associations – levy

Key words: Joint property management associations, levy, enforceable title, preferential claim

The levy of joint property management associations is very well protected by Swedish law. A levy which has fallen due for payment may be collected as provided in the Enforcement Code concerning claims ordered through a judgement having force of law (enforceable title). Due to enforceable title, the joint property management association may apply for attachment to the Enforcement Service at no cost to the association. If attachment is carried out in real property the levied amount has preferential claim. This guarantees that the joint property management associations always obtain the sums levied for the management of the joint property unit, since members own real property.

The total sum levied is determined by the approval of the estimated expenditure and income of the association at the annual general meeting. The levy is normally made by means of a debit list presented at the meeting. The debit list is a document which shows the total amount levied, the amount payable by each member and when payment is due.

If the association committee and members were better aware of the legislation regarding levy, fewer contributions would remain unpaid and therefore fewer applications for attachment would be necessary. The legislation protects the market value of the participating property units and thereby also the mortgage deeds. The levy could be made without the debit list through a change in the association's articles making the levy procedure even more watertight, while still retaining its enforceable title and preferential claim. Interest and other costs are not covered by the enforceable title or the preferential claim. At present these costs, and sometimes even the levied contribution, are covered by the summary procedure although in theory this should not be the case. There is already advantageous legislation on the recovery of levied contributions. This legislation is easy to follow and should be made use of.



## Förord

Fastighetsjuridiken är ett intresse som för mig bara ökat och ökat under min utbildning. Fastighetsjuridiken är den del ur lantmäteriutbildningens treenighet (teknik, juridik och ekonomi) som jag valt att inrikta mig mot. Dessa tre delar hör starkt samman och kombinationen är kännetecknande för en lantmätare. Detta examensarbete representerar det val jag gjort, inriktat mot fastighetsjuridik men vilar på en grund av alla tre delar.

Jag vill tacka Kristofer Törngård vid Avdelningen för fastighetsvetenskap på LTH samt Bengt Nydahl och Anders Eriksson vid Riksförbundet Enskilda Vägar för det stöd som de har gett mig som handledare under arbetets gång. Jag vill rikta ett särskilt tack till Martin Norberg på Lantmäteriverket för all hjälp med samfällighetsföreningsregistret.

Avslutningsvis vill jag tacka alla nära och kära som hjälpt mig under arbetets gång. Jag vill särskilt tacka min respektive, Nina Whitling, för stöd och konstruktiv kritik under det gångna året.

Lunds Tekniska Högskola, Lund, 9:e augusti 2005

*Fredrik Warnquist*





## Innehållsförteckning

<b>1 INLEDNING.....</b>	<b>3</b>
1.1 BAKGRUND.....	3
1.2 SYFTE .....	3
1.3 METOD .....	3
1.4 AVGRÄNSNINGAR.....	3
<b>2 BAKGRUND .....</b>	<b>5</b>
2.1 LAGAR.....	5
2.2 BEGREPP.....	5
2.3 SAMFÄLLIGHET .....	6
2.3.1 Allmänt .....	6
2.3.2 Gemensamhetsanläggning.....	6
2.3.3 Marksamfällighet.....	8
2.3.4 Andra samfälligheter.....	8
2.4 ANDELSTAL.....	8
2.5 DELÄGARFÖRVALTNING .....	9
2.6 SAMFÄLLIGHETSFÖRENING.....	10
2.6.1 Allmänt .....	10
2.6.2 Föreningslivet.....	11
2.6.3 Samfällighetsföreningens ekonomi.....	12
2.7 ANDRA FÖRENINGSBILDNINGAR.....	13
<b>3 UTTAXERING.....</b>	<b>15</b>
3.1 UTTAXERING .....	15
3.2 EXTRAORDINÄR UTTAXERING.....	16
3.3 KLAGAN PÅ UTTAXERING .....	17
3.4 EXEKUTIONSTITEL .....	18
3.4.1 Allmänt .....	18
3.4.2 Exekutionstitel för samfällighetsföreningar .....	18
3.5 FÖRMÅNSRÄTT.....	19
3.5.1 Allmänt .....	19
3.5.2 Förmånsrätt för samfällighetsföreningar.....	19
3.6 UTTAXERINGENS, EXEKUTIONSTITELNS OCH FÖRMÅNSRÄTTENS BAKGRUND.....	20
3.7 UTMÄTNING .....	21
3.8 FASTIGHETSPANT OCH LÅN .....	25
3.8.1 Samfällighetsförenings lån.....	25
3.8.2 Fastighetspant i delägarfastigheter.....	25
3.9 SKYDD FÖR ENSKILDA INTRESSEN .....	26
3.10 AVGIFTSSYSTEMET .....	27
3.11 JÄMFÖRELSE MED BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARS ÅRSavgifter .....	27
<b>4 ENKÄT.....</b>	<b>29</b>
4.1 ALLMÄNT .....	29
4.2 ADRESSKÄLLOR .....	29
4.3 ENKÄTENS UTFORMNING .....	30
4.4 SVARFREKVENSN.....	30
4.5 RESULTAT .....	31
4.5.1 Allmänna frågor .....	31
4.5.2 Ekonomiska frågor .....	32
4.5.3 Uttaxering.....	32

4.5.4 Övrigt.....	34
<b>5 INTERVJUER.....</b>	<b>35</b>
5.1 STURE KARLSSON, KRONOFOGDEMYNDIGHETEN I GÖTEBORG .....	35
5.2 INGEGERD KILGREN, KRONOFOGDEMYNDIGHETEN I GÖTEBORG .....	35
5.3 SVEN MÅRTENSSON, KRONOFOGDEMYNDIGHETEN LUND .....	35
5.4 PER ANDERSSON, KRONOFOGDEMYNDIGHETEN KARLSTAD.....	36
5.5 CECILIA HEDMAN, KRONOFOGDEMYNDIGHETEN YSTAD .....	36
5.6 TORSTEN SOJDELIUS, TINGSRÄTTEN MALMÖ.....	36
<b>6 RÄTTSFALL.....</b>	<b>37</b>
<b>7 ANALYS .....</b>	<b>39</b>
7.1 ALLMÄNT .....	39
7.2 UTTAXERING .....	39
7.3 EXEKUTIONSTITEL OCH FÖRMÅNSRÄTT.....	40
7.4 UTMÄTNING .....	41
7.5 RÄTTSFALL.....	43
<b>8 SLUTSATSER.....</b>	<b>45</b>
<b>9 KÄLLFÖRTECKNING .....</b>	<b>47</b>

**Bilagor**

- Bilaga 1 Debiteringslängd
- Bilaga 2 Följebrev till enkäten
- Bilaga 3 Enkäten

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Examensarbetet är den sista och avslutande delen i författarens utbildning till civilingenjör i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Examensarbetet omfattar 20 högskolepoäng och har som mål att teknologen skall visa förmåga att tillämpa och sammanställa kunskaper och färdigheter förvärvade inom olika centrala och kvalificerade kurser inom det aktuella utbildningsprogrammet. I arbetet skall teknologen visa förmåga att identifiera, analysera och lösa ett tekniskt eller vetenskapligt problem liksom att värdera lösningen samt att presentera och dokumentera resultatet. Examensarbetet skall vara fördjupande och visa att teknologen kan tillämpa vetenskaplig och ingenjörsmässig metodik.

Detta examensarbete är skrivet med stor hjälp från Riksförbundet Enskilda Vägar.

## 1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att undersöka och analysera samt dra slutsatser och ge förslag om processen med samfällighetsföreningars uttaxering. Arbetet skall svara på frågor huruvida uttaxeringen fungerar, varför den fungerar eller inte och vad som kan förbättras.

## 1.3 Metod

Arbetet är främst utfört som ett skrivbordsarbete genom att studera litteratur, propositioner, lagar och rättsfall. En enkät har gjorts för att kunna få en uppfattning om hur uttaxeringen fungerar i samfällighetsföreningarna. Flera intervjuer har gjorts med bl.a. kronofogdar runt om i landet.

## 1.4 Avgränsningar

Geografiska avgränsningar har gjorts genom att enkäten har skickats till samfällighetsföreningar i Karlstads, Hagfors, Simrishamns och Lunds kommuner. Arbetet behandlar endast samfällighetsföreningars uttaxering och inga andra former av delägarnas bidrag till samfälligheten. Uttaxeringsprocessen börjar i och med att utgifts- och inkomststaten framläggs på föreningsstämma för beslut. Kallelsen och föreningsstämmans form tas upp endast ytligt.



## 2 Bakgrund

### 2.1 Lagar

Nedan finns en sammanställning över de lagar som tas upp i examensarbetet. För vissa lagar används förkortningar som även de framgår nedan.

AL	Anläggningslag (1973:1149)
BRL	Bostadsrättslag (1991:614)
ESL	Lag (1987:11) om exploateringssamverkan
EVL	Lag (1939:608) om enskilda vägar
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FML	Förmånsrättslag (1970:979)
JB	Jordabalk (1970:944)
LEF	Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar
LGA	Lag (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar
PBL	Plan- och bygglag (1987:10)
SFL	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
UB	Utsökningsbalk (1981:774)
VAL	Vattenlag (1918:523)

Bysamfällighetslagen, lagen (1921:299) om förvaltning av bysamfälligheter  
Konkurslag (1987:672)

Lag (1939:609) om förmånsrätt för vissa fordringar enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar

Lag (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Lag (1997:620) om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar

Lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet

### 2.2 Begrepp

Begrepp använda i examensarbetet och innebörden av dessa begrepp framgår enligt nedan.

**Delägare** – Ägare av delägarfastighet.

**Delägarfastighet** – Fastighet som har del i samfällighet.

**Fast egendom** – Se fastighet.

**Fastighet** – Oftast horisontellt avgränsat mark- eller vattenområde. Byggnad utgör ofta s.k. fastighetstillbehör. Kan även utgöras av tredimensionellt avgränsat utrymme, en så kallad 3D-fastighet. Andra typer av fastigheter finns.

**Förening** – Här förkortad version av samfällighetsförening

**Medlem** – Benämning på delägare i samfällighet som förvaltas av samfällighetsförening.

**Samfällighet** – Något som är gemensamt för flera fastigheter.

**Samfällighetsförening** – Förening som bildats enligt lag om förvaltning av samfälligheter och som förvaltar en samfällighet. Som samfällighetsförening räknas även vägförening och vägsamfällighet som bildats enligt äldre lagstiftning.

**Vägförening** – Vägförening som bildats enligt EVL eller äldre bestämmelser räknas sedan den 1 januari 1998 som samfällighetsförening. Firman (namnet) får dock kvarstå.

**Vägsamfällighet** – Vägsamfällighet som bildats enligt EVL eller äldre bestämmelser räknas sedan den 1 januari 1998 som samfällighetsförening. Firman (namnet) får dock kvarstå.

## 2.3 Samfällighet

### 2.3.1 Allmänt

Begreppet samfällighet används i många olika sammanhang och har därför många olika betydelser. Slår man upp ordet i Svenska akademins ordlista över svenska språket kan man läsa att samfällighet betyder: gemensam äganderätt el. egendom; sammanslutning. Ur ett strikt fastighetsrättsligt perspektiv är en samfällighet ett gemensamt markområde för flera fastigheter enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, ofta kallat marksamfällighet. Även gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149), AL, kallas ibland för samfällighet. De deltagande fastigheterna i en sådan gemensamhetsanläggning utgör dessutom en anläggningsamfällighet. Därutöver finns det äldre former av samfälligheter med ändamål som skog, jordbruk, jakt och fiske. Även föreningar som förvaltningar samfälligheter, s.k. samfällighetsföreningar enligt lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL, kallas ibland för samfällighet. Med samfällighet i detta examensarbete menas markområde, anläggning eller motsvarande som är gemensamt för flera fastigheter.

Samfälligheter är samverkan mellan flera fastigheter, något som ofta är av väsentlig betydelse när det gäller att utnyttja fastigheter på bästa sätt. Denna samverkan kan anses så värdefull att den ibland genomförs tvångsvis<sup>1</sup>. Detta då fastigheter är en grundval för landets ekonomi<sup>2</sup>. Samfälligheter har funnits i olika former under lång tid i Sverige för att komplettera fastigheter med olika nyttigheter som exempelvis en väg. I dag är det främst s.k. gemensamhetsanläggningar enligt AL som bildas av Lantmäterimyndigheten vid förrättning. En annan vanlig typ av samfälligheter som fortfarande bildas är samfälligheter enligt FBL, även kallade marksamfälligheter. I Sverige fanns det den 31 december 2004 164 109 samfälligheter i fastighetsregistret<sup>3</sup>. Nedan följer en utveckling av några typer av samfälligheter.

### 2.3.2 Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning enligt AL är den moderna formen för samverkan mellan fastigheter. Gemensamhetsanläggningen utgörs av en anläggning som hör till flera fastigheter gemensamt. Anläggningen kan utgöras av en väg, lekplats, värmecentral, parkeringsplats, tvättstuga mm. Till en gemensamhetsanläggning kan anslutas förutom

---

<sup>1</sup> Bengtsson, s. 101 ff

<sup>2</sup> Bengtsson, s. 15

<sup>3</sup> Lantmäteriet 1

fastigheter även inskriven tomträtt, gruva, byggnad på ofri grund och naturreservat, AL 2 §. Nedan kommer endast begreppet fastighet att användas och med det avses 2 § AL:s fullständiga uppräkningsbara objekt. En gemensamhetsanläggning inrättas vid lantmäteriförrättning enligt AL.

Ett grundläggande krav för att en gemensamhetsanläggning skall kunna bildas är enligt AL 1 § att anläggningen tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Vid inrättande av en gemensamhetsanläggning finns ytterligare villkor i AL. Till skydd för enskilda intressen vid inrättande finns främst tre villkor. De är väsentlighetsvillkoret, AL 5 §, båtnadsvillkoret, AL 6 §, och opinionsvillkoret, AL 7 §. Av dessa är det endast båtnadsvillkoret som inte är dispositivt, d.v.s. det kan inte frångås ens om berörda fastighetsägare är överens. Väsentlighetsvillkoret innebär att en fastighet inte får ingå i en gemensamhetsanläggning, om den med hänsyn till fastighetens ändamål, inte är av väsentlig betydelse för fastigheten. Båtnadsvillkoret innebär att fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Opinionsvillkoret innebär att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Väsentlighetsvillkoret och båtnadsvillkoret skall inte tillämpas om gemensamhetsanläggningen bildas enligt i laga kraft träd fastighetsplan, AL 6 a §.

Fastighetsindelningen påverkas inte av inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Anläggningens ändamål kan dock innebära att en fastighetsägares förfoganderätt i princip utsläcks. Om upplåtelsen av utrymme för gemensamhetsanläggningen skulle innebära synnerligt men för den fastighet som upplåter utrymmet, kan fastighetens ägare begära att området skall lösas in och kommer då att utgöra en marksamfällighet för de fastigheter för vilka inlösen skett, AL12 § 2 st. Förutom att gemensamhetsanläggningen och rätt till utrymme för densamma är samfälliga för de deltagande fastigheterna utgör dessutom de deltagande fastigheterna en anläggningssamfällighet<sup>4</sup> för anläggningens utförande och drift enligt AL 14 §.

Sedan 1998 räknas även vägsamfälligheter och vägföreningars vägar och andra anläggningar som gemensamhetsanläggningar enligt AL, lagen (1997:620) om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar 2 §. Själva föreningen (styrelse, årsstämma mm) räknas som en samfällighetsförening enligt SFL, se vidare under 2.6.1. Vägsamfälligheter och vägföreningar bildades genom lag (1939:608) om enskilda vägar, EVL, från 1939 och dess föregångare. Vissa delar av EVL upphävdes då AL trädde ikraft 1974. För de vägar som bildats genom EVL eller tidigare lagstiftning fanns övergångsbestämmelser medan andra delar av EVL gällde fram t.o.m. 1997. Den 1 januari 1998 ersattes EVL med AL och SFL. Vägsamfälligheterna och vägföreningarna behåller sin firma (namn) och de befintliga stadgarna får behållas och tillämpas i den mån de inte strider mot SFL<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Lantmäteriet 2, svar fråga 1.1.1

<sup>5</sup> Österberg, s. 103

### 2.3.3 Marksamfällighet

Marksamfällighet avser sådana markområden som utgör samfälligheter enligt 6 kap FBL. Lagstiftaren talar enbart om samfällighet men begreppet marksamfällighet kommer här användas för att inte begreppen skall blandas ihop. I FBL 6 kap finns särskilda regler om bildande och förändring av marksamfälligheter. En marksamfällighet bildas vid förrättning genom fastighetsreglering ifall det inte finns något bättre sätt att tillgodose ett ändamål av stadigvarande betydelse enligt FBL 6:1. Vanliga ändamål för marksamfälligheter är väg och skog. Beträffande skog finns en särskild typ av samfällighet, s.k. gemensamhetsskog enligt FBL 6:2. Till marksamfälligheter räknas även sockenallmänningar och sockensamfällad mark.

Många av dagens marksamfälligheter är rester av äldre markanvändning och regelsystem. Det finns därför många marksamfälligheter som inte fyller något praktiskt behov för de fastigheter som har del i dem. Om någon ändring inte har gjorts i fastighetsindelningen finns de dock kvar som marksamfälligheter i rättslig bemärkelse även om de inte syns eller har använts under lång tid.

Från marksamfällighet får man skilja det förhållandet att flera personer äger en fastighet. När flera personer gemensamt äger en fastighet är det inte en samfällighet. Tillämplig lagstiftning är då samäganderättslagen<sup>6</sup>.

### 2.3.4 Andra samfälligheter

Exempel på övriga samfälligheter är vattensamfälligheter, exploateringssamfälligheter, samfällt fiske och samfällad jakt, gemensamt servitut samt fiskevårdsområden.

Vattensamfälligheter, enligt lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet, kan bildas för markavvattning, bevattning eller vattenreglering. Lagen innehåller flera särbestämmelser från övrig samfällighetslagstiftning. Bland annat behöver delägarna i en vattensamfällighet inte alltid vara fastighetsägare utan kan utgöras av exempelvis väghållare och personer som inte äger byggnad eller anläggning på ofrigrund. Exploateringssamfälligheter enligt lag (1987:11) om exploateringssamverkan, ESL, kan bildas för att fastighetsägarna inom ett område skall kunna organisera arbetet med att få fram en ny plan, enligt plan- och bygglagen (1987:10), PBL, och att genomföra den gemensamt<sup>7</sup>.

## 2.4 Andelstal

De fastigheter som har del i en samfällighet har en bestämd andel som tillhör fastigheten oberoende av vem som äger denna. Det innebär att när en fastighet som har andel i en samfällighet byter ägare så följer andelen alltid med i överlåtelsen. Det finns ingen möjlighet att avtala om att andelen inte skall följa med eller att enbart överlåta andelen i en samfällighet. Deltagandet i en samfällighet ändras genom en lantmäteriförrättning.

---

<sup>6</sup> Österberg, s. 15

<sup>7</sup> Österberg, s. 17 ff



För gemensamhetsanläggningar enligt AL, fastställs två olika andelstal för varje deltagande fastighet enligt AL 15 §. Det ena gäller för gemensamhetsanläggningens utförande och skall främst avspegla fastighetens nytta av anläggningen, d.v.s. fastighetens värdehöjning. Det andra är för gemensamhetsanläggningens drift och skall avspegla fastighetens beräknade användning av anläggningen. Inte sällan är dessa båda andelstal lika. Ändring av andelstal för gemensamhetsanläggning enligt AL utan ny förrättning kan ske genom överenskommelse enligt AL 43 § eller i vissa fall genom styrelsebeslut enligt AL 24a §. En överenskommelse kan innebära utträde eller inträde i samfälligheten eller en ändring av andelstalet av en redan deltagande fastighet. Överenskommelsen skall registreras av lantmäterimyndighet för att kunna tillämpas. Ändring av andelstal genom styrelsebeslut förutsätter att det i anläggningsbeslutet framgår att styrelsen får besluta om ändring av andelstal på grund av att en fastighets användningssätt ändrats stadigvarande. Styrelsens beslut skall genast meddelas berörd fastighetsägare och skall godkännas av lantmäterimyndighet för att kunna tillämpas<sup>8</sup>. Vid fastighetsbildningsförrättning kan lantmäteriet besluta om att nybildad eller ombildad fastighet ska anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning enligt AL 42a §. Andelstal kan slutningen ändras vid en ombildningsförrättning enligt AL 35 § om ändrade förhållanden inträtt.

En fastighets andel i samfällighet (marksamfällighet) enligt FBL 6:1 bestäms efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenligt och skäligt. En fastighets andel i gemensamhetsskog enligt FBL 6:2 bestäms efter graderingsvärdet för den mark som fastigheten avstår. För exploateringsamfälligheter enligt ESL 11 § bestäms andelstalen efter vad som är skäligt med hänsyn främst till arealen av den för exploatering tillgängliga mark av fastigheten som ingår i samverkansområdet. Om fastighet inom samverkansområdet saknar för exploatering tillgänglig mark, skall andelstal bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta som fastigheten har av exploateringen. Om samfällighet uppdelas i nya samfälligheter enligt FBL 6:4 skall delaktigheten i de nya samfälligheterna bestäms efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenligt och skäligt.

## 2.5 Delägarförvaltning

De allra flesta samfälligheter förvaltas enligt SFL. Lagen innehåller två förvaltningsformer av samfälligheter, delägarförvaltning 6-16 §§ och föreningsförvaltning (samfällighetsförening) 17-65 §§. SFL ställer i 1 § upp vilka sorters samfälligheter som kan förvaltas enligt lagen. Både gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter kan förvaltas, men även servitut och flera andra sorters samfälligheter omfattas av lagen.

Delägarförvaltning är den enklaste förvaltningsformen och är avsedd för samfälligheter som egentligen inte är i behov av några förvaltningsåtgärder eller som består av mycket få delägare. Delägarförvaltning föreligger för alla samfälligheter som SFL är tillämplig på och där det inte bildats en samfällighetsförening. Det går inte att uppdraga förvaltningen åt en annan bildad juridisk person, än samfällighetsförening<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Österberg, s. 72 ff

<sup>9</sup> Österberg, s. 20

Vid delägarförvaltning beslutar delägarna gemensamt, SFL 6 §. Vid beslutstagande krävs därför total enighet mellan delägarna för att det skall utgöra ett giltigt beslut. Om delägarna inte kan enas i fråga om viss förvaltningsåtgärd kan delägare begära att Lantmäterimyndighet skall kalla till ett delägarsammanträde för att avgöra frågan, SFL 7 §. Röstning vid delägarsammanträdet sker enligt samma grunder som vid föreningsstämma för samfällighetsförening, SFL 12 §.

## 2.6 Samfällighetsförening

### 2.6.1 Allmänt

En samfällighetsförening enligt SFL är en sammanslutning av delägarna i en eller flera samfälligheter och är en juridisk person som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter när föreningen registreras enligt SFL 27 §. Föreningens medlemmar utgörs enligt SFL 17 § av delägarna i samfälligheten som förvaltas, se fig. 1. Andelstalen i samfälligheten tas med in i samfällighetsföreningen. Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta den samfällighet för vilket den bildas. Föreningen får inte bedriva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten skall tillgodose, SFL 18 §. Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Därutöver skall varje enskild medlems enskilda intressen beaktas i skälig omfattning, SFL 19 §. Högsta beslutande organ är föreningsstämman som utser en styrelse för den löpande förvaltningen. Den 31 december 2005 fanns det 35 647 samfällighetsföreningar i samfällighetsföreningsregistret<sup>10</sup>.

En samfällighetsförening liknar på många sätt en ekonomisk förening. Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, LEF, är dock generellt sett inte tillämplig på förvaltning av samfällighetsföreningar enligt SFL, jfr Östersunds tingsrätt, fastighetsdomstolen, F 743-98. Endast när det gäller skadestånd är LEF tillämplig genom uttrycklig hänvisning i SFL 54 §. Samfällighetsföreningen skiljer sig också på flera sätt från ekonomisk förening. Bl.a. kan röstning i en samfällighetsförening ske efter andelen i föreningen och inte enbart efter principen en medlem en röst, något som gäller uteslutande för den ekonomiska föreningen. Det offentlighetsrättsliga inslaget i en samfällighetsförening gör att samfällighetsföreningen i viss mån kan anses falla utanför associationernas område<sup>11</sup>. Exempel på det offentlighetsrättsliga inslaget är att bildande sker genom statliga tvångsföreskrifter, det obligatoriska medlemskapet, att upplösning inte kan ske utan statligt tillstånd och att förvaltningsobjektet ibland är av offentlig karaktär. En samfällighetsförening kan ses, enligt Hemström, som ett slags offentlighetsrättslig korporation<sup>12</sup>. Då med hänvisning till flera av de ovanstående offentlighetsrättsliga inslagen och med tilläggen om reglerna för syssloman utsedd av länsstyrelsen (se vidare under 3.2) och den uttaxeringsrätt som tillkommer styrelsen.

---

<sup>10</sup> Lantmäteriet 1

<sup>11</sup> Nial m.fl, s. 20

<sup>12</sup> Hemström, s. 36

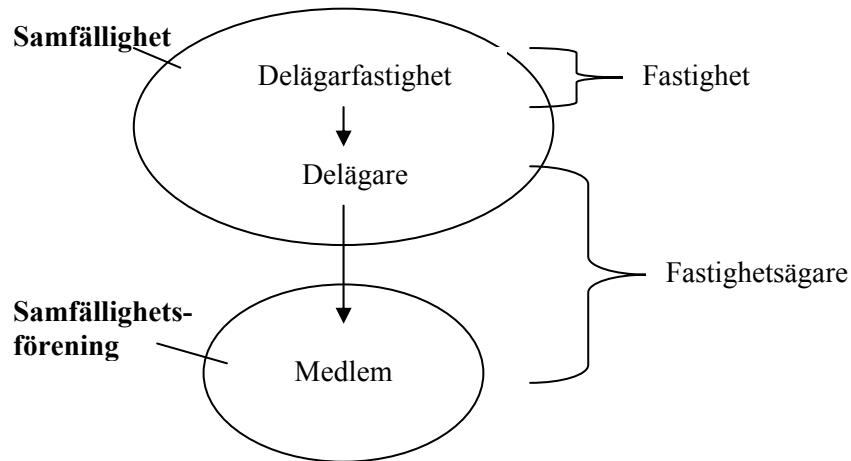


Fig. 1. Kopplingen mellan samfällighet och samfällighetsförening.

SFL trädde ikraft den 1 juli 1974 och har lett till enhetliga förvaltningsregler för flera slag av samfälligheter som tidigare förvaltades efter olika regler. Den har ersatt förvaltningsreglerna i lag (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar, LGA, EVL och bysamfällighetslagen<sup>13</sup>. Samfällighetsföreningen har sin grund i 1926 års lag om enskilda vägar där det introducerades ett gemensamhetssystem som innebar att stadgar skulle antas och styrelse utses för att ansvara för väghållningen<sup>14</sup>. SFL är tillämplig på marksamfälligheter, gemensamhetsanläggningar, vattensamfälligheter, exploaterings-samfälligheter, servitut eller annan särskild rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt (om inte särskilda förvaltningsregler föreskrivs) och annan mark som gemensamt tillhör ägarna av de mantalssatta fastigheterna i en socken, SFL 1 §.

Från och med 1 januari 1998 anses vägsamfälligheter och vägföreningar som bildats enligt EVL eller motsvarande äldre bestämmelser och som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter utgöra samfällighetsförening enligt SFL. Firman får behållas och stadgarna får tillämpas i den mån de inte strider mot SFL. För vägsamfällighet som bildats enligt äldre bestämmelser och som inte kan förvärva rättigheter eller ikläda sig skyldigheter gäller istället reglerna i SFL om delägarförvaltning enligt lagen (1997:620) om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar 9 §. Det som är kännetecknande för dessa föreningar är att de inte har några fastställda stadgar.

## 2.6.2 Föreningslivet

Högsta beslutande organ i en samfällighetsförening är föreningsstämman. Föreningsstämman hålls normalt efter varje verksamhetsår, vanligen en gång om året. Medlems rösträtt regleras av SFL 49 §. Varje medlem har en röst oavsett om han äger en delägarfastighet eller flera. I frågor som har ekonomisk betydelse kan medlem begära att röstetal istället beräknas efter fastighetens andelstal. Dock får medlems röstetal inte överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande (även via

<sup>13</sup> Österberg, s. 14

<sup>14</sup> Bexelius m.fl., s. 13

ombud) röstberättigade medlemmar. Medlem som underlåtit att fullgöra sin bidragsskyldighet får deltaga i förhandlingarna men ej utöva rösträtt, innan han fullgjort vad han eftersatt enligt SFL 48 §. Föreningsstämman utser en styrelse som ansvarar för det löpande arbetet.

Styrelsens uppgift är enligt SFL 35 § att handha föreningens angelägenheter i överenskommelse med SFL, stadgarna och föreningsstämmobeslut, i den mån beslutet ej strider mot SFL eller annan författning eller mot stadgarna. Styrelsen skall alltså sköta den löpande verksamheten, planera, upphandla, beställa och övervaka arbeten på samfälligheten. Detta skall ske inom ramen för den utgifts- och inkomststat (budget) föreningsstämman fastställt. Styrelsen sammanträder så ofta som verksamheten kräver och fattar beslut i vanlig ordning efter omröstning<sup>15</sup>.

### 2.6.3 Samfällighetsföreningens ekonomi

Vid förvaltning av en samfällighet genom en samfällighetsförening uppstår normalt inkomster och kostnader. Inkomster kan vara försäljning av skog, slitageavgift<sup>16</sup> för vägar, kommunala och statliga bidrag samt delägarnas ekonomiska bidrag. Exempel på kostnader är drift och underhåll för den förvaltande samfälligheten och kapitalkostnader men även administrativa kostnader som kallelser, bokföring och arvoden.

Resultatet av föreningens förvaltning i en vinst kan den fördelas mellan delägarna eller fonderas. Föreningens stadgar bör innehålla uppgifter om hur vinstfördelning och fondering skall ske. De fonder som normalt kan bli aktuella är en reserv- eller nybyggnadsfond, en fond för framtida underhåll och reparationer. Fondering får inte ske för behov som inte ligger inom ramen för ändamålet med samfälligheten<sup>17</sup>. Många samfällighetsföreningar är tvingade att ha en underhålls- och förnyelsefond. Detta gäller enligt SFL 19 § om den förvaltade gemensamhetsanläggningen är av kommunal teknisk natur eller annars är av större värde samt inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter tillsammans med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter. Underhålls- och förnyelsefonden är även tvingade för samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar som tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt utrymme sådana rättigheter som krävs för att fastigheten eller utrymmet skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. I dessa tvingande fall måste dessutom styrelsen upprätta en underhålls- och förnyelseplan där det bl.a. skall framgå fondavsättningarnas storlek.

Vid förvaltningsåtgärder som innebär en stor kostnad kan föreningen antingen uttaga det bidrag som behövs av delägarna direkt eller uppta lån. Samfällighetsförening har möjlighet att utan särskild säkerhet uppta lån. Långgivarens fordran säkerställs genom att uttaxeringen av bidrag av delägarna alltid kan drivas in, se vidare under 3.8.1. En samfällighetsförenings förvaltningskostnader hålls ofta nere av det ideella arbete som styrelsen och delägarna lägger ner. Kanske sköter någon boende längs med vägen snöröjningen till självkostnadspris. Arvoden för styrelseledamöter och revisorer är ofta inte heller höga. I *Enskild eller allmän väg?*<sup>18</sup> konstateras att drift och underhåll av

---

<sup>15</sup> REV, s. 31

<sup>16</sup> AL 50a §

<sup>17</sup> Österberg, s. 65

<sup>18</sup> SOU 2001:67 s. 28

enskilda vägar kostar mindre än drift och underhåll av motsvarande lågtrafikerade allmänna vägar, även om hänsyn tas till fastighetsägarnas obetalda och egna ekonomiska insatser.

Samfällighetsföreningar som förvaltar vägar kan erhålla statliga och i förekommande fall även kommunala bidrag. Det statliga bidraget administreras av Vägverket som ställer upp ett antal krav för att bidrag skall utbetalas. Statsbidrag kan utgå till såväl byggande som drift och underhåll. De kommunala bidragen avser främst bidrag till drift och underhåll.

### **2.7 Andra föreningsbildningar**

Samverkan mellan fastigheter kan även ske på annat sätt än genom SFL, AL och FBL. Detta kan ske genom ekonomiska föreningar, privata avtal mellan fastighetsägare eller enligt oreglerade överenskommelser. Detta är främst vanligt när det gäller det enskilda vägnätet. Vägverket kräver en organiserad förvaltning för att ge statliga bidrag. Fastighetsägarna kan då bilda en förening och t.o.m. kalla den vägförening eller vägsamfällighet, begreppet samfällighetsförening får dock inte användas. För dessa föreningar är inte SFL och AL tillämpliga. Medlemskapet i föreningen är knutet till person och inte fastighet. I vilka situationer det är lämpligare med en privaträttslig lösning än bildandet av en samfällighet och en samfällighetsförening är omdiskuterad.



## 3 Uttaxering

### 3.1 Uttaxering

Om samfällighetsföreningens medelsbehov ej täcks på annat sätt skall bidrag i pengar uttaxeras av medlemmarna, SFL 40 §. Det är alltså upp till medlemmarna att bidra med de medel som behöver skjutas till för samfällighetens drift och underhåll. Med lagtextens lydelse ”annat sätt” åsyftas exempelvis att behövliga medel redan finns, att statliga bidrag erhålls, eller avgiftssystemet. Avgiftssystemet bygger på avgifter efter utnyttjande enligt AL 15 § andra stycket, se vidare 3.10.

Uttaxering sker normalt en gång per år i samband med ordinarie föreningsstämma, men kan ske med längre tidsintervall<sup>19</sup>. Uttaxeringens beloppsgrund bestäms av utgifts- och inkomststaten (budget) som upprättas av styrelsen och skall godkännas av föreningsstämman. Fördelningen av det belopp som uttaxeras grundas på det andelstal som delägarfastigheten har i samfälligheten. Om samfällighetsföreningen förvaltar flera olika verksamhetsgrenar med olika andelstal för driften skall uttaxeringen för varje verksamhetsgren beräknas för sig, SFL 41 §. Om föreningen skall göra fondavsättning skall beloppen framgå av utgifts- och inkomststaten.

Uttaxeringen sker genom att debiteringslängden framläggs för föreningsstämman, om inte annat föreskrivs i stadgarna, SFL 42 §. I debiteringslängden skall det framgå vilket belopp som uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när betalning skall ske. För exempel på debiteringslängd, se bilaga 1. Debiteringslängden tas fram av styrelsen och skall grunda sig på utgifts- och inkomststaten och fördelningen efter delägarfastigheternas andelstal i den förvaltade samfälligheten. Uttaxerat bidrag som förfallit är direkt utmättningsbar genom exekutionstitel och har förmånsrätt i medlems fastighet, se vidare 3.4 och 3.5 nedan. Under 3.7, figur 3, finns ett flödesschema över uttaxeringssystemet från föreningsstämma till utmätning. Lagen kräver inte att föreningsstämman skall godkänna debiteringslängden utan den skall endast framläggas så att delägarna kan ta del av den. Det skall framgå av föreningsstämmoprotokollet att debiteringslängden framlades. Det finns ingen anledning att besluta om debiteringslängden då beloppet som skall uttaxeras redan har fastställts i utgifts- och inkomststaten. Detta gör att debiteringslängden endast är resultatet av en fördelningsberäkning efter delägarfastigheternas fixa andelstal. Vid olika verksamhetsgrenar redovisas varje verksamhetsgren för sig i debiteringslängden, SFL 42 §. Varken debiteringslängden eller utgifts- och inkomststaten måste sammanfalla med föreningens räkenskapsår<sup>20</sup>. I stadgarna kan föreskrivas att uttaxering kan ske på annat sätt än genom upprättande av debiteringslängd. Det torde vara ovanligt att man inte har någon debiteringslängd<sup>21</sup>. Frånvaro av debiteringslängd kan bli problem om belopp behöver indrivs med hjälp av kronofogden.

De av Lantmäterimyndigheten i förrättning eller godkänd överenskommelse fastställda andelstalen skall alltid tillämpas. Om en medlem klandrar ett stämmobeslut om uttaxering, blir beslutet ogiltigt om man vid fördelningsberäkningen har frångått de

---

<sup>19</sup> Prop. 1973:160 s. 40

<sup>20</sup> Stockholms tingsrätt, fastighets domstolen, F 10-106-96

<sup>21</sup> Lantmäteriet 2, svar på fråga 5.1.2

andelstal som bestämts av Lantmäterimyndigheten. För utmätning av medlemsavgift genom kronofogdemyndighet är en debiteringslängd grundad på korrekta andelstal ett ofrånkomligt villkor<sup>22</sup>.

Föreningsstämman måste kallas formellt riktigt för att uttaxeringen skall gälla. En kallelse skall innehålla, förutom tid och plats för stämman, uppgifter om vilka ärenden som skall avgöras. Till ordinarie stämma skall i kallelsen också anges var medlemmarna kan ta del av förvaltningsberättelsen, revisionsberättelse, utgifts- och inkomststaten och i förekommande fall debiteringslängd och motioner. Även stämmoprotokollet måste uppfylla uppställda krav för att uttaxeringen skall gälla.

Hur en äganderättsövergång av delägarfastighet påverkar betalningsskyldigheten för medlemmen regleras av SFL 44 §, se även fig. 2. För bidrag som påförts den förra ägaren innan äganderättsövergången skedde och som inte förfallit till betalning tidigare än ett år före tillträdesdagen, svarar den nye och den förra ägaren gemensamt. Tillträdesdagen saknar betydelse för tidpunkten för äganderättsövergången. Äganderättsövergången sker vid exempelvis i köp vid upprättandet av köpekontraktet. Regeln är inte tillämplig när äganderättsövergången sker genom försäljning på exekutiv auktion, då den nye ägaren helt befrias från betalningsskyldighet. Detta drabbar dock ändå inte samfällighetsföreningen då den har förmånsrätt för sin fordran och får betalt först i och med den exekutiva auktionen, se vidare under 3.7. Uttaxerade bidrag som förfallit till betalning tidigare än ett år från tillträdesdagen är den nye ägaren inte betalningsansvarig för. Uttaxerade bidrag som förfaller efter tillträdesdagen ligger betalningsansvaret hos den nye ägaren. Regeln härstammar från den dåvarande vattenlagen (1918:523), VAL, och infördes i EVL, för att sedan överföras till SFL<sup>23</sup>.

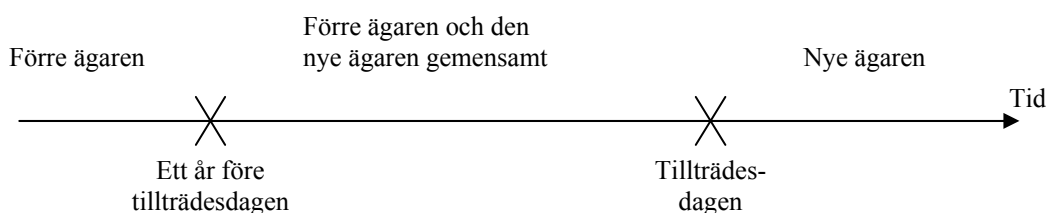


Fig. 2. Betalningsansvar för uttaxerade bidrag vid äganderättsövergång beroende på förfalldatum, SFL 44 §.

### 3.2 Extraordinär uttaxering

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, SFL 43 §. Skulle styrelsen inte fullgöra vad som åligger den blir styrelseledamöterna solidariskt ansvariga för skulden. Om styrelsen inte fullgör det som åligger den kan borgenären hos länsstyrelsen begära att en syssloman skall debitera och uttaga hans fordran på

<sup>22</sup> Lantmäteriet 3, 2005-06-27

<sup>23</sup> SOU 1938:23 s. 97



föreningens bekostad. Den extra uttaxeringen gör att samfällighetsföreningen alltid kan betala sina skulder. Eller omvänt, en borgenär som har en fordran på en samfällighetsförening kan alltid få betalt. Den extraordinära uttaxeringen kräver inte någon särskild utgifts- och inkomststat utan grundas på den klara och förfallna skuldens belopp. Dock måste de grundläggande förutsättningarna för en formell uttaxering uppfyllas så som kallelsen, protokollet och debiteringslängden.

Ovanstående utgår från att samfällighetsföreningen alltid vill betala sina skulder till entreprenörer, banker mm. Dessutom förutsätter reglerna om syssloman i SFL 43 § att de ekonomiska medlen inte finns på föreningens konto för att betala en klar och förfallen skuld. En entreprenör eller bank kan alltså inte kalla in syssloman för att indriva sin skuld om föreningen har de medel som behövs för att betala skulden. Fordringshavarna är istället hänvisade till de gängse indrivningsförfarandena.

### 3.3 Klagan på uttaxering

Anser medlem att uttaxering ej överensstämmer med SFL, stadgarna eller föreningsstämmobeslut, får medlemmen väcka talan mot föreningen om rättelse hos fastighetsdomstolen inom fyra veckor från den dag då debiteringslängden framlades på föreningsstämma, SFL 46 § 1 st. En av domstol rättad uttaxering gäller endast den klagande medlemmen och inte uttaxeringen som helhet<sup>24</sup>. Tillämpning av andra andelstal än de som bestämts vid Lantmäteriförrättning har regelmässigt underkänts<sup>25</sup>. Tidsfristen för talan om rättelse av debiteringslängd på fyra veckor har inte ansetts kunna bli föremål för återställande av försutten tid<sup>26</sup>. Hösta domstolen konstaterade vidare att verkan av att talan om rättelse ej förts, är att belopp som enligt debiteringslängd är förfallet till betalning får uttagas enligt bestämmelserna i Utsökningsbalken (1981:774), UB, om fordran för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft. Detta även om beloppet skulle ha underkänts vid prövning. När debiteringslängd inte upprättats och stadgarna inte föreskrev annan ordning för uttaxering, ansågs något för medlemmarna bindande beslut om uttaxering inte ha kommit till stånd trots att klandertalan ej väckts<sup>27</sup>. Debiteringslängden måste omfatta alla deltagande fastigheter för att den skall anses riktig<sup>28</sup>. Man kan inte uttaxera bara några av de deltagande fastigheterna. Målet gällde en vägförening enligt EVL men kan även anses var tillämplig för samfällighetsföreningar enligt SFL.

Slutsatsen av dessa rättsfall är att en debiteringslängd måste upprättas och framläggas för att en uttaxering skall ske men att vissa formella brister kan botas om ingen talan förs. En sådan formell brist som kan botas är exempelvis ett felaktigt andelstal. Detta ställer krav på medlemmen att endera själv eller genom ombud ta del av uttaxeringen på föreningsstämma. Ett stämmoprotokoll skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman, SFL 51 §. Detta gör att överklagandetiden om fyra veckor reellt sett är två för den medlem som inte närvarade på stämman.

---

<sup>24</sup> Hemström, s. 244

<sup>25</sup> Österberg, s. 129

<sup>26</sup> NJA 1997 s. 147

<sup>27</sup> NJA 1989 s. 87

<sup>28</sup> RÅ 81 2:3

Talan mot föreningsstämmobeslut enligt SFL 53 § kan ske mot beslut tagna på stämman. Då debiteringslängden endast skall framläggas för stämman kan den inte angripas annat än genom reglerna i SFL 46 §, jfr Österberg s 58. Däremot kan formella brister i kallelse- eller omröstningsförfarandet angripas med SFL 53 §<sup>29</sup>. Om talan enligt 53 § grundas på att beslutet inte tillkommit i behörig ordning eller att det eljest kränker endast medlems eller rättighetshavares rätt skall talan väckas inom fyra veckor från beslutsdagen. Detta gör att uttaxeringen inte kan falla efter dessa fyra veckor, vilket är samma tid som talan enligt 46 §. I NJA 1981 s. 330 konstaterade Högsta domstolen att tidsfristen enligt SFL 53 § endast behöver beaktas efter invändning från part. Det är inte prövat huruvida klagandetiden om fyra veckor enligt SFL 46 § 1 st kräver åberopande av part eller inte. Om ett beslut strider mot rättsregler som inte kan åsidosättas ens med samtycke från samtliga medlemmar är beslutet en nullitet. Nullitet kan åberopas utan att talan anställs men ibland kan det vara av intresse att få fastställt huruvida nullitet föreligger eller inte. För väckande av sådan talan finns ingen tidsfrist.

### **3.4 Exekutionstitel**

#### **3.4.1 Allmänt**

En exekutionstitel innebär fastställd skyldighet för någon att betala pengar eller att fullgöra annan förpliktelse, så som skyldighet att utge lös egendom, att avflytta från fast egendom eller att upphöra med viss verksamhet. Exekutionstitlarna indelas i allmänna och enskilda. De allmänna är sådana som har meddelats av offentlig myndighet, t.ex. domstol eller förvaltningsmyndighet. Till de enskilda exekutionstitlarna hör bl.a. skiljedomar, avbetalningskontrakt, aktionsprotokoll och samfällighetsförenings uttaxering.

Exekutionstitlar som får ligga till grund för verkställighet räknas upp i UB 3 kap 1 §. Exempel därpå är domstols dom, godkänt strafföreläggande, skiljedom och förvaltningsmyndighets beslut. Samfällighetsförenings uttaxering (oftast i form av debiteringslängden) utgör verkställbar exekutionstitel genom UB 3:1 7 p som avser handlingar enligt särskilda bestämmelser. I UB 3:20 andra stycket står det vidare att: I fråga om verkställighet på grund av handling som avses i 1 § första stycket 7 p gäller vad som är särskilt föreskrivet. Detta avser bl.a. SFL:s föreskrifter om klandertalan och att verkställigheten får ske som för lagakraftvunnen dom enligt SFL 46 §<sup>30</sup>.

#### **3.4.2 Exekutionstitel för samfällighetsföreningar**

Bidrag som uttaxeras av delägarna enligt bestämmelserna i SFL likställs enligt uttrycklig föreskrift i SFL 46 § med sådana officiella avgifter, som kan uttas utan föregående domstolshandläggning, en så kallad exekutionstitel. En formellt riktigt utförd uttaxering får samma verkan som om betalningsskyldighet är ålagd vederbörande genom lagakraftvägande dom. Exekutionstiteln innebär att föreningen direkt kan hos Kronofogdemyndigheten begära verkställighet genom utmätning av medlems skuld på medlemmens bekostad. Om medlemmen saknar lös egendom att utmäta kan den fasta egendomen utmätas, om detta begärs i ansökan. Detta innebär att det alltid finns

---

<sup>29</sup> Lantmäteriet 4, s.52-54

<sup>30</sup> Walin, G m.fl. 2, s. 95

egendom att utmäta för föreningens fordran mot medlemmen. Exekutionstiteln gäller tills den preskriberas, sannolikt 10 år enligt den allmänna preskriptionstiden<sup>31</sup>. Vid gemensamma arbeten vid fastighetsbildning finns en liknande regel som ger exekutionstitel, FBL 9:4.

### 3.5 Förmånsrätt

#### 3.5.1 Allmänt

Förmånsrättslagen (1970:979), FML, som tillkom 1970 delar in förmånsrätterna i särskilda och allmänna, FML 2 §. Bästa rätt har de särskilda förmånsrätterna dit den konventionella panträtten hör, d.v.s. panträtt som grundas på avtal. Vid sidan av konventionell panträtt finns likartade säkerhetsrätter som följer direkt av lag och sålunda inte förutsätter upplåtelse av gäldenären. För fast egendom finns en rad lagbestämmelser om att vissa fordringar skall utgå med särskild förmånsrätt framför panträtt på grund av inteckning, exempelvis lag (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Eftersom fordringshavarens rätt utan en särskild pantförskrivning har den i doktrinen brukat betecknas legal panträtt. Tidigare har förmånsrätt i fast egendom som följer av lag benämnts reallast.

#### 3.5.2 Förmånsrätt för samfällighetsföreningar

En samfällighetsförenings uttaxering som leder till en klar och förfallen skuld ger samfällighetsföreningen en automatisk förmånsrätt i medlemmens fastighet eller tomträtt för det uttaxerade beloppet<sup>32</sup>. Förmånsrätten aktualiseras vid utmätning av fast egendom eller vid konkurs. Ett formellt korrekt förfarande vid uttaxeringen är en förutsättning för föreningen skall kunna utnyttja sin förmånsrätt. Förmånsrätten innebär att en medlems obetalda bidrag går in med bästa rätt i fastigheten, även före fastighetspanter. Förmånsrätten är tidsbegränsad till ett år.

I FML 6 § 1 p sägs att förmånsrätt i fast egendom följer med fordran som enligt lag är förenad med förmånsrätt enligt denna punkt. Lagtexten syftar på legal panträtt, däribland den enligt lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Lagen är kortfattad och lyder:

*Med samfällighetsförenings fordran på belopp, som vid uttaxering enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter påförts någon såsom ägare av fastighet eller innehavare av tomträtt, som omfattas av samfälligheten, följer förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 2 förmånsrättslagen (1970:979), om beloppet icke förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan.*

*Om föreningen förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan, gäller förmånsrätten dock inte större belopp än som följer av beslut enligt 13 § nämnda lag. Lag 1987:131.*

---

<sup>31</sup> Se avsnitt 5.2

<sup>32</sup> Hemström, s. 243

I och med tillkomsten av ESL år 1987 tillades andra stycket där förmånsrättens belopp begränsas till maximalt det belopp som Lantmäterimyndigheten beslutat enligt 13 § nämnda lag.

### 3.6 Uttaxeringens, exekutionstitelns och förmånsrättens bakgrund

Vid införandet av AL och SFL uppmärksammades hur man skall kunna trygga tillgången på medel för samfällighetens utförande, underhåll och drift<sup>33</sup>. Flera alternativ så som kommunal och statlig lånegaranti samt en av samfällighetsföreningarna uppbyggd garantifond diskuterades. Det ansågs dock inte lämpligt att vare sig kommun eller stat skulle stå för någon garanti och fonden befarades leda till att hämma föreningsbildningen<sup>34</sup>. Lösningen blev att överföra systemet med exekutionstitel och förmånsrättsligt enligt 1939 års EVL och lagen (1939:609) om förmånsrätt för vissa fordringar enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar. Exekutionstiteln hämtades från EVL 63 §, avseende vägsamfällighet, och EVL 89 §, avseende vägförening, och har endast genomgått redaktionella ändringar. Även förmånsrätten flyttades över med endast redaktionella ändringar.

I propositionen till AL och SFL uttrycktes att det som skulle kunna utgöra ett hinder mot att överföra EVL-förmånsrättssystemet till den nya anläggningslagstiftningen var hänsynen till fordringshavare med panträtt på grund av inteckning i delägarfastighet. Man hänvisade dock till att lösningen av finansieringsfrågan samt värdeskyddet båtnadsvillkoret ger, tillsammans väger tyngre än hänsynen till panthavarna. Dessutom menade man att bidrag som för varje år taxeras ut från delägarfastigheterna i praktiken regelmässigt inte torde uppgå till så stora belopp att de kunde anses utgöra någon risk för fordringar med sämre rätt i fastigheten under förutsättning att innehavare av sistnämnda fordringar iakttagit den försiktighet som normalt bör kunna krävas av en kreditgivare. Det bör påpekas att, genom samfälligheternas sakrättsliga anknytning till delägarfastigheterna, skyldigheten att betala bidrag för framtiden alltid belastar fastigheterna och att en förmånsrätt för förfallna bidrag egentligen bara är en konsekvens härav<sup>35</sup>.

I betänkandet SOU 1938:23, som resulterade i EVL, föreslogs att formen för uttaxering och exekutionstiteln skulle efterliknas det genom 1926 års lag om enskilda vägars hänvisning till VAL 3 kap 20 § system. Metoden för uttaxeringen och exekutionstiteln kopierades från VAL medan förmånsrätten introducerades i och med EVL<sup>36</sup>. Tidsbegränsningen om ett år för förmånsrätten motiverades med att risken reducerades väsentligt för de i förmånsrättsordningen sämre liggande fordringarna utan att det legitima intresse, som förmånsrätten avser att tillgodose, lider intrång. Det som föranledde införandet av detta system var vägsamfälligheternas problem att uppta lån. Tidigare hade vägunderhållet skett i natura på landsbygden men det var när EVLs föregångare började tillämpas i städer som behovet av en ändring framträdde. Ett annat skäl som angavs var att skydda de deltagande fastighetsägarna från att tvingas erlagga

---

<sup>33</sup> Prop. 1973:160 s. 117

<sup>34</sup> Prop. 1973:160 s. 122 ff

<sup>35</sup> Prop. 1973:160 s. 170

<sup>36</sup> SOU 1938:23 s. 211

det den betalningsförsumliga inte fullgjort, något som skulle strida mot tvångsdelaktighetens principiella grunder<sup>37</sup>.

I VAL från 1918 reglerades i 3 kap hur vattenreglering fick ske. Innan något arbete fick påbörjas skulle ett vattenregleringsföretag bildas som skulle anta stadgar och utse styrelse, VAL 3:12. Uttaxering av de i vattenföretaget deltagande bidrag skedde genom att styrelsen upprättade och framlade en debiteringslängd på sammanträde enligt VAL 3:20. Debiteringslängden skulle innehålla samma saker som SFL:s debiteringslängd och att det förfallna bidraget kunde utsökas som om betalningsskyldighet vore genom lagakraftträdande dom ålagd. Förarbetena till VAL är otillgängliga vilket resulterar i att motiven bakom uttaxeringen inte här kan redovisas. Klart är att lagstiftaren lyckades med 3 kap 20 § då den i princip oförändrad flyttats med till både EVL och SFL.

### 3.7 Utmätning

Exekutionstiteln som samfällighetsföreningarna har för uttaxerade bidrag innebär, som sagts ovan, att föreningen kan ansöka om verkställighet (utmätning) direkt hos kronofogdemyndigheten, utan omvägen via betalningsföreläggande. Utmätning kan ske i lös egendom, lön och fast egendom. För att fast egendom skall kunna utmätas fordras att sökanden begär det. Om medlem överklagar uttaxeringen i domstol kan domstolen förordna att det uttaxerade bidraget inte kan utmätas. En överklagan i sig innebär inte att medlem inte måste betala sitt bidrag såvida inte domstolen förordnar annat. Rättelse skall begäras hos fastighetsdomstolen inom fyra veckor från det att debiteringslängden framlades på föreningsstämma.

Samfällighetsförenings fordran på deläggande fastighetsägares obetalade och uttaxerade bidrag har, som nämnts ovan, en mycket fördelaktig ställning jämfört med andra fordringar vid utmätning i fast egendom. Fordringarna och rättigheternas ordning skall enligt UB 12 kap 26 § tas upp i den ordning som gäller enligt lag. Härmed avses FML, 7 och 17 kap. jordabalken (1970:944), JB, samt konkurslagen (1987:672) 14 kap 18 §. Det innebär att det är bara om fastigheten ingår i ett konkursbo som kostnad för fastighetens förvaltning under konkursen har bättre rätt. Efter samfällighetsförenings förmånsrätt kommer inteckningar, inskrivna nyttjanderätter och andra fordringar för vilka fastigheten utmätts. Avgörande för ordningsföljden dem emellan är den tidsföljd i vilken inteckningarna och inskrivningarna söks respektive anteckning om utmätningen tagits upp på inskrivningsdag. Inskrivning av nyttjanderätt ger dock företräde framför inteckning som söks samma inskrivningsdag och utmätning ger företräde framför såväl inteckning som inskrivning av nyttjanderätt som söks samma dag som anteckning om utmätningen tas upp, JB 17 kap 6 §, FRL 9 § och UB 4 kap. 30 §). Oinskrivna nyttjanderätter som bevakas tas upp sist och sinsemellan efter den tidsföljd i vilken de upplåtits, JB 7 kap 23 §.

Ansökan om utmätning sker som en ansökan om verkställighet hos kronofogdemyndigheten, KFM. I ansökan skall uppges vilken typ av tillgångsundersökning som skall ske, begränsad eller fullständig tillgångsundersökning. Om inget val görs kommer målet att verkställas genom fullständig tillgångsundersökning. För att KFM skall utmäta fast egendom krävs att det ansöks om fullständig tillgångsundersökning och att

---

<sup>37</sup> SOU 1938:23 s. 174

Samfällighetsföreningen begär det särskilt<sup>38</sup>. Vid ansökan om verkställighet från samfällighetsförening med stöd av debiteringslängden skall, enligt Skatteverkets handledning om *Utsökning och indrivning*<sup>39</sup>, till ansökan bifogas:

- Samfällighetsföreningens stadgar
- Handling som visar vem som tecknar firman
- Protokoll från den föreningsstämma som beslutat om uttaxeringen. Av protokollet skall framgå att stämman är behörigen kallad
- Debiteringslängd av vilken framgår det belopp som uttaxeras, vad varje medlem skall betala samt när betalning skall ske (allt under förutsättning att inte annat är föreskrivet i samfällighetens stadgar).

En vanlig brist enligt KFM är att protokoll från föreningsstämman saknas eller är ofullständigt, att stadgar saknas eller att debiteringslängden saknas eller är ofullständig<sup>40</sup>. Utmätningen kan inte omfatta indrivningskostnader eller ränta på bidraget<sup>41</sup>. Om föreningen begär ersättning för ränta och kostnader skall den hänvisas att ansöka om betalningsföreläggande i den delen<sup>42</sup>.

KFM måste iaktta de villkor för verkställighet som kan finnas i tillämplig författning. KFM skall också kontrollera att debiteringslängden har tillkommit i föreskriven ordning<sup>43</sup>. I KFMs roll ligger att självmant pröva om exekutionstiteln är giltig. I fråga om en samfällighetsförenings debiteringslängd innebär det att kronofogdemyndigheten kontrollerar att längden kommit till i den ordning som SFL eller föreningens stadgar anger<sup>44</sup>. Innan verkställighet sker skall underrättelse om målet sändas till den betalningsförsumlige medlemmen med posten eller lämnas på annat lämpligt sätt enligt UB 4:12. Detta för att medlemmen skall kunna bevaka sin rätt.

Enligt SFL 46 § ankommer det på fastighetsdomstol att, efter talan väckts av medlem inom prövofristen, pröva beslut om uttaxering. Detta tillsammans med UB 1:2, där det framgår att om det meddelats bestämmelse som avviker från balken så gäller den bestämmelsen, gör att kronofogden endast skall utföra en begränsad formell prövning av ansökan.

En ansökan om verkställighet från en samfällighetsförening skall i normalfallet inte innebära några kostnader för föreningen. Kronofogdemyndighetens kostnader skall uttagas av den betalningsskyldige<sup>45</sup>. Kostnaden för fullständig tillgångsundersökning är 1 000 kr. Denna avgift tas ut av den betalningsförsumlige medlemmen i samband med utmätningen. Den enda gången en samfällighetsförening kan riskera några kostnader är om den exekutiva auktionen av fast egendom skulle resultera i att inte någon vill köpa fastigheten. Föreningen får då stå för KFMs kostnader. Frågan blir då om föreningen kan ropa in fastigheten för att vid ett senare tillfälle kunna sälja fastigheten med täckning för sina kostnader. Huruvida sådan verksamhet är främmande för det ändamål

---

<sup>38</sup> Kronofogdemyndigheten

<sup>39</sup> RSV 901, s 49

<sup>40</sup> Villaägarna, s. 5

<sup>41</sup> NJA 1987 s. 46

<sup>42</sup> RSV 901, s. 48

<sup>43</sup> RSV 901, s. 49

<sup>44</sup> Prop 96/97:92 s. 51

<sup>45</sup> REV, s. 36

som samfälligheten skall tillgodose enligt SFL 18 § kan diskuteras, men inte närmare här.

Dåvarande Riksskatteverket anförde i prop. 1980/81:8 s 499 att: ”Påtryckningseffekten av en utmätning av fast egendom är påtaglig. Fast egendom är f.n. ett vanligt utmätningsobjekt. Däremot leder utmätningen sällan till exekutiv försäljning, eftersom betalningsuppgörelse dessförinnan ofta kommer till stånd.”

Det händer att ansökningar om verkställighet aldrig leder till att något belopp utmäts, detta främst då fast egendom är den enda utmätningsbara egendomen<sup>46</sup>. Denna hänsyn till betalningsförsumliga medlem omnämns inte i förarbetena till AL, SFL mm. En fastighetsägare kan inte skydda sin fastighet från utmätning enligt UB 3:1 7p. Det finns inga regler i UB som förhindrar att fastegendom utmäts. De undantag som finns i UB 5 kap (beneficieegendom) gäller inte då UB 5:13 innebär att fordran som är förenad med särskild förmånsrätt alltid kan tas i anspråk, jfr prop. 1980/81:8 s 500. Skyddsbeloppsregeln i UB vid försäljning av fast egendom utgör sällan hinder för utmätningen. Skyddsbeloppet utgörs nämligen av det sammanlagda beloppet av fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen och förrättningskostnaderna enligt UB 12:29 1p. Skyddsbeloppet kommer därför att omfatta KFMs förrättningskostnader vilket, i jämförelse med de flesta fastigheters värde, är obetydligt. En ändring i UB 4:3 första stycket gör att det inte längre finns något krav på att alla förrättningskostnader som uppkommer hos KFM skall bli betalda för att utmätning skall få göras<sup>47</sup>. I UB 4:3 andra stycket föreskrivs att av utmätningsbar egendom skall i första hand egendom utmätas som ger minsta kostnad, förlust eller annan olägenhet för gäldenären. Inte heller detta utgör något hinder för utmätning av den fasta egendomen. Dessutom har sökanden, vars fordran är förenad med särskild förmånsrätt, rätt att i första hand få utmätning av egendomen vari förmånsrätten gäller enligt UB 4:4.

Hur vanligt det är med att samfällighetsföreningar vänder sig till KFM angående uttaxerade belopp är svårt att få en samlad uppfattning om. I intervju med kronofogdar (se vidare nedan avsnitt 5) har framkommit att för KFM i Göteborg rör det sig om ca 30–40 fall per år. I hela Värmland uppskattas det till ca 10 st per år. I samband med förarbetena till SFL så inhämtades uppgifter om antalet mål på grund av obetalda avgifter enligt debiteringslängder för väg- och andra anläggningssamfälligheter under åren 1967-1969. Resultatet uppgick till sammanlagt 2 591 ärenden med en totalsumma om 762 800 kr<sup>48</sup>. Vid denna tidpunkt fanns ca 16 000 st samfälligheter med möjlighet till direkt verkställighet, vilket ger att ca 5 % av föreningarna varje år har ett ärende hos KFM. Analogt tillämpat på dagens ca 36 000 samfällighetsföreningar skulle det innebära ca 2 000 ärenden per år i landet. Den i detta arbete utförda enkäten pekar på en liknande procentsats som den i förarbetena. Vid intervjuer med kronofogdar i Skåne tyder även detta på att ca 5 % av samfällighetsföreningarna har ett ärende hos kronofogdemyndigheten. Materialet är dock för osäkert för att dra några säkra slutsatser.

---

<sup>46</sup> Nydahl, B

<sup>47</sup> Prop. 1993/94:50 s. 362-363

<sup>48</sup> Prop. 1973:160 s. 125

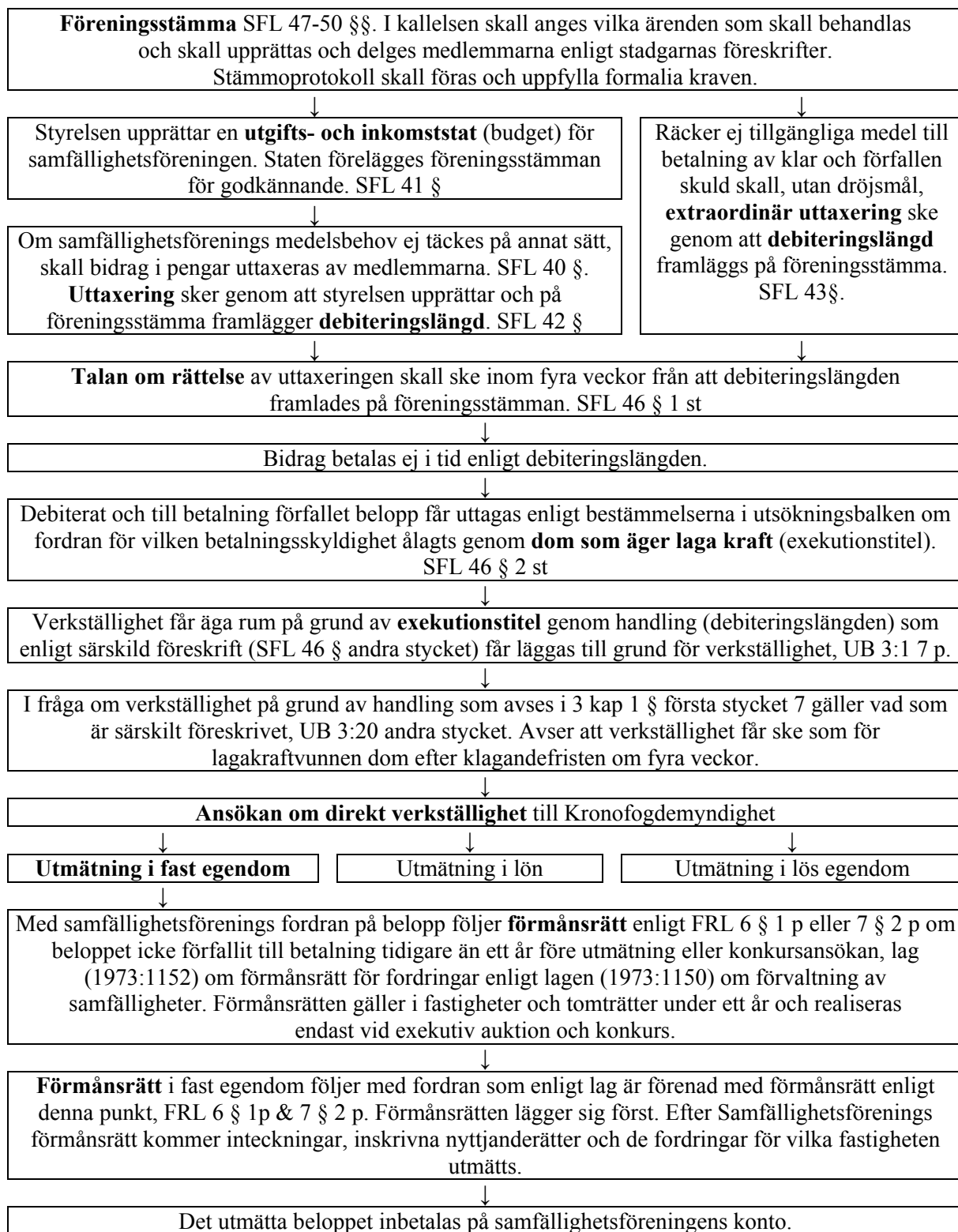


Fig. 3. Flödesschema uttaxering, exekutionstitel och förmånsrätt.



### 3.8 Fastighetspant och lån

#### 3.8.1 Samfällighetsförenings lån

Samfällighetsföreningar har möjligheten att utan särskild säkerhet uppta lån av bank eller statshypoteksinstitut. Långgivarens fordran säkerställs genom exekutionstiteln och förmånsrätten i delägarfastigheterna som uttaxeringen ger. Därigenom är föreningens tillgång till medel att betala en skuld alltid tryggad. Borgenären behöver endast kräva föreningen på betalning. Om föreningen saknar medel för att betala skuld är styrelsen skyldig att ta ut erforderliga medel av delägarna genom uttaxering, SFL 43 §. I praktiken förekommer det dock att banker inte litar på att samfällighetsföreningarna sköter det formella på ett korrekt sätt och istället kräver andra säkerheter<sup>49</sup>.

När vägar och andra gemensamhetsanläggningar av större omfattning skall anläggas eller iordningställas i egen regi av en samfällighetsförening kan det bli aktuellt med lånefinansiering. Långgivarens fordran säkerställs genom att föreningen har förmånsrätt för sina fordringar. Om en samfällighetsförening är låntagare behöver långgivaren endast kräva föreningen på betalningen, som i sin tur kan ta ut beloppet ur medlemmarnas fastigheter med förmånsrätt. I förarbetena<sup>50</sup> konstaterades att: Långgivaren torde i dessa fall ta hänsyn till att samfällighetens debiteringslängd i princip utgör underlag för utmätning, att de utdebiterade bidragen i vissa fall dessutom har förmånsrätt samt att reglerna om övriga medlems subsidiäransvar i sista hand nära nog helt eliminerar riskerna för att en samfällighet inte skall kunna infria sina betalningsskyldigheter.

Vid införandet av AL och SFL gjordes flera följdändringar i vissa lagar så att det då blev möjligt för olika bankinstitut att utan säkerhet lämna lån till samfällighetsförening<sup>51</sup>.

#### 3.8.2 Fastighetspant i delägarfastigheter

Vid införandet av FML eftersträvades att begränsa de tysta förmånsrätterna vilka utgör ett besvärande osäkerhetsmoment vid kreditgivning och prövning av kreditvärdighet<sup>52</sup>. Detta har i och med 3D-fastighetsbildning aktualiserats då byggnaders bärande konstruktioner, tak mm kan utgöra samfälligheter vilket gör att stora summor kan komma att uttaxeras och knuffa undan panträtter i fastigheten. Som sagt ovan är vissa samfällighetsföreningar tvingade att fondera medel, däribland 3D-fastigheter med gemensamhetsanläggningar för exempelvis tak och bärande konstruktioner.

Fastighetspanterns säkerhet torde dock sällan äventyras av normal uttaxering för drift och underhåll. Vid bildandet av en gemensamhetsanläggning finns båtnadsvillkoret vilket innebär att inrättandet skall innebära en sådan värdehöjning att de uttaxerade beloppen inte skall hota fastighetspanterna. Mer osäkert kan det bli då en samfällighetsförening måste göra stora reparationer, t.ex. byta ut en värmeanläggning. Hemström menar att det inte finns någon båtnad för sådana reparationer samt att äldre panthavare i de deltagande fastigheterna kan i framtiden bli lidande till följd av denna särskilda förmånsrätt, med

---

<sup>49</sup> Lundén, s. 136

<sup>50</sup> Prop. 1973:160 s. 118

<sup>51</sup> Lantmäteriet 4, s. 40-46

<sup>52</sup> Walin m.fl. 1, s. 18

risk för oförutsägbara komplikationer för såväl berörda fastighetsägare som banker och andra fordringshavare<sup>53</sup>.

Frågan är om inte Hemström blandat ihop utgifter och kostnader. En delägarfastighets marknadsvärde i en samfällighet som är undermålig är uppenbart lägre än en som har del i en fullt fungerande. En uttaxering för att åter iordningställa en undermålig samfällighet i fullt fungerande skick skadar alltså inte fastighetsvärdet eller panthavarna. Dessutom skapar inflationen utrymme långsiktigt då upptagna lån äts upp medan fastighetsvärdet stiger<sup>54</sup>. Av betydelse är också om föreningen (d.v.s. medlemmarna på föreningsstämman) väljer att uttaxera hela beloppet på en gång eller tar upp ett lån för att på så sätt sprida ut kostnaderna över flera år. Den förutseende samfällighetsföreningen har fonderat belopp för framtida upprustningar.

### 3.9 Skydd för enskilda intressen

En samfällighetsförening har som konstaterats ovan starkt lagligt stöd när det gäller att täcka sina kostnader. Vilket skydd finns det då för den enskilde fastighetsägaren? Denne fastighetsägare har kanske mot sin vilja tvingats med i en samfällighet och samfällighetsförening.

Ändamålskravet i SFL 18 § innebär att samfällighetsförening inte får bedriva verksamhet som är främmande för dens ändamål. Det finns flera anledningar att göra en snävare ändamålstolkning än för ekonomiska föreningar då deltagandet för samfällighetsföreningar är tvingande och medlemmarna dessutom betalningsskyldiga för alla kostnader föreningen ådrar sig<sup>55</sup>. I rättsfallet RH 47:80 ansåg domstolen att en fest med mat ordnad och bekostad av en samfällighetsförening låg utanför ändamålskravet medan korvgrillning på en städdag ansågs ligga innanför ändamålet då medlemmarna stimulerades att delta i städningen.

En medlem kan överklaga uttaxeringen genom SFL 46 § – mer om detta ovan under 3.3. En medlem kan även föra talan mot föreningsstämmobeslut enligt SFL 53 §. Talan får föras av styrelseledamot, medlem eller innehavare av rättighet i delägarfastighet vars rätt berörs. Även medlem som inte fullgjort sin bidragsskyldighet får föra talan<sup>56</sup>. Beslutet skall strida mot SFL eller annan författning eller mot föreningens stadgar. Grundas talan enligt första stycket på att beslutet ej tillkommit i behörig ordning eller att det endast kränker en medlems eller rättighetsinnehavares rätt skall talan väckas inom fyra veckor från att beslutet togs. Samma tidsgräns gäller för talan mot uttaxering.

Den korta klanderfristen har ifrågasatts och har befarats förorsaka rättsförluster. Speciellt då stämmoprotokoll inte har hållits tillgängliga senast två veckor efter stämman enligt SFL 50 § andra stycket<sup>57</sup>. Om medlem inte agerar händer ingenting, varför beslutet får anses gälla och kan verkställas av styrelsen. Den enskilde medlemmen måste vara aktiv för att säkerställa sin rätt. Bakgrunden till den korta

---

<sup>53</sup> Hemström, s. 251

<sup>54</sup> Jensen, 2005-07-14

<sup>55</sup> Hemström, s. 243

<sup>56</sup> Prop. 1973:160 s. 437

<sup>57</sup> Hemström, s. 245

tidsfristen är enligt förarbetena<sup>58</sup> att frågan om giltigheten av ett föreningsstämmbeslut skall bli avgjord så fort som möjligt.

Föreningsstämmbeslut träder i tillämplighet omedelbart, utom de fall registrering krävs. Domstolen kan vid klandertalan besluta om inhibition, men även att beslutet som sådant skall upphöra att gälla<sup>59</sup>.

### 3.10 Avgiftssystemet

Enligt AL 15 § andra stycket kan kostnaderna för en gemensamhetsanläggning fördelas genom att avgifter uttages för anläggningens utnyttjande istället för uttaxering efter andelstal. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter fastställs vid förrättningen. Det som avses är mätning av det faktiska utnyttjandet som exempelvis för värme och vatten. Dessa belopp innebär inte exekutionstitel för samfällighetsföreningarna och innebär inte förmånsrätt<sup>60</sup>. I förarbetet ansågs betalningsföreläggande vara tillräckligt tvångsmedel för de få fall avgiften inte erläggs frivilligt<sup>61</sup>. Underlåter en deltagande fastighets ägare att lämna ut eventuella erforderliga uppgifter som behövs för fastställandet av avgiftens storlek bör debiteringen kunna grundas på annan bevisning eller uppskattning<sup>62</sup>. Avgiftssystemet ansågs i förarbetena vara den mest rättvisa fördelningsgrunden<sup>63</sup>, främst då var och en betalde efter det faktiska utnyttjandet. Det är även möjligt att kombinera bidrag efter andelstal och avgifter efter förbrukning om samma princip gäller för samtliga deltagande fastigheter<sup>64</sup>.

### 3.11 Jämförelse med bostadsrättsföreningars årsavgifter

För att få ett perspektiv på samfällighetsföreningars uttaxering görs en jämförelse med bostadsrättshavares årsavgifter till bostadsrättsföreningar. Bostadsrätt och äganderätt till fastighet har två helt olika juridiska förutsättningar men vissa likheter finns. Särskilt enkel blir jämförelsen om man tänker sig två gator med radhus. Den ena gatan utgörs av en bostadsrättsförening där bostadsrättshavarna äger en andel i föreningen och en icke tidsbegränsad nyttjanderätt till ett radhus. Gatan, VA, värme mm är gemensamt. Den andra gatan utgörs av radhus på egna fastigheter. Gatan, VA, värme mm utgör en samfällighet för fastigheterna som förvaltas av en samfällighetsförening. Dessa två gator skulle för betraktaren vara tämligen lika till utseende, men med helt olika juridiska förutsättningar.

Årsavgiften bestäms av styrelsen, men måste ske i enlighet med stadgarna enligt bostadsrättslagen (1991:614), BRL, 9:5. Ofta är årsavgiften uppdelat på tolv månader men lagen pratar endast om årsavgift. Ingen budget behöver presenteras för föreningsstämman som för samfällighetsföreningar utan styrelsen för bostadsrättsföreningen är endast skyldig att presentera förevarande års bokslut. Bostadsrätts-

---

<sup>58</sup> Prop. 1973:160 s. 441

<sup>59</sup> Hemström, s. 266 ff

<sup>60</sup> Österberg, s. 68

<sup>61</sup> Prop. 1973:160, s. 432

<sup>62</sup> Prop. 1973:160, ss. 272 och 278

<sup>63</sup> Prop. 1973:160, s. 271

<sup>64</sup> Hemström, s. 103

föreningar skall inte heller de gå med vinst utan avgiften skall täcka de löpande kostnaderna samt kommande underhålls- och reparationsbehov. Det vanligaste för bostadsrättsföreningar torde vara att årsavgifterna fördelas efter insatserna, d.v.s. insatsen av det kapital som medlem satt in.

Obetalda årsavgifter leder inte till någon exekutionstitel utan bostadsrättsföreningen är i så fall hänvisade till betalningsföreläggande. Bostadsrättsföreningen har dock ett starkt medel i att bostadsrätten kan förverkas, d.v.s. tvångsförsäljas om bostadsrättshavaren inte betalar sin årsavgift, BRL 7 kap 18 § 1 p. För att säkerhetsställa att bostadsrättsföreningen får in de obetalade årsavgifterna kan föreningen erhålla förmånsrätt i bostadsrättshavarens lägenhet. Förmånsrätten inträffar inte automatiskt som för samfällighetsföreningar utan uppstår genom att styrelsen underrättar panthavarna (denutiation) om att bostadsrättshavaren har obetalda årsavgifter.

## 4 Enkät

### 4.1 Allmänt

En enkät har skickats ut till samfällighetsföreningar i Karlstads, Hagfors, Lunds och Simrishamns kommuner. De fyra kommunerna har valts ut så att de skall kunna utgöra ett snitt av Sverige. Syftet med enkäten var att få en bild av hur uttaxeringen fungerar i samfällighetsföreningarna. Enkäten skickades ut i 549 exemplar. Med enkäten bifogdes ett brev innehållande författarens avsikt med enkäten och ett svarskuvert. Brevet och enkäten finns som bilaga 2 respektive bilaga 3. Ingen påminnelse har skickats, som ofta är brukligt, till dem som inte svarat. Detta främst då antalet svar som inkommit ansågs vara tillräckligt.

### 4.2 Adresskällor

Adresser hämtades från Lantmäteriets samfällighetsföreningsregister där alla samfällighetsföreningar finns registrerade. Totalt fanns det i Lantmäteriets samfällighetsföreningsregister 708 st registrerade föreningar i de fyra kommunerna varav 209 st i Lund, 112 st i Simrishamn, 134 i Hagfors och 253 i Karlstad. Av dessa är det mindre än hälften som har någon registrerad postadress. Av de med postadress har mindre än en tredjedel en postadress som är uppdaterad 1995 eller senare. Samfällighetsföreningarna är själva skyldiga att informera Lantmäteriet om ändringar i bland annat styrelsens sammansättning och föreningens postadress, SFL 39 §. Denna underlåtenhet att uppdatera sina uppgifter i allmänhet och för vem som tecknar firman i synnerhet är särskilt bekymmersam för tredje man som skall utföra arbeten för samfällighetsföreningen och vill kontrollera att han träffar avtal med behörig firmatecknare.

Adressuppgifter har även hämtats från Riksförbundet Enskilda Vägars (REV) medlemsregister och Vägverkets register över de associationer som förvaltar vägar och får statsbidrag, detta för att komplettera lantmäteriets samfällighetsföreningsregister. Endast de associationer i vägverkets register som haft ett namn som samfällighetsförening, vägförening, vägsamfällighet eller liknande har tagits med. REVs medlemsregister innehåller aktuella adresser på de samfällighetsföreningar som är medlemmar. Föreningarna har främst till ändamål att förvalta vägar. Vägverkets register över de som förvaltar vägar och får statsbidrag är uppdaterade. Statsbidrag ges till ca 7 500 mil enskilda vägar fördelade på ca 24 000 väghållare<sup>65</sup>.

Fördelen av att använda sig av Lantmäteriets Samfällighetsföreningsregister är att man i urvalet får med samfällighetsföreningar som förvaltar samfälligheter med olika ändamål. Använder man sig av REVs eller Vägverkets register handlar det främst om vägar. Då Lantmäteriets Samfällighetsföreningsregister innehåller få adresser och de som finns är dåligt uppdaterade finns det en risk att de ändå inte utgör ett snitt av alla samfällighetsföreningar. REVs medlemmar har aktivt valt att vara medlemmar och får juridisk rådgivning och information, vilket kan antas innebära att inte heller de utgör något snitt, inte ens bland de som förvaltar vägar. Vägverkets register innehåller de som

---

<sup>65</sup> Vägverket

får statsbidrag. Bidraget gör att föreningarna uttaxerar låga belopp på sina medlemmar då statsbidragen täcker en stor del av kostnaderna. Detta gör föreningarna mindre beroende av medlemsavgifter och därmed mindre konfliktkänsliga. Vägverkets register kan inte heller antas utgöra något snitt av samfällighetsföreningar, inte ens av dem som förvaltar vägar. REVs och Vägverkets register innehåller dessutom inte enbart samfällighetsföreningar som bildats genom förrättning utan även privatbildade organisationer som kallar sig vägförening och vägsamfällighet. Dessa privatbildade organisationer har, som nämnts ovan, inget lagstöd i AL eller SFL.

En samkörning av dessa tre register enligt ovan anses utgöra den bästa lösningen för att fånga upp så många samfällighetsföreningar som möjligt och därmed få det mest rättvisande resultatet. Det absolut bästa vore naturligtvis ett fullständigt samfällighetsföreningsregister som adresskälla.

### 4.3 Enkätens utformning

Enkäten består av 18 frågor, några med följdfrågor. De flesta är kryssfrågor medan några kräver kortare skriftliga svar, då ofta med siffror. På enkätens baksida finns utrymme för utveckling och ytterligare kommentarer.

En brist i enkäten är att skillnaden mellan uttaxering och avgiftssystemet inte framgått tillräckligt tydligt och kan ha lett till begreppsförväxling. Detta främst genom att termerna avgift och medlemsavgift har använts synonymt med uttaxering av bidrag från medlemmarna. Avgift avser fakturerade belopp enligt avgiftssystemet medan bidrag avser belopp som uttaxeras.

### 4.4 Svarsfrekvens

Enkäten skickades ut i 549 st exemplar. 212 svar har inkommit. Utöver dessa 212 svar har 20 dubletter konstaterats och 39 st har kommit i retur (åter avsändare). Detta ger att enkäten kommit ca 490 st tillhanda och att 212 st av dessa har svarat. Det ger en svarsfrekvens på ca 43 %.

Svarsfrekvensen för dem som skickats med Lantmäteriets samfällighetsföreningsregister är 45 %. För dem som skickats med REVs adresser är svarsfrekvensen 50 % och för de som skickats med Vägverkets adresser 37 %. Den lägre svarsfrekvensen kan bero på att Vägverkets register har flest privatbildade organisationer som därmed kände att de inte omfattades av enkäten. REV och Vägverkets adresser gav endast någon enstaka retur medan Lantmäteriets gav betydligt fler. Bäst på att svara är Simrishamns kommun där svarsfrekvensen är ca 60 %.

En annan fråga är vilka som har svarat? Är det exempelvis bara de skötsamma som svarat. Huruvida det är så eller inte är svårt att veta. Det bristfälliga adressunderlaget i Samfällighetsföreningsregistret som beror på att föreningarna inte fullföljer det som åligger dem talar för att det är de som uppfyller de formella kraven på uppdatering som fått enkäten. Troligast är att de som svarat har varit allmänt positiva till att svara på

enkäter medan de som inte svarat inte hade tid, inte var positivt inställda till enkäter eller att enkäten inte kommit till rätt adress.

## 4.5 Resultat

Resultaten är avrundade till hela procent och belopp i kronor är avrundade till närmaste tusental (i förekommande fall närmaste hundratal). Resultaten nedan följer enkätens stycke- och nummerindelning. Enkäten har besvarats av 212 föreningar varav 34 från Hagfors, 42 från Karlstad, 74 från Lund och 62 från Simrishamn.

### 4.5.1 Allmänna frågor

Fråga 3. Föreningarna består i medelvärde av 33 delägarfastigheter och medianvärdet är 18 delägarfastigheter. 6 % av föreningarna består av 100 eller fler delägarfastigheter. 8 % av föreningarna består av fem eller färre delägarfastigheter.

Fråga 4. Av samfällighetsföreningarna förvaltar 154 väg, gata, gc; 25 parkering, p-hus; 31 vatten, avlopp; 11 värme; 39 grönområde; 14 TV, antenn/parabol; 8 lekplats; 5 sopor. Övriga angivna förvaltade samfälligheter är exempelvis skog, betesmark, båtbygga och färja. Se figur 4 nedan. 27 % av föreningarna förvaltade mer än en samfällighet.

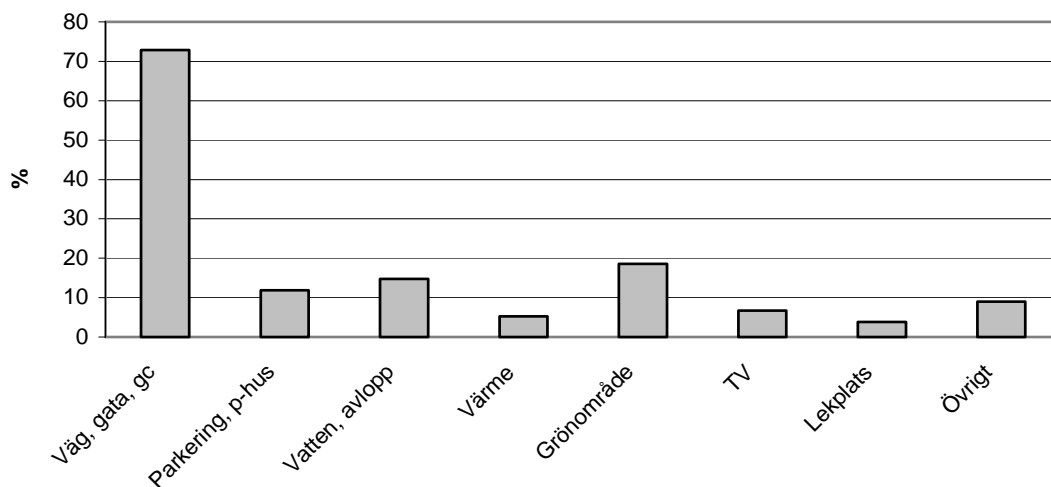


Fig. 4. Svar fråga 4, andel samfällighetsföreningar i procent som angett att de förvaltar olika samfälligheter.

Fråga 5. 53 föreningar är medlemmar i REV, en förening i Villaägarnas riksförbund.

Fråga 6. 168 föreningar är bildade genom lantmäteriförrättning, 15 st är ej bildade genom lantmäteriförrättning, 25 vet ej och 4 har inte svarat.

Fråga 7. 183 föreningar har verksamhet idag medan 22 st inte har det. 7 st har inte svarat på frågan.

#### 4.5.2 Ekonomiska frågor

174 st har angett både föreningens intäkter och kostnader.

Fråga 8. Intäkterna är i medelvärde 141 000 kr och medianvärde 30 000 kr.

Fråga 9. Kostnaderna är i medelvärde 133 000 kr och medianvärde 25 000 kr.

Detta visar att föreningarnas ekonomi i allmänhet är i balans. 96 föreningar visar ett positivt resultat medan 48 st visar ett negativt. 30 st har angett ett resultat på plus minus noll.

Fråga 10. 81 föreningar får statliga och/eller kommunala bidrag. För 36 föreningar innebär bidragen 90 % eller mer av föreningens intäkter. För 58 st innebär bidragen mer än 60 % av föreningens intäkter.

Fråga 11. 137 st uttaxerar delägarna, 44 st gör det inte. Flera av de som svarat ja har gjort tillägget att uttaxering inte sker varje år.

#### 4.5.3 Uttaxering

Resultaten nedan utgår från de 137 st som angett att uttaxering sker i fråga 11.

Fråga 12. 122 st har angett det belopp som uttaxeras. Medelvärdet för dessa belopp är 135 000 kr och medianvärdet 20 000 kr. I medelvärde uttaxeras varje medlem 3000 kr och i medianvärde 600 kr, se även figur 5 nedan. För 66 st föreningar betyder uttaxering 90 % eller mer av intäkterna.

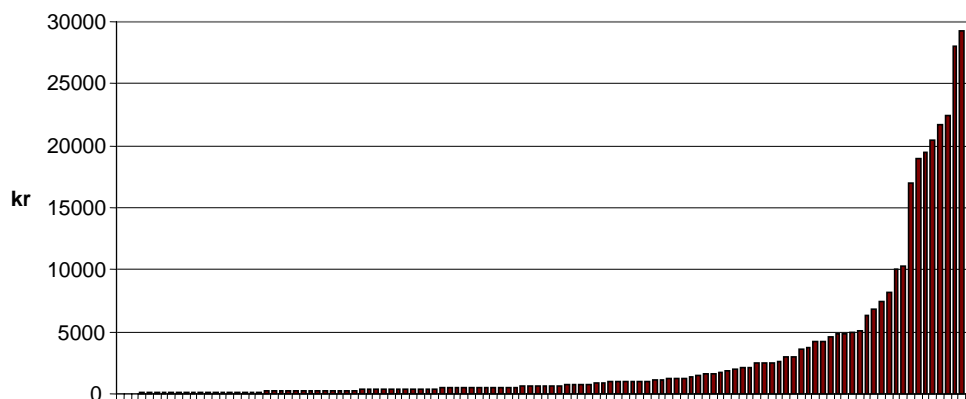


Fig. 5. Diagram över hur mycket som uttaxerades per medlem i medelvärde i föreningarna. Lägsta summa är 18 kr och högsta är 30 000 kr.

Fråga 13. 130 föreningar lägger fram utgifts- och inkomststaten och debiteringslängden på föreningsstämman. 3 st gör det inte och 4 st har valt att inte svara.



14. 20 föreningar har medlemmar som inte betalar sin medlemsavgift, i 117 st föreningar betalar alla medlemmar. I 11 av dessa 20 föreningar hade den 1 april 2005 tillsammans 51 000 kr i obetalade medlemsavgifter för 2004.

Fråga 15. 9 föreningar gjorde i bokslutet nedskrivningar av obetalda medlemsavgifter. Två av dessa 9 svarade med hur stort beloppet var, den ena föreningen hade gjort nedskrivning med 100 kr och den andra med 1000 kr.

Fråga 16. 10 föreningar hade ansökt om utmätning (verkställighet) hos kronofogden för sina fordringar. Av dessa fick 9 in hela fordringsbeloppet medan 1 inte hade fått in något. 11 föreningar hade ansökt om betalningsföreläggande hos kronofogdemyndigheten och 9 av dessa hade fått in hela fordringen. 5 föreningar hade både ansökt om utmätning och betalningsföreläggande.

Av de som svarat nej eller vet ej på fråga 6 om föreningen är bildad genom lantmäteri-förrättning var det ingen som hade ansökt om utmätning hos kronofogdemyndigheten. Däremot hade tre utav dem ansökt om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten och dessutom svarat att man fick in hela fordringen. Samtliga tre föreningar går dock att återfinna i Lantmäteriets samfällighetsföreningsregister.

Fråga 17. 4 föreningar hade anlitat inkassobyrå. Av dessa hade två fått in samtliga avgifter och två hade fått in delar av fordringen.

Fråga 18. Av de 20 föreningar som hade medlemmar som inte betalar sin avgift svarade 20 % att den ekonomiska inverkan var ingen, 45 % liten, 10 % stor, 5 % mycket stor och 20 % hade ej svarat på frågan. Se figur 6 nedan. (Vid en sammanställning över samtliga 137 som svarat att man uttaxerar delägarna svarade 47 % att inverkan var ingen och 33 % hade inte svarat. 12 % hade svarat att inverkan var liten, 4 % stor och 4 % mycket stor.)

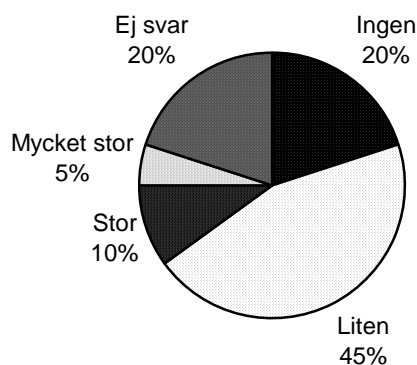


Fig. 6. Svar fråga 18, hur stor ekonomisk inverkan har de obetalade medlemsavgifterna på föreningens ekonomi?

#### 4.5.4 Övrigt

På enkätens baksida har flera föreningar utvecklat olika svar eller beskrivit hur föreningar fungerar. Många av svaren handlar om att uttaxering endast sker vid behov och att betalningsmoralen är god även om det ibland kan krävas flera påminnelser. Nedan följer några utvalda citat.

”Uttaxeringen fungerar bra, vi anlitar inte kronofogden, det går fortare med hot om vanligt stryk. Häften av delägarna är tyskar, holländare och annat löst folk som inte begriper vad vi skriver, men dom betalar ändå.” *Förening som förvaltar väg i Hagfors kommun.*

”Vissa medlemmar (oftast samma år från år) betalar först efter att en eller två påminnelser sänts till dem. Ett par medlemmar får man varje år besöka hemma och prata med innan årsavgiften betalas.” *Stor förening som förvaltar väg och TV-anläggning i Karlstad kommun.*

”En och samma medlem lät bli att under några år att betala, trots flera skriftliga påminnelser. Hela skulden betalades dock efter ingripande av kronofogden.” *Förening som förvaltar väg i Lunds kommun.*

”Inga arbeten påbörjas förrän alla betalat. Aldrig haft problem med att få in avgifterna.” *Liten förening som förvaltar väg i Karlstad kommun.*

”Vid ett par tillfällen har vi ansökt om betalningsföreläggande. Betalning har då inkommit under processens gång, så det har aldrig kommit till något föreläggande.” *Förening som är med i Villaägarnas riksförbund i Lunds kommun.*

”Vid tre tillfällen har samfällighetsföreningen ansökt om betalningsföreläggande under 25 år.” *Stor förening som förvaltar väg, grönområde, värme, VA, garage och kabel-tv i Lunds kommun.*

## 5 Intervjuer

### 5.1 Sture Karlsson, Kronofogdemyndigheten i Göteborg

Sture Karlsson arbetar på kronofogdemyndigheten i Göteborg. Han berättar att de båda tingsrätterna, Göteborgs och Mölndals, har två skilda bedömningsätt gällande bidrag som uttaxerats av samfällighetsföreningar. Mölndals tingsrätt är den mest formaliakrävande och underkänner därför också fler fall. Göteborgs tingsrätt är mer flexibel och fler ärenden godkänns. Mölndals tingsrätt anser att när förmånsrättens ettåriga frist passerat faller även exekutionstiteln. Ibland läggs ansökan upp som ett betalningsföreläggande istället vilket gör att ränta och indrivningskostnader omfattas samt att formaliakravet minskar drastiskt. Om ett ärende underkänns som direkt verkställbar går det ibland istället igenom som betalningsföreläggande. Den vanligaste formalia bristen är att debiteringslängden är ofullständig. Sture anser att en samfällighetsförening inte bör ansöka om betalningsföreläggande om exekutionstitel föreligger. Han anser även att systemet med exekutionstitel och förmånsrätt behöver göras om främst pga att det ofta rör sig om små belopp som inte motiverar ett så omfattande system. Han bedömer att det rör sig om ca 30–50 ansökningar om betalningsföreläggande för uttaxerade bidrag för Göteborg per år.

### 5.2 Ingegerd Kilgren, Kronofogdemyndigheten i Göteborg

Samtalet med Ingegerd, som arbetar som kronofogde, handlade främst om exekutionstiteln och dess livslängd. Hon tror att en samfällighetsförenings exekutionstitel preskriberas efter 5-10 år. Ingegerd har aldrig under 30 års tid varit med om att en samfällighetsförenings ansökan om verkställighet har avslagits på grund av att exekutionstiteln har fallit eller att det av part hävdats att den preskriberats. Hon menar att en ansökan om verkställighet är strikt formellt styrd och ofta är det något som saknas. Vill föreningen ha ränta och dröjsmålsavgifter måste man gå via betalningsföreläggande som är en mer kostsam process.

### 5.3 Sven Mårtensson, Kronofogdemyndigheten Lund

Sven arbetar som kronofogde i Lund. Han upplever att det är mycket ovanligt att samfällighetsföreningars ansökan om verkställighet leder till utmätning i fast egendom. Ofta går det att utmäta i lön eller i lös egendom. Dessutom menar Sven att det inte är lämpligt att gå till exekutiv auktion av fastighet för en avgift om kanske 60 kr. Han menar att lagen ställer krav på att hänsyn måste visas till den betalningsskyldiga så att han inte tvingas flytta från exempelvis sitt hem pga en liten skuld, om det finns annan egendom att tillgå. Sven uppskattar antalet ärenden med samfällighetsföreningar till ca 10 st per år. Samfällighetsföreningars fordringar på medlem leder mycket sällan till exekutiv auktion.

#### **5.4 Per Andersson, Kronofogdemyndigheten Karlstad**

Per är kronofogde på Karlstadkontoret och är teamledare för ett av fem team. Hans team jobbar med verkställighet och har därför inget med fastställelser av fordringar att göra. Han och en av hans kollegors uppfattning är att de i Värmland har ca 10 verkställigheter som har ansökts av samfällighetsföreningar per år. Det är ytterst sällsynt att det leder till exekutiv auktion av fastigheter. Hans uppfattning är att en samfällighetsförening först tar kontakt med kronofogdemyndigheten vid belopp över tusenlappen.

#### **5.5 Cecilia Hedman, Kronofogdemyndigheten Ystad**

Cecilia arbetar som kronofogde på kontoret i Ystad som ansvarar för Ystad med kranskommuner. Hon stöter på samfällighetsföreningar då och då och uppskattar det till ca 1–10 fall per år. Vidare menar hon att det kan vara krångligt att förstå för samfällighetsföreningarna hur man gör en formellt korrekt ansökan. Hennes ansvar är att godkänna ansökan för verkställighet och lämnar sedan över ärendet för indrivning till ett s.k. indrivningsteam. Vid granskning av ansökan använder hon Handboken *Utsökning och indrivning*<sup>66</sup> och lagtext för att säkerställa att uttaxeringen skett på ett formellt riktigt sätt. Ofta rör sig ansökningarna om små summor och leder mycket sällan till exekutiv försäljning av fast egendom.

#### **5.6 Torsten Sojdelius, Tingsrätten Malmö**

Torsten arbetar som fastighetsråd i Skåne och har sällan varit med om att en uttaxering överklagats av medlem. Han uppskattar antalet fall till mindre än ett per år. Han har aldrig varit med om ett ärende som kommit från Kronofogdemyndigheten som berör uttaxering. Torsten tror att samfällighetsföreningarna ibland tar beslut i sig som inte följer lagstiftningen men att det ofta sker i samförstånd och därför aldrig kommer till prövning. Torsten menar vidare att rättsfallet NJA 1981 s 330 där det fastslogs att tidsfristen om fyra veckor för klagan enligt SFL 53 § måste åberopas av part för att domstol skall ta hänsyn till den, inte behöver omfatta klagotiden enligt SFL 46 §.

---

<sup>66</sup> RSV 901

## 6 Rättsfall

T 3363-00 Då debiteringslängden saknade det belopp som belöpte på varje medlem upphävdes uttaxeringen. Avsaknad av bestämmelser om fondering i stadgar och avsaknad av förnyelse och underhållsplan var ytterligare en grund för upphävandet.

RÅ 81 2:3 Debiteringslängden måste omfatta alla delägarfastigheterna annars faller hela uttaxeringen.

NJA 1985 s. 394 Det är upp till kronofogden att i utsökningsmål pröva en invändning av gäldenären om att han inte är delaktig i samfälligheten. Sker ändå utmätning står det gäldenären öppet att utan hinder av den förut angivna klanderfristen – på samma grund i vanlig rättegång kräva tillbaka vad han fått utge i utsökningsmålet.

NJA 1987 s. 46 I debiteringslängden angavs det att om bidraget inte betalades på bestämd förfallodag skulle ersättning för vissa indrivningskostnader och dröjsmålsränta utgå. Exekutionstiteln ansågs inte omfatta dröjsmålsränta och indrivningskostnader.

NJA 1989 s. 87 Då debiteringslängd aldrig upprättats, och annat ej förskrivits i stadgarna, har uttaxering ej kommit till stånd.

RIC 23/81 Då föreningsstämma aldrig hölls har uttaxering ej kommit till stånd.

Ö 3912-02 Hovrätten för västra Sverige konstaterade att uttaxerat bidrag som innebär exekutionstitel och som därmed likställs med dom som äger laga kraft kan inte på nytt upptagas till prövning enligt rättegångsbalken (1940:740) 17 kap 11 §. Föreningens talan avvisades. Samma slutsats kom hovrätten över Skåne och Blekinge fram till i RH 1980:76 (Lnr:76:80).

NJA 1981 s. 330 Klanderfristen om fyra veckor enligt SFL 53 § skall inte självmant beaktas av domstol utan skall endast beaktas efter invändning av part.

NJA 1997 s. 147 Frist för talan om rättelse av debiteringslängd har ansetts inte kunna bli föremål för återställande av försutten tid. Verkan av att talan om rättelse ej förts är att belopp som enligt debiteringslängd är förfallet till betalning får uttagas enligt bestämmelserna i UB om fordran för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft.

T 309-97 En debiteringslängd hade grundats på felaktiga andelstal men då en tillämpning av de riktiga andelstalen skulle innebära att den klagande fick betala mer ansåg hovrätten sig inte kunna ändra på uttaxeringen på grundval av talan av den klagande.



## 7 Analys

### 7.1 Allmänt

Det är uppenbart att samfällighetsföreningar har givits starka juridiska medel till sitt förfogande vid uttaxering. Dessa regler härstammar åtminstone från början av 1900-talet och har flyttats med när gamla lagar ersatts av nya. Den starka lagstiftningen kan främst förklaras av att samfälligheter ofta kompletterar fastigheter på ett fundamentalt sätt, såsom med en väg, och att fastigheter i sin tur utgör en grundval för landets ekonomi. Väl fungerande samfälligheter är därför ett samhällligt intresse.

Elinor Ostrom ställer i sin bok *Governing the commons* upp åtta principer för en långsiktigt hållbar samfällighet. Av särskilt intresse är här nummer två, *congruence between appropriation and provision rules and local conditions*, och nummer fem, *graduated sanctions*. Den andra principen innebär att regler om hur och i vilken omfattning samfälligheten får brukas skall stå i proportion till insatt arbete/kapital. Andelstalssystemet där varje deltagande fastighet har ett andelstal i samfälligheten, ofta beräknat efter beräknad användning eller nytta, och som direkt ligger i proportion till de ekonomiska bidrag som betalas kan anses uppfylla denna princip. Den femte principen innebär att de som bryter mot reglerna kommer sannolikt att straffas i proportion till hur allvarligt regelbrottet är. Här kommer endast regelbrott i form av obetalade uttaxerade bidrag att analyseras och inte andra regelbrott. Utmätning av ett bidrag som en medlem inte betalar är inte att betrakta som ett straff utan istället en konsekvens av försumlighet. Klart är dock att den som inte betalar det som ålagts sannolikt kommer att få betala bidraget samt kronofogdemyndighetens kostnader. Att tillfälligt utesluta en medlem från samfälligheten torde inte vara ett lämpligt följd för obetalade uttaxerade bidrag. Delägarfastigheten har funnits vara i angeläget behov av delaktighet i samfälligheten vid lantmäteriförrättning och ett uteslutande vore därför olämpligt. Den lämpligaste följden av betalningsförsumlighet som ligger för handen är indrivning där det nuvarande systemet med exekutionstitel och förmånsrätt underlättar och säkerställer att samfällighetsföreningen får in de medel som behövs. Betalningsförsumlig medlem förlorar rösträtten på föreningsstämma enligt SFL 48 §. Ekonomiska följder så som förseningsavgifter och ränta har underkänts av HD, se vidare 7.5.

### 7.2 Uttaxering

Uttaxeringen är viktig för samfällighetsföreningarnas ekonomi vilket enkäten också visade. För hälften av föreningarna som hade svarat att de uttaxerar innebär de uttaxerade bidragen 90 % eller mer av föreningens intäkter. I medianvärde uttaxerar föreningarna ca 600 kr per medlem men beloppet som sådan varierar stort från förening till förening beroende på hur många samfälligheter som förvaltas, vilka typer av samfälligheter som förvaltas, om statliga och kommunala bidrag erhålles och ifall avgiftssystemet tillämpas.

En samfällighetsförening har två möjligheter enligt lag att ta in belopp från medlemmarna. Den ena är genom uttaxering, med starkt lagligt skydd, och den andra är via avgifter som fungerar som vilken fakturerad avgift som helst. Att inte

avgiftssystemet fått samma lagliga skydd som uttaxeringen förklaras inte närmare av förarbetena utan man konstaterade endast att möjligheten till betalningsföreläggande är tillräcklig. Att de båda systemen inte har samma konstruktion kan förklaras delvis av att avgiftssystemet även är tillämpligt på delägarförvaltning medan uttaxering endast kan tillämpas av samfällighetsförening. Att avgiftssystemet inte omfattas av exekutionstitel eller förmånsrätt kan naturligen förklaras med att sådana belopp aldrig omfattar uppförandet eller andra större kostnader utan bara motsvarar själva förbrukningen.

Uttaxeringen behöver inte följa SFL:s ordning med debiteringslängd utan kan ske på annat sätt om så föreskrivs i stadgarna enligt SFL 42 §. En stadgeändring som innebär att uttaxering sker i och med utgifts- och inkomststatens fastställelse medför att risken för formaliafel minskar. Det kan ifrågasättas om formaliakraven för debiteringslängden är så betungande att det skulle vara lämpligt att frångå den, dock faller flera utmätningar uppenbarligen på formaliafel. Det intressanta är att denna möjlighet att frångå den ordinarie uttaxeringsordningen sällan, om någonsin, har utnyttjats. Ändå har den flyttats med från VAL till EVL och vidare in i SFL. Vad händer med rättssäkerheten om det i stadgarna föreskrivs att uttaxering sker genom annat sätt än genom debiteringslängd? Stämman måste ändå godkänna utgifts- och inkomststaten, som på vilken uttaxeringen grundar sig på. Skillnaden blir att ingen debiteringslängd framläggs för stämman, och det går då inte att överklaga enligt SFL 46 §. Detta då överklagan enligt SFL 46 § förutsätter debiteringslängd. Denna tolkning kan uppfattas som snäv men lagstiftaren kunde ha angivit att tidsfristen för överklagande började i och med godkännande av utgifts- och inkomststaten om denna överklagandemöjlighet skulle ha haft vidare omfattning. Det skulle kunna stå i stadgarna att: ”Uttaxering sker genom att varje medlem multiplicerar sin proportionella andel i samfälligheten med det belopp som uttaxeras enligt utgifts och inkomststaten och betalar in det på föreningens konto senast en månad efter ordinarie föreningsstämma.” Detta skulle minska risken för formfel samt minska mängden överklaganden. En sådan stadgeändring kan tas på en föreningsstämma med kvalificerad majoritet, d.v.s. två tredjedelar av de avgivna rösterna. Mycket talar för att exekutionstiteln och förmånsrätten även skulle gälla utan debiteringslängden. Varken UB eller FML talar om debiteringslängd utan om handling och uttaxerade belopp. Det måste dock framgå av handlingen (exekutionstiteln) vem som skall betala vad.

### **7.3 Exekutionstitel och förmånsrätt**

I litteraturen ses exekutionstiteln och förmånsrätten som en sammansvetsad enhet. Mycket talar dock för att man borde se det som delar som följer varandra. Det som talar främst för detta är att exekutionstiteln troligen gäller längre än det år som förmånsrätten avser.

Om systemet med exekutionstitel och förmånsrätt inte skulle finnas skulle fastighetsvärdena och därmed alla delägarfastigheters fastighetspanter utsättas för större risker. I och med det nuvarande systemet är det endast den betalningsförsumlige medlemmens fastighet som drabbas. Frågan är om den legala panträtten skulle vara värd något om den låg efter fastighetspanten. Svaret är nej, en samfällighetsförening skulle inte kunna få igenom en exekutiv auktion med samma lätthet då kravet i UB 12:29 1p om skyddet för borgenärer med bättre rätt skulle kunna sätta stopp för utmätningen av



den fasta egendomen. Idag utgör det enda hindret att fastigheten skulle vara osäljbar. En mer grundläggande frågeställning är om förmånsrätten överhuvudtaget är till mer nytta än skada. Förmånsrätten ansågs inte vara behövlig av lagstiftaren för avgiftssystemet, som dessutom inte är direkt verkställbart hos KFM. Varken exekutionstitel eller förmånsrätten är tillämpbar på byggnader på ofri grund, naturreservat eller gruva. Detta skall beaktas vid anläggningsförrättningen enligt AL 2 §, men det är osäkert om lantmätaren kan neka anslutning av en byggnad på ofri grund därför att dess ägare eventuellt inte kommer att betala det uttaxerade bidraget.

Situationen för panthavare i fast egendom har diskuterats i olika förarbeten. Fördelarna med förmånsrätten har alltid ansetts överväga. Den allmänna oron för att förmånsrätten skulle skada fastighetspanter kan tyckas allmänt obefogad. Den kan tvärtom anses vara till fördel för fastighetspantern i allmänhet. Om den inte skulle finnas och en medlem i en samfällighetsförening inte skulle betala det som åligger honom skulle samtliga delägarfastigheter drabbas då de skulle vara tvungna att erlægga den betalningsförsumliges bidrag. I och med det nuvarande systemet skyddas de delägarfastigheter vars ägare fullföljer sin bidragsskyldighet genom att samfällighetsföreningen alltid kan få in de medel som behövs för att hålla den i skick och att ingen ansluten fastighet tvingas betala mer än sin andel. Dessutom kan panthavarna aldrig försäkra sig om att fastighetsägaren underhåller fastigheten så att fastighetens värde inte sjunker under det pantsatta beloppet, vilket utgör en betydligt större risk. I sammanhanget kan det vara lämpligt att dra paralleller till bostadsrätter där banker och kreditinstitut lånar ut och pantsätter bostadsrätter som över en natt kan få årsavgiften drastiskt höjd pga av eftersatt underhåll vilket direkt påverkar bostadsrättens värde. Idag dessutom till samma ränta som för fastigheter. Inga alternativ som erbjuder en bättre lösning har framlagts att ersätta det nuvarande systemet. Ettårsgränsen för förmånsrätten säkerställer att samfällighetsföreningens styrelses eventuella underlåtenhet att agera skyndsamt inte drabbar panthavarna.

Det är här viktigt att skilja på uttaxering för utförande och drift. Systemet är främst motiverat med att det skall kunna tillförsäkra de ekonomiska medel som krävs för utförandet av anläggningar, något som kan vara kostsamt. Det är viktigt att ha detta i åtanke när man här konstaterar att obetalade uttaxerade bidrag har liten påverkan på föreningens ekonomi och att betalningsföreläggande ofta är att föredra vid indrivning. En möjlighet skulle då kunna vara att uttaxering för drift och underhåll skulle tas ut ur systemet och istället hänvisa dessa bidrag till betalningsföreläggande, som för avgiftssystemet. Detta i sig skapar komplikationer kring gränsdragning mellan underhållsfonder och utförande. Det är ofta klokt för en förening att fondera medel för framtida större underhåll. Detta kan göra att föreningen inte behöver uttaxera en stor klumpsumma den dagen något behöver bytas ut eller anläggas om. Ett annat resultat av en sådan utbrytning av uttaxerade bidrag för drift och underhåll skulle göra det svårare för samfällighetsföreningarna att kunna ta upp lån. Säkerheten för banken ligger ju i att föreningen alltid kan få in ekonomiska bidrag av sina medlemmar.

## 7.4 Utmätning

Helt klart är att det inte är helt okomplicerat läge för den kronofogde som med hjälp av myndighetens handledning och lagstiftningen skall avgöra om uttaxeringen är formellt

riktigt utförd enligt SFL. Förutom formaliakraven måste kronofogden vara uppmärksam på att felaktigheter kan ha legaliserats. Då ansökan om verkställighet ofta sker efter att sista betalningsdag har passerats och denna tidpunkt infaller efter den i SFL 46 § prövningsfristen behöver dock kronofogden bara undersöka några få saker. Vilket förenklar det hela. Denna undersökning omfattar endast de i ansökan bifogade handlingarna. Kronofogden behöver troligen inte söka ytterligare information i exempelvis fastighetsregistret och behöver knappast göra några större undersökningar annat än vid parts åberopande. Dessutom är ansökningar om verkställighet från samfällighetsföreningar något relativt ovanligt som kronofogdarna inte ofta stöter på i sitt dagliga arbete. Uppskattningsvis vänder sig ca 1 000 – 2 000 föreningar till kronofogdemyndigheten årligen, d.v.s. ca fem procent av landets samfällighetsföreningar. Det kan jämföras med de ca 800 000 mål om betalningsföreläggande som inkom till kronofogdemyndigheten under 2004. Det ger att ca var 500:e ärende är från en samfällighetsförening.

Hur många samfällighetsföreningar som ansöker om direkt verkställighet eller som tar omvägen via betalningsföreläggande pga okunskap, formaliabrist eller för att kunna få ersättning för ränta och indrivningskostnader är mycket svårt att uppskatta. Klart är dock att det är få föreningar som vet vilka förutsättningar som gäller för den direkta verkställigheten genom exekutionstiteln. I många föreningar är det nog så att man i det längsta försöker få medlemmen att betala fordringen. Ett ökat medvetande skulle förhoppningsvis inte leda till fler ärenden hos kronofogden utan att fler betalade det som ålagt dem då de vet vad följderna kan bli. Att inte betala ett uttaxerat bidrag på kanske några hundra blir snabbt kostsamt för den betalningsförsumlige som dessutom måste betala kronofogdens avgift om 1000kr.

De i förrättning fastställda andelstalen överensstämmer ibland inte med de andelstal som används vid uttaxeringen. Differentieringen är framförallt vanligast bland vägsamfälligheter bildade enligt EVL som funnits en längre tid och inte haft möjlighet att ändra andelstalen annat än genom ny förrättning. Då dessa uttaxeringar baserade på illegala ändringar hamnar hos kronofogdemyndigheten omfattas de inte av exekutionstitel eller förmånsrätt. Det är naturligen upp till varje medlem att kontrollera att debiteringsländen stämmer överens med de lagenligt fastställda andelstalen. När det kommit så långt som till KFM är nog ändå debiteringslängdens felaktigheter legaliserade vilket torde leda till utmätning. Medlemmen är då hänvisad till att överklaga nästa uttaxering inom klagandefristen. I de fall andelstalet framgår ur fastighetsdataregistret är det en enkel sak att verifiera ett andelstal, medan det för samfälligheter som inte är inlagda i registret blir mer komplicerat.

Samfällighetsföreningarnas möjlighet att välja mellan verkställighet direkt och betalningsföreläggande hos kronofogdemyndigheten skapar vissa frågor. Betalningsföreläggandet har onekligen vissa fördelar då den kan omfatta även ränta och andra kostnader samt att det inte är lika formbundet. Problemet med att välja betalningsföreläggande att domstolarna kan tvingas ta ställning till betalningsskyldigheter (uttaxerade bidrag) som redan är i laga kraft trädde. Detta torde inte följa gällande rätt. Frågan är om ränta och övriga kostnader motiverar möjlighet till betalningsföreläggande som KFM erbjuder. Röntan torde inte representera några större belopp om föreningen inte låter fordran ligga orörd under en längre tid. Övriga kostnader så som indrivningskostnader bör ej heller representera någon större summa.

Denna summa torde endast möjligtvis motsvara en påminnelse. Till detta kommer de extra samhällskostnaderna ett betalningsföreläggande motsvarar jämfört med direkt verkställighet (framförallt om betalningsföreläggandet överklagas till domstol).

Det kan konstateras att det förekommer att medlemmar inte betalar de uttaxerade bidragen och att föreningarna ibland vänder sig till kronofogdemyndigheten för indrivning. Tyvärr ger enkäten inget svar på om styrelseledamöter och medlemmar är medvetna om de uttaxerade bidragens särställning vid indrivning. Enkäten visar att de obetalade bidragen påverkar föreningarnas ekonomi i förvånansvärd hög grad. 15 % av de föreningar som har medlemmar som inte betalar sina uttaxerade bidrag svarade att den ekonomiska inverkan var stor eller mycket stor. Denna påverkan borde vara minimal i och med den direkta utmätningsmöjligheten och förmånsrätten.

Utbildning av samfällighetsföreningar är något som lantmäterimyndigheterna ägnar sig åt i viss omfattning. Samfällighetsföreningsregistrets ofullständighet med få registrerade och uppdaterade adresser gör det dock svårt att nå ut till föreningarna. Vissa lantmäterimyndigheter bifogar en handbok vid nybildande av en samfällighetsförening medan vissa inte gör det. Samfällighetsföreningarna kan vända sig med frågor till Lantmäterimyndigheterna, Riksförbundet Enskilda Vägar (endast vägar) och Villaägarnas riksförbund. De två senare har medlemskap för samfällighetsföreningar vilket ger tillgång till kurser, rådgivning, informationsskrifter mm. Lantmäteriet har utvecklat en webbtjänst med service för samfällighetsföreningar. Det är särskilt önskvärt att denna tjänst vidare utvecklas då det är Lantmäteriet som är ansvarig instans för bildandet och ombildandet av samfälligheter och samfällighetsföreningar. Det finns flera böcker skrivna om samfälligheter och samfällighetsföreningar. Dessa är främst *Samfälligheter Handbok för samfällighetsföreningar* av Tommy Österberg, *Samfälligheter Praktisk handbok om skatt, ekonomi & juridik* av Björn Lundén och *EVA-REV* av Riksförbundet Enskilda Vägar.

Privaträttsligt bildade organisationer med namn som vägförening och vägsamfällighet kan åka snålskjuts på lagstiftningen som den egentligen inte omfattas av. Kronofogdarna undersöker inte alltid om samfällighetsföreningen är bildad genom förrättning. En kronofogde var osäker på om dessa privaträttsligt bildade organisationer även omfattades av lagstiftningen, något som de alltså inte gör.

## 7.5 Rättsfall

En vidare analys av rättsfallet NJA 1989 s. 87 är här av särskilt intresse. En samfällighetsförening ansökte om betalningsföreläggande angående beslutat bidrag hos KFM. Då medlemmen bestritt ansökningen blev målet såsom tvistigt hänskjutet till tingsrätten. Både Fastighetsdomstolen och Hovrätten fann att betalningsskyldighet förelåg. HD konstaterade däremot att ett stämmobeslut om att medlemmarna skall bidra inte innebär ett bindande beslut om skyldighet att erlägga bidrag, då det inte skedde enligt reglerna om uttaxering. HD kan därmed anses mena att medlemmars bidrag skall ske enligt lag om det skall anses gälla. Ett allmänt beslut i sig om att medlemmarna skall erlägga belopp resulterar inte i skyldighet att erlägga summan. En uttaxering leder till att förfallet bidrag kan uttagas som en dom som äger laga kraft, och kan i princip inte överklagas och kan inte fastställas igen. Detta gör att ett belopp som förening anser

sig påfört medlem, uttaxerat eller ej, aldrig kan tas via betalningsföreläggande, undantaget avgiftssystemet.

Kvar står då ränta och indrivningskostnader. Dessa uttaxeras inte och har inte ansetts omfattas av exekutionstiteln. Att uppta kostnader för indrivningskostnader måste ske genom att beslut tas av stämma eller styrelse. För sådana summor uppkommer inte betalningsskyldighet då de inte uttaxeras. Sålunda kan sådana avgifter inte drivas in genom betalningsföreläggande. Ränta på fordran utgår automatiskt från den dag den förfaller om förfallodagen är bestämd enligt räntelag (1975:635) 3 §. Om ränta skulle innebära att en fordran uppstod skulle detta innebära att en samfällighetsförening skulle behöva ansöka om direkt verkställighet av det uttaxerade bidraget och ansöka om betalningsföreläggande för räntan. Någon annan ordning kan inte framträda. Att indrivningskostnader inte kan ge upphov till en fordran kan anses försvarligt då föreningen aldrig skall behöva drabbas av sådana kostnader då det samma dag som det uttaxerade bidraget förfallit kan ansöka direkt om verkställighet som inte innebär några kostnader för föreningen. Huruvida räntan skall ge upphov till fordran är en mer öppen fråga. En utdragen verkställighet som leder till exekutiv auktion kan ta lång tid och räntan kan då uppgå till ett icke obetydligt belopp. Räntan är en kostnad som faktiskt uppstår och som är en oundviklig följd av att ett uttaxerat bidrag ej betalas i tid.

Att en samfällighetsförening inte kan ålägga en medlem att erlægga belopp genom ett beslut (inte via uttaxering) stöds av förarbetena. Där menar man att även om delägarkretsen är begränsad och det rör sig om frivilliga bidrag bör det normala tillvägagångssättet med uttaxering användas<sup>67</sup>. Detta tillsammans med att en dom inte kan prövas flera gånger gör att det är verkställighet direkt eller inget alls.

För avgifter enligt avgiftssystemet hänvisas till betalningsföreläggande och torde omfatta ränta och indrivningskostnader. ”Annat sätt” enligt SFL 40 § skulle kunna innebära genom beslut om att medlemmarna skall betala en summa pengar utan att följa uttaxeringsordningen. För detta finns dock inget stöd i någon litteratur eller förarbete.

---

<sup>67</sup> prop. 1973:160 s 344 ff

## 8 Slutsatser

Examensarbetet resulterar i följande slutsatser:

Uttaxerade bidrag bör inte kunna omfattas av betalningsföreläggande. Ränta och indrivningskostnader på uttaxerade bidrag bör heller inte kunna omfattas av betalningsföreläggande. Det finns redan fördelaktiga regler om hur uttaxerade bidrag kan indrivas. Dessa bör tillämpas.

Systemet bör kvarstå som det är. Systemet skyddar fastighetsvärden, och därmed fastighetspanterna, mer än det kan anses skada densamma. Systemet är inte utan brister men är det bästa av de som presenterats.

Tingsrätterna och kronofogdemyndigheterna behöver samordna sin praxis. Hur en indrivning läggs upp och genomförs varierar beroende var i landet den genomförs. Uttaxeringsreglernas särart kräver konsekvent praxis över hela landet.

Samfällighetsföreningarna kan göra en stadgeändring som förbigår kravet på debiteringslängd vid uttaxering, SFL 42 §. Detta skulle kunna minska risken för formaliafel vid uttaxeringen.

Utbildning av styrelseledamöter i samfällighetsföreningar behöver ske. Reglerna om uttaxering i SFL är enkla att uppfylla för den som tar sig tiden att sätta sig in i dem.



## 9 Källförteckning

- Bengtsson, B. (2000), *Speciell fastighetsrätt Miljöbalken*. Uppsala: Iustusförlag AB.
- Bexelius, A., Körlof, V., (1965), *Väglagarna*. Stockholm: P.A. Norstedt & söners förlag.
- Hemström, C. (1986), *Gemensamhetsanläggningar Inrättande och förvaltning*. Stockholm: Norstedts Förlag
- Jensen, Ulf. Intervju 2005-07-14.
- Julstad, B. (2001), *Fastighetsindelning och markanvändning*. Stockholm: Norstedts Juridik AB
- Kronofogdemyndigheten 2005-07-07, <http://skatteverket.se/kronofogden/index.html>
- Lantmäteriet 1, 2005-07-07,  
[http://www.lantmateriet.se/templates/LMV\\_Page.aspx?id=1887](http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=1887)
- Lantmäteriet 2, Samfällighetsföreningar – Praktiska råd. Nordstedts juridik, CD-fastighetsbildning 2002:3.
- Lantmäteriet 3, 2005-06-27,  
[http://www.lantmateriet.se/templates/LMV\\_Page.aspx?id=8615](http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=8615)
- Lantmäteriet 4, (1974), *Anvisningar AL mm*, Meddelande 1974:2.
- Lundén, B. (2004), *Samfälligheter Praktisk handbok om skatt, ekonomi & juridik*. Näsviken: Björn Lundén Information AB
- Nial, H., Johansson, S. (1995), *Svensk associationsrätt, I huvuddrag*. Stockholm: Norstedts juridik
- Nydahl, Bengt. Intervju 2005-06-03
- Ostrom, E. (1990), *Governing the commons*. Cambridge university press
- REV. (2004), *EVA-REV Enskild väghållning anvisningar Riksförbundet enskilda vägar*. Stockholm:
- RSV 901 Utsökning & Indrivning*. Tillgänglig på Internet:  
<http://skatteverket.se/kronofogden/utsokning/innehall.html>
- SOU 2001:67. (2001), *Enskild eller allmän väg?*. Stockholm: Graphium/Norstedts AB
- Vägverket. Tillgänglig på Internet: [http://www.vv.se/templates/page3\\_\\_\\_432.aspx](http://www.vv.se/templates/page3___432.aspx) 20 april 2005
- Walin, G m.fl. 1. Walin, G., Gregow, T. (2004), *Förmånsrättslagen, lönegarantilagen m.m.* Stockholm: Norstedts Juridik AB
- Walin, G m.fl. 2. Walin, G., Gregow, T., Löfmarck, P. (1999), *Utsökningsbalken En kommentar*. Stockholm: Norstedts Juridik AB
- Villaägarna, Villaägarnas riksförbund. (2005), *Indrivning av uttaxerade medel och andra avgifter till samfällighetsförening*.
- Österberg, T. (2004), *Samfälligheter Handbok för samfällighetsföreningar*. Stockholm: Norstedts Juridik AB

## **Bilaga 1**

### **Debiteringslängd för Exempelåsenssamfällighetsförening 1 mars 2005 – 28 februari 2006**

Framlagd på föreningsstämma den 20 mars 2005

Ägare	Fastighet	Bidrag (kr)
Anders Andersson	Lundstad Berga 1:1	1200
Berit Boström	Lundstad Berga 1:2	2400
Clas Carlsson	Lundstad Skoga 2:124	1200
...	...	...
...	...	...
Summa:		25 000

Alt 1\*: Bidragen skall vara inbetalda på föreningens konto senast den 21 juli 2005.

Alt 2\*: Bidraget skall erläggas med 1/10 månadsvis i förskott från och med maj månad genom insättning på föreningens konto.

\*Alt 1 och 2 är exempel på två olika sätt att låta medlemmarna betala det belopp som belöper på dem. Vilket som väljs beror på den uttaxerade summan och föreningens behov av medel.



**Till Samfällighetsföreningen**

Mitt namn är Fredrik Warnquist och jag studerar till civilingenjör i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola i Lund. Jag håller just nu på med mitt examensarbete med titeln *Samfällighetsföreningar – uttaxering*. Det är med anledning av detta jag har skickat detta brev. Examensarbetet undersöker hur uttaxeringen av avgifter (medlemsavgifter) fungerar eller inte fungerar i samfällighetsföreningar. Jag skriver examensarbetet i samarbete med Riksförbundet Enskilda vägar (REV).

Som en undersökande del av mitt examensarbete sänder jag den bifogade enkäten för att kunna bilda mig en uppfattning av hur det faktiskt fungerar ute i Samfällighetsföreningarna (till samfällighetsförening räknas även vägsamfälligheter och vägföreningar).

Om ni önskar en elektronisk version av mitt examensarbete när det är klart i slutet av augusti, ber jag er skicka ett e-postmeddelande till mig på någon av nedanstående e-postadresser.

Du som fått detta brev står som kontaktperson för en samfällighetsförening i Karlstads, Hagfors, Lunds eller Simrishamns kommun i något/några av Lantmäteriets Samfällighetsföreningsregister, Vägverkets register över enskilda vägar med statsbidrag eller i Riksförbundet Enskilda vägar:s medlemsregister. Namn och adresser kommer att vara konfidentiella och inte att användas i examensarbetet. Era svar kommer att sammanställas tillsammans med de andra svarande och användas i mitt examensarbete.

Enkäten består av ett antal frågor som syftar till korta svar. Vill ni skriva längre svar gör gärna det under *Övrigt* på enkätens baksida.

Har du frågor är du välkommen att kontakta mig på något av följande sätt:

Adress: Fredrik Warnquist	Telefon: 046-14 81 48 / 0705-688048
Måsvägen 18C	E-post: fredrik.warnquist@comhem.se /
227 33 Lund	ci101wf0@l.lth.se

Jag vill tacka på förhand för att ni tar er tid med att fylla i enkäten!

Med vänlig hälsning,

---

Fredrik Warnquist  
Studerande till civilingenjör i Lantmäteri  
Lunds Tekniska Högskola

## ENKÄT

Svara på linjen eller kryssa i ett angivet svarsalternativ på varje fråga. Den ifyllda enkäten skickas i det bifogade svarskuvertet och ska postas senast den 29 maj 2005.

**Allmänna frågor**

1. Föreningens namn (firma): \_\_\_\_\_
2. Kommun: \_\_\_\_\_
3. Antal deltagande fastigheter: \_\_\_\_\_ st
4. Föreningen förvaltar (t.ex. väg, grönområde...): \_\_\_\_\_
5. a) Är föreningen medlemmar i någon organisation eller förbund?  Ja  Nej  
b) Om ja, vilken organisation/förbund: \_\_\_\_\_
6. Är föreningen bildad genom Lantmäteri-förrättning?  Ja  Nej  Vet ej
7. Har föreningen någon verksamhet idag:  Ja  Nej

Om du svarade "Nej" på fråga 7 är enkäten slut här.

**Ekonomiska frågor**

8. Föreningens intäkter 2004 ca: \_\_\_\_\_ kr
9. Föreningens kostnader 2004 ca: \_\_\_\_\_ kr
10. a) Får föreningen kommunala bidrag?  Ja, totalt ca: \_\_\_\_\_ kr.  Nej  
b) Får föreningen statliga bidrag?  Ja, totalt ca: \_\_\_\_\_ kr.  Nej
11. Tar föreningen ut medlemsavgift av sina medlemmar (uttaxering)?  Ja  Nej

Om du svarade "Nej" på fråga elva är enkäten slut här.

**Medlemsavgifts frågor (Uttaxering)**

12. Summa årlig intäkt från medlemsavgifter 2004 ca: \_\_\_\_\_ kr
13. Lägg budgeten (utgifts- och inkomststat) och debiteringslängden fram på Föreningsstämman (årsmötet)?  
 Ja  Nej
14. a) Har ni medlemmar som inte betalar sin avgift i tid?  Ja  Nej  
b) Summa, till 1 april 2005, obetalade medlemsavgifter för 2004 ca: \_\_\_\_\_ kr
15. a) Gör föreningen, i bokslutet, nedskrivningar av obetalda medlemsavgifter?  Ja  Nej  
b) Om ja, hur mycket 2004 ca: \_\_\_\_\_ kr
16. a) Har föreningen ansökt om utmätning hos Kronofogden för att få in obetalda medlemsavgifter?  Ja  Nej  
b) Om ja, fick ni in de obetalade medlemsavgifterna?  Ja, alla.  Ja, men inte alla.  Nej  
c) Har föreningen ansökt om betalningsföreläggande hos Kronofogden för att få in obetalda medlemsavgifter?  
 Ja  Nej  
d) Om ja, fick ni in de obetalade medlemsavgifterna?  Ja, alla.  Ja, men inte alla.  Nej
17. a) Har föreningen använt sig av inkassobyrå för att få in obetalda medlemsavgifter?  Ja  Nej  
b) Om ja, fick ni in de obetalade medlemsavgifterna?  Ja, alla.  Ja, men inte alla.  Nej
18. Hur stor ekonomisk inverkan har de obetalda medlemsavgifterna på föreningens ekonomi?  
 Ingen  Liten  Stor  Mycket stor

Var god vänd! Fortsätt gärna på enkätens baksida om du har egna synpunkter.

Övrigt: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*Tack för ert svar!*