

Stockholm den 9 december 2020

Sopsug i Skarpnäck samfällighetsförening

Med anledning av styrelsens i Sopsug i Skarpnäcks samfällighetsförening frågor angående ändring eller upphävande av anläggningsbeslut samt utträde ur samfällighetsföreningen får jag återkomma enligt följande.

Bakgrund

Samfällighetsföreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning. Därmed är anläggningslagen (1973:1149) tillämplig. I de frågor anläggningslagen inte ger svar på frågorna är lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter tillämplig. Anläggningslagen har företräde framför samfällighetslagen enligt 2 § samfällighetslagen.

Era frågor kommer således att besvaras mot bakgrund av bestämmelserna i anläggningslagen i första hand. Denna utredning utgör en generell beskrivning av förutsättningar för att ändra eller upphäva anläggningsbeslut samt begära utträda ur samfällighetsförening och baserar sig på det anläggningsbeslut och de stadgar för samfällighetsföreningen som jag fått tagit del av.

Möjligheterna att lägga ned eller ändra anläggningsbeslutet

Grundläggande förutsättningar

När det finns ett beslut om att inrätta en gemensamhetsanläggning krävs det för att upphäva beslutet eller att ändra beslutet att detta omprövas. Omprövningen sker genom ansökan hos lantmäterimyndigheten. Samma regler gäller vid omprövning av en gemensamhetsanläggning som när en gemensamhetsanläggning ska bildas.

Ett anläggningsbeslut får omprövas endast om förutsättningarna som anges i 35 § anläggningslagen är uppfyllda.

Av 35 § anläggningslagen framgår att när en fråga har behandlats och slutligt avgjorts vid en förrättning får den prövas vid en ny förrättning om någon av följande situationer föreligger:

1. förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på frågan
2. det i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid har gått ut, eller
3. det i annat fall har framkommit ett klart behov av omprövning.

I förekommande fall kan punkterna 1 och 3 bli tillämpliga. Möjligen skulle ett skäl till ändring kunna vara att behovet kan tillgodoses på annat bättre sätt för vissa fastigheter. Det ska dock noteras att rekvisiten *väsentligt inverkar* respektive *klart behov* innebär att det föreligger en viss restriktivitet för att ändra ett anläggningsbeslut. I RH 2006:7 ansågs behov av en båtbygga fortfarande föreligga även om det sedan beslut om inrättande av anläggningen tillkommit en vägfärjeförbindelse, som tidigare saknades. Det ansågs således inte föreligga sådana ändrade förhållanden som krävdes för att beslutet om gemensamhetsanläggning skulle upphävas.

Om någon av punkterna 1 eller 3 bedöms uppfyllda kan en ny förrättning göras. Vid förrättningen får dock, enligt 35 § andra stycket anläggningslagen, inte beslutas om en sådan ändring i fråga om kretsen av fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning eller en fastighets andelstal som innebär att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt. Exempelvis kan en fastighets utträde ur delägarkretsen innebära att anläggningen inte längre är lönsam, vilket lantmäterimyndigheten skulle kunna bedöma som en avsevärd olägenhet och därmed inte bevilja ändringen.

Om samtliga delägare är överens om att anläggningen ska läggas ned anses det i regel medföra att en ny prövning ska göras, särskilt om anläggningsbeslutet grundats på frivillig överenskommelse. En ny prövning innebär dock inte automatiskt att lantmäterimyndigheten också fattar beslut om att anläggningen läggs ned.

Underhåll och/eller ombyggnad av anläggningen – hur påverkas anläggningsbeslutet?

Om anläggningen behöver renoveras blir det en tolkningsfråga huruvida det rör sig om underhåll som faller inom ramen för anläggningsbeslutet eller om det innebär en ändring av anläggningsbeslutet.

Om en ombyggnad behöver ske för att kunna dra rören på ett sätt så att matavfallssortering möjliggörs kan det möjligen ses som en ändring av anläggningsbeslutet. Då måste en begäran om omprövning ske, men om samtliga medlemmar är överens är möjligheterna goda till en sådan omprövning och därmed en ändring av anläggningsbeslutet.

Alternativa lösningar – hur påverkas anläggningsbeslutet?

Byte till en helt annan lösning än den lösning som anläggningsbeslutet förespråkar innebär att anläggningsbeslutet måste upphävas. Om samtliga delägare är överens om en sådan ändring är det lättare att få till stånd en omprövning och därmed ett upphävande av beslutet än om det föreligger tvist mellan delägarna. En omprövning kan också resultera i att den nya lösningen omfattas av ett anläggningsbeslut.

Det ska dock noteras att det ställs krav på att få inrätta en gemensamhetsanläggning, däribland ska anläggningen för fastigheten vara av väsentlig betydelse och fördelarna – av ekonomisk eller annan art – måste överväga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför, i enlighet med 5–6 §§ anläggningslagen. Detta gäller generellt men huruvida kraven uppnås bedöms från fall till fall.

Inför beslutet om anläggningen kan läggas ned prövar lantmäterimyndigheten om fastigheterna alltjämt uppfyller kravet på "lämplig fastighet", d v s om fastigheten alltjämt uppnår de krav som finns på en fastighet bl.a. i form av sophantering. Om beslutet skulle medföra att någon fastighet inte uppfyller kraven kan anläggningsbeslutet inte upphävas.

Möjligheten att gå ur samfälligheten

En delägare kan ansöka hos lantmäterimyndigheten om en omprövning och då begära att delägarens fastighet inte längre ska vara med i samfälligheten. Att lantmäterimyndigheten ändrar inställning på så sätt att fastigheten inte längre behöver vara med i samfälligheten är dock ovanligt. Vid inrättandet av gemensamhetsanläggning är det nämligen ett krav att det för fastigheten är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen.

Om delägaren och styrelsen kan komma överens kan de avtala om utträdet. Av 43 § anläggningslagen följer att:

En överenskommelse om att en fastighet ska inträda i eller utträda ur en samfällighet eller att en fastighets andelstal ska ändras har samma verkan som ett beslut vid en ny

förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot denna lag.

Fastigheter som inte ska inträda eller utträda eller vars andelstal inte ska ändras företräds vid ingående och godkännande av en överenskommelse av samfällighetsföreningen, om samfälligheten förvaltas av en sådan.

Om några delägare vill utträda ur anläggningen kan således en överenskommelse träffas mellan samfällighetsföreningens styrelse och ägaren av berörd fastighet. Någon lantmäteriförrättning krävs inte men överenskommelsen måste prövas och godkännas av lantmäterimyndigheten för att bli gällande. Andelstalen för gemensamhetsanläggningen kan även ändras genom en ny anläggningsförrättning.

Upplösning av samfällighetsföreningen

Av 36 § anläggningslagen framgår följande:

Beslutas ändring i fråga om de fastigheter som skall vara anslutna till gemensamhetsanläggning och förvaltas den till anläggningen knutna samfälligheten av samfällighetsförening, skall prövas huruvida föreningen skall upplösas. Förvaltar föreningen även annan samfällighet, skall i stället prövas huruvida den verksamhetsgren som anläggningen utgör skall avvecklas.

Om genomgripande ändringar görs i fråga om exempelvis fastighetsunderlaget, dvs. om flera delägare utträder, kan det vara oundvikligt att även samfällighetsföreningen måste upplösas. Frågan huruvida föreningen ska upplösas prövas från fall till fall. Om så sker ska bestämmelser om betalning av skulder m.m. iaktas enligt 62 § samfällighetslagen. Av 62 § samfällighetslagen framgår följande.

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

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

Enligt 61 § samfällighetslagen följer att:

En samfällighetsförening ska upplösas, när den eller de samfälligheter som förvaltas av föreningen upphör att bestå. Upplösning ska vidare ske, om medlemmarna är ense om det och länsstyrelsen medger det. Bestämmelser om rätt för lantmäterimyndigheten att förordna om upplösning av en samfällighetsförening finns i anläggningslagen [se ovan refererade 36 § anläggningslagen].

En samfällighetsförening kan även upplösas om samtliga medlemmar är eniga om att samfälligheten istället ska skötas genom delägarförvaltning. För att föreningsstämman ska få besluta om upplösning krävs beslut från Länsstyrelsen om medgivande till upplösning. Om sådant beslut fattas anmäler styrelsen beslutet till Lantmäteriet för registrering. Även i detta fall krävs att samtliga skulder är betalda innan föreningen får upplösas.

Processen

Varje delägare kan begära omprövning av anläggningsbeslutet. Det ska dock noteras att om det föreligger tvist och endast en delägare ansöker om omprövning kan lantmäterimyndigheten endast ta betalt av sökanden. En omprövning kan bli väldigt dyr, särskilt om det föreligger tvist mellan delägarna och om anläggningsbeslutet berör många fastigheter.

Handläggningstiden för omprövningen varierar precis som kostnaden för denna. I dagsläget har lantmäterimyndigheten i stort sett inga köer för att påbörja handläggningen av en inkommen ansökan, men det kan trots detta ta några månader att få ett beslut. Om frågan är tvistig och anläggningsbeslutet rör många fastigheter kan det ta flera år innan beslut fattas.

Ett alternativ för att ytterligare utreda era frågor innan ni bestämmer er för hur ni vill gå vidare är att boka ett rådgivningsmöte med lantmäterimyndigheten.

Nytt bostadsområde

Om bostadsområdet planeras i samband med detaljplan är det planhandläggaren som bedömer om fastigheterna bör ingå i samfälligheten. Under detaljplaneprocessen ska samfällighetsföreningen bevaka sina intressen.

Lantmäterimyndigheten får vid en fastighetsbildningsförrättning besluta att en nybildad eller ombildad fastighet ska anslutas till en gemensamhetsanläggning, 42 a § anläggningslagen. Det går även att komma överens om inträde, denna överenskommelse ska dock godkännas av lantmäterimyndigheten, 43 § anläggningslagen.

Sammanfattning

Möjligheten att få anläggningsbeslutet upphävt är begränsad, särskilt om det finns fortsatt behov för flera fastigheter och annan lösning för dessa fastigheter inte är möjlig.

Ändringar av anläggningsbeslutet är möjliga, men betydligt enklare att få igenom om samtliga delägare är överens.

Om delägarna inte är överens kan en omprövningsprocess bli dyr och långdragen.

Om ni har några ytterligare frågor eller om ni önskar förtydligande i någon del så är ni välkomna att höra av er!

Dag som ovan



Christel Hackman