



UPPSALA
UNIVERSITET

Juridiska institutionen
Vårterminen 2023

Kandidatarbete lantmäteriprogrammet, juridisk inriktning
15 högskolepoäng

Fonderingskravet i lagen om förvaltning av samfälligheter

Vilka samfällighetsföreningar omfattas?

The funding requirement in the Joint Property
Units (Management) Act

Which joint property associations are covered?

Författare: Martin Lindahl
Handledare: Jur. dr. Marc Landeman



Sammanfattning

Samfällighetsföreningar som förvaltar vissa gemensamhetsanläggningar är skyldiga att fondera medel för att säkerställa gemensamhetsanläggningens underhåll och förnyelse enligt 19 § andra stycket lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Syftet med arbetet är att systematisk sammanställa och klargöra gällande rätt för att kunna avgöra vilka samfällighetsföreningar som omfattas av fonderingsskyldigheten. Den rättsdogmatiska metoden används. Studien visar att flera rekvisit behöver vara uppfyllda för att undvika att fonderingsskyldigheten träffar samfällighetsföreningar som inte avsågs enligt förarbetena. Förslag som skulle kunna förtydliga lagen diskuteras även.

Abstract

Joint property associations managing some community facilities are required to fund means for the joint facility's maintenance and renewal according to 19 § second paragraph Joint Property Units (Management) Act (1973:1150). The purpose of the thesis is to systematically organize and clarify the law to be able to decide which joint property associations are covered by the funding requirement. The legal dogmatic method is used. The study shows that several necessary conditions are to be fulfilled to avoid inclusion of joint property associations that were not intended according to the preparatory works. Suggestions to clarify the law are also discussed.

Innehåll

Förkortningar.....	1
1 Inledning.....	2
1.1 Bakgrund	2
1.2 Syfte	2
1.3 Frågeställning	3
1.4 Metod och material.....	3
1.5 Avgränsningar	5
1.6 Målgrupp	5
1.7 Disposition	5
2 Allmänt om lagen om förvaltning av samfälligheter.....	6
2.1 Samfällighet enligt SFL	6
2.2 Delägarfastighet och delägare	6
2.3 Förvaltningsformer	7
2.4 Samfällighetsförening	7
2.4.1 Styrelsen	8
2.4.2 Föreningsstämma	8
2.4.3 Uttaxering samt utgifts- och inkomststat	8
2.4.4 Debiteringslängd	9
2.4.5 Extraordinär uttaxering	9
2.4.6 Fondering	10
2.4.7 Lån och försäkringar	11
3 Fonderingsskyldigheten	12
3.1 Bakgrund och skäl	12
3.2 Förvaltningsformen	13
3.3 Förvaltningsobjektet.....	14
3.3.1 Samfällighet enligt AL	14

3.3.2 Flertydighet angående ordet ”en”	15
3.4 Föreningar och gemensamhetsbildningar bildade enligt annan lagstiftning	16
3.4.1 Vägsamfällighet eller vägförening och deras förvaltningsobjekt.....	16
3.4.2 LGA-samfälligheter och gemensamhetsanläggningar enligt LGA.....	17
3.4.3 Anläggning utförd som gemensamt arbete enligt FBL	18
3.5 Gemensamhetsanläggningar enligt första punkten	18
3.5.1 Delägarfastighetskretsens sammansättning	19
3.5.2 Kommunalteknisk natur	20
3.5.3 Annars större värde	22
3.5.4 Storkvarter – ett rekvisit?	24
3.6 Gemensamhetsanläggningar enligt andra punkten.....	26
3.6.1 Delägarfastighetskretsens sammansättning.....	27
3.6.2 Vilka gemensamhetsanläggningar avses?	27
4 Diskussion och förslag de lege ferenda.....	31
5 Käll- och litteraturförteckning.....	34
Bilaga	36

Förkortningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
ASP	Lagen (1973:1151) om införande av anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
EVL	Lagen (1939:608) om enskilda vägar (upphävd 1998)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
JB	Jordabalken (1970:994)
LGA	Lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar (upphävd 1974)
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
Prop.	Proposition
RH	Rättsfall från Hovrätterna
SFL	Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
SOU	Statens offentliga utredningar

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Samfällighetsföreningar är vanligt förekommande i Sverige och de sköter förvaltning av t.ex. anläggningar eller markområden som ägs gemensamt av flera fastigheter. År 2022 fanns det ungefär 45 000 levande samfällighetsföreningar i landet.¹

När en samfällighetsförening förvaltar en gemensamhetsanläggning kan det i vissa fall finnas en skyldighet att avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av anläggningen. Det finns dock inga hinder mot att andra samfällighetsföreningar, som inte är skyldiga till det, upprättar fonder så länge det är förenligt med vissa föreskrifter. Om en samfällighetsförening är skyldig att fondera medel ska grunderna för fondavsättningen anges i stadgarna och en underhålls- och förnyelseplan upprättas.

För att avgöra vilka samfällighetsföreningar som är fonderingsskyldiga har delägarfastigheternas sammansättning och gemensamhetsanläggningens karaktär betydelse för bedömningen. Dessutom kan man behöva ta hänsyn till andra lagstiftningar för att avgöra vilka föreningsbildningar som är att anse som samfällighetsföreningar och vilka gemensamhetsbildningar som är att anse som gemensamhetsanläggningar. Bedömningen kan bli komplicerad för de samfällighetsföreningar som har att avgöra om de är skyldiga att fondera medel, särskilt eftersom medlemmarna normalt består av lekmän.

Det har inte skrivits något arbete tidigare som specifikt inriktar sig på fonderingsskyldigheten i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL). Med denna uppsats hoppas jag att fylla ett tomrum i detta tämligen snäva område. Det är min förhoppning att arbetet ska kunna vara till hjälp för personer som behöver ta ställning till om en viss samfällighetsförening omfattas av fonderingsskyldigheten eller inte.

1.2 Syfte

Syftet med detta arbete är systematiskt sammanställa och klargöra gällande rätt angående 19 § 2 st. SFL.

¹ Lantmäteriet, Fastighetsregistret årsstatistik 2022.

1.3 Frågeställning

Vilka samfällighetsföreningar omfattas av fonderingskravet i 19 § 2 st. SFL?

1.4 Metod och material

För att besvara uppsatsens frågeställning kommer den rättsdogmatiska metoden att tillämpas. Det är en rättsvetenskaplig metod vars uppgift är att beskriva gällande rätt med ledning av rättskällorna enligt den traditionella definitionen.² Metoden används både inom det praktiska juridiska arbetet och inom akademien för den rättsvetenskapliga forskningen.³

Med rättskällorna avses författningar, förarbeten, prejudikat, doktrin, övriga rättskällor och EU-rätten.⁴ Rättskällorna har olika värde i relation till varandra; man kan därför tala om en rättskällehierarki. Den rättskälla som står högst i rangordningen är författningarna.^{5 6} Författningar utgörs av lagar, förordningar och föreskrifter enligt 1 § författningssamlingsförordning (1976:725). Därefter kommer förarbeten och rättspraxis; dessa har samma rang i hierarkin.⁷ Förarbeten består av de arbeten som leder fram till en lagstiftning och exempel på dessa är propositioner (prop.), departementspromemorior (Ds) och Statens offentliga utredningar (SOU). Den rättspraxis som är viktigast är de högsta instansernas, t.ex. Högsta domstolen, eftersom dessa är prejudikatinstanser.⁸ Förutom prejudikat får även domar och domstolsbeslut som inte är prejudikat beaktas.⁹ Doktrinen är den rättsvetenskapliga litteraturen och denna är vägledande för att fastställa gällande rätt. Övriga rättskällor kan t.ex. vara sedvanerätt eller branschpraxis.¹⁰

För att finna gällande rätt tolkas rättskällorna enligt ovanstående rangordning. Ibland framgår den fråga man söker tydligt av författningen, men så är inte alltid fallet. Ofta är lagregler allmänt hållna och mycket abstrakta.¹¹ De kan innehålla flertydiga och vaga begrepp.¹² Detta

² Sandgren s. 51.

³ Gunnarsson och Svensson s. 99.

⁴ Zetterström s. 59.

⁵ Bernitz et al s. 91.

⁶ EU-rätten bör enligt Zetterström i vissa fall vara högst i hierarkin. Zetterström s. 56 not 42.

⁷ Zetterström s. 59. Författaren klargör dock att det råder olika uppfattningar ang. detta.

⁸ Bernitz et al s. 149.

⁹ Peczenik s. 22. Författaren gör en uppdelning i vad som ska, bör och får användas i en juridisk argumentation.

¹⁰ Zetterström s. 58.

¹¹ Lehrberg s. 127.

¹² Hellner s. 76.

innebär att lagtexten behöver tolkas. Zetterström beskriver tre tolkningsmodeller för tolkning av lagtext: den objektiva, den subjektiva och den teleologiska. En objektiv lagtolkning riktar in sig på lagtexten som sådan (bokstavstolkning) medan den subjektiva använder förarbetena som vägledning i tolkningsarbetet. Den teleologiska metoden är inriktad på ändamålet. Zetterström menar att den subjektiva och teleologiska metoden ”samarbetar och kompletterar varandra”.¹³ Hellner lyfter även fram metoden sammanvägande tolkning. I den sammanvägande tolkningen behöver inte ändamålet eller ändamålen vara avgörande utan även andra faktorer kan bli avgörande; den faktor som ska vara utslagsgivande kan enligt Hellner inte preciseras.¹⁴ Hellner beskriver även restriktiv och extensiv lagtolkning. En restriktiv lagtolkning ”är att lägga in minsta möjliga innehåll i lagtexten eller t o m tolka lagen mot ordalagen”, medan en extensiv lagtolkning lägger så mycket som möjligt in i texten.¹⁵

För denna sammanställning kommer materialet begränsas till följande rättskällor: författning, förarbeten, rättspraxis och doktrin. Till doktrinen räknar jag även Lantmäteriets handböcker. EU-rätten bortses medvetet ifrån eftersom den inte haft betydelse för uppsatsens frågeställning i de domar jag undersökt.¹⁶ I de fall lagtexten är vag eller flertydig kommer ledning att sökas främst i förarbeten eftersom prejudikat saknas för uppsatsens frågeställning. Relevanta rättsfall från lägre instans kommer dock att kommenteras för att undersöka hur domstolarna behandlat vissa frågeställningar. Olika tolkningsmodeller tillämpas och jämförs i arbetet för att nå väl avvägda slutsatser. Att förarbetena ges störst fokus ska inte ses som en nackdel eftersom de till stor del används för att förstå hur lagen ska tolkas.¹⁷ Hellner menar att ”[d]et finns otvivelaktigt goda skäl att fästa stort avseende vid motivens uttalanden; de ger en möjlighet att ge anvisningar för tillämpningen av en lag utan att behöva tynga lagtexten med alla detaljer. I ett land som Sverige, där rättspraxis på de flesta områden är tunnsådd, fordras ofta någon vägledning.”¹⁸ Bland förarbetena kommer propositionerna ges mest vikt i tolkningen eftersom de anses vara de viktigaste.¹⁹

¹³ Zetterström s. 89.

¹⁴ Hellner s. 77 f.

¹⁵ Hellner s. 88.

¹⁶ Däremot kan EU-rätten ha betydelse angående om moms ska läggas på de belopp som uttaxeras för fonderingsändamål. Denna fråga ligger dock utanför uppsatsens frågeställning. Se Skatteverkets ställningstagande (2022). Dnr 8-1462899.

¹⁷ Hellner s. 81. Hellner refererar till J Lind i Festskrift till Bertil Bengtsson (193) s. 301 ff.

¹⁸ Hellner s. 84.

¹⁹ Bernitz et al s. 124 f.

1.5 Avgränsningar

Då uppsatsens frågeställning är att utreda vilka samfällighetsföreningar som är skyldiga att fondera medel kommer inte alla fonderingsrelaterade frågor studeras. Fokus kommer att riktas mot 19 § 2 st. SFL.

1.6 Målgrupp

Uppsatsen riktar sig till förrättningslantmätare, handläggare på samfällighetsföreningsregistret och andra juridiskt yrkesverksamma personer som sysslar med fastighetsrättsliga frågor rörande samfällighetsföreningar. Det är även min förhoppning att samfällighetsföreningar ska kunna tillgodogöra sig innehållet trots att flera juridiska begrepp förekommer.²⁰

1.7 Disposition

Uppsatsen inleds med ett inledande avsnitt som tar upp bakgrund, syfte, frågeställning och målgrupp. Nästa del handlar om lagen om förvaltning av samfälligheter och avser ge läsaren en grundförståelse för SFL med fokus på ekonomi. I den tredje delen följer uppsatsens kärna. Denna del inleds med bakgrunden till fonderingsskyldigheten och sedan tolkas 19 § 2 st. SFL utifrån den rättsdogmatiska metoden. Avslutningsvis förs en diskussion kring fonderingsskyldigheten och förslag de lege ferenda presenteras.²¹ I uppsatsens bilaga finns ett flödesschema för bedömning av fonderingsskyldighet. Flödesschemat är utformat efter den gällande rätt som uttolkats i uppsatsens tredje del.

²⁰ Flertalet juridiska begrepp förklaras av den anledningen i fotnoterna eller i den löpande texten.

²¹ Ett uttalande de lege ferenda är ”en önskan om hur framtida rättsregler bör vara i ett visst avseende.” Melin s. 95.

2 Allmänt om lagen om förvaltning av samfälligheter

SFL trädde i kraft 1 juli 1974. Det är en associationsrättslig lagstiftning som reglerar förvaltningen för olika typer av samfälligheter. SFL är subsidiär i förhållande till annan lag eller författning enligt 2 § SFL.²² Häradsallmänningar och allmänningsskogar är exempel på samfälligheter där förvaltningen regleras genom andra lagar.²³

2.1 Samfällighet enligt SFL

I SFL omfattar termen samfällighet fem typer av rättsliga figurer. Dessa framgår av 1 § 1 st. SFL:

”Vid tillämpningen av denna lag ska som samfällighet anses

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

Detta är tillämpningsområdet för SFL. I uppsatsen kommer termen förvaltningsobjekt att användas för de samfälligheter som förvaltas. Detta är för att undvika tvetydighet då termen samfällighet inte har en entydig innebörd. Samfällighet har även en associationsrättslig betydelse där ordet avser själva sammanslutningen av fastigheter som har del i samfälligheten.²⁴

2.2 Delägarfastighet och delägare

De fastigheter som har del i samfälligheten benämns enligt 1 § 2 st. SFL som delägarfastigheter och ägarna av delägarfastigheterna som delägare. Tomträtt, gruva, byggnad, annan anläggning, naturreservat och kulturresevat jämställs med fastighet i 3 § 1 st. SFL om den har del i samfällighet, och de utgör då delägarfastigheter. Tomträttsinnehavaren anses som delägare i fastighetsägaren ställe (3 § 3 st. SFL). Delaktigheten i samfälligheten är knutet till

²² Subsidiär betyder att den gäller i andra hand. Melin s. 388.

²³ Ekbäck s. 84.

²⁴ Exempel på detta är vägsamfällighet, LGA-samfällighet och särskild samfällighet enligt AL.

delägarfastigheterna, inte ägaren av delägarfastigheten. Undantag finns dock för vattensamfälligheter (1 § 2 st. och 3 § 3 st. SFL).²⁵ Vid en fastighetsöverlåtelse byts alltså ägaren av delägarfastigheten ut, men fastigheten består som delägarfastighet i samfälligheten.

2.3 Förvaltningsformer

I 4 § SFL föreskrivs två förvaltningsformer: delägarförvaltning och föreningsförvaltning.²⁶

Delägarförvaltning innebär att delägarna förvaltar samfälligheten direkt utan en särskild organisation. Delägarna beslutar gemensamt vilket innebär att de behöver vara överens kring alla beslut (6 § SFL). Är delägarna inte överens kan frågan avgöras genom ett majoritetsbeslut på ett sammanträde. Lantmäterimyndigheten eller den som myndigheten förordnar ska hålla i sammanträdet (7 § SFL). Delägarförvaltning lämpar sig bäst för samfälligheter som har få delägare eller när det inte finns behov av förvaltningsåtgärder.²⁷ Föreningsförvaltning innebär att samfälligheten förvaltas av en särskild associationsform: en samfällighetsförening.

Reglerna är mer omfattande än för delägarförvaltning så följande avsnitt syftar till att ge en grundförståelse med viss fokus på ekonomi.

2.4 Samfällighetsförening

En samfällighetsförening är en bildad sammanslutning som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter och vars medlemmar utgöres av delägarna i samfälligheten enligt 17 § SFL. Det är med andra ord en juridisk person. Den blir dock en juridisk person först efter att den blivit registrerad hos den statliga lantmäterimyndigheten (27 § 1 st. SFL). Föreningsbildningen sker vid sammanträde med delägarna genom att de antar stadgar och utser styrelse (20 § 1 st. SFL). Att ha stadgar är således ett krav. De måste innehålla vissa uppgifter enligt 28 § SFL och får inte strida mot SFL eller annan författning. Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats; detta gör att den inte kan driva verksamhet som inte har att göra med dess ändamål (18 § SFL).

²⁵ Se även Österberg s. 19.

²⁶ Andra förvaltningsformer är inte tillåtna enligt SFL. Se prop. 1973:160 s. 400 och MÖD 2016:23.

²⁷ Österberg s. 21.

2.4.1 Styrelsen

Styrelsen är samfällighetsföreningens verkställande organ vars uppgifter består i att sköta den löpande förvaltningen och att verkställa föreningsstämmans beslut.²⁸ I sitt arbete är styrelsen bunden av SFL, föreningens stadgar och föreningsstämmobeslut så länge inte dessa beslut strider mot SFL, andra lagar eller föreningens stadgar (35 § SFL). Styrelsen är vidare behörig att företräda föreningen i förhållande till tredje man – detta gäller även firmatecknare (37 § SFL). Det är styrelsens ansvar att se till att kalla medlemmar till föreningsstämma och se till att protokoll förs över de beslut som fattas på föreningsstämman enligt 47 § 2 st. och 50 § 2 st. SFL.

2.4.2 Föreningsstämma

Föreningsstämman är samfällighetsföreningens beslutande organ.²⁹ Medlemmarna har enligt 47 § 1 st. SFL rätt att delta i föreningens angelägenheter och den rätten utövas på föreningsstämman genom röstning. Även innehavare av rättigheter i delägarfastigheter får närvara och yttra sig vid frågor som rör dennes rätt, men då de inte är medlemmar saknar de rösträtt (48 § 4 st. SFL).³⁰ Olika röstregler finns för t.ex. sakfrågor och ekonomiska frågor (48-49 samt 52 §§ SFL). De beslut som föreningsstämman fattar kan få rättsverkan såväl mot föreningens medlemmar som rättighetshavare.³¹ Styrelseledamöter, medlemmar och innehavare av rättighet i delägarfastighet kan klandra föreningsstämmobeslut hos mark- och miljödomstol enligt 53 § SFL.

2.4.3 Uttaxering samt utgifts- och inkomststat

För samfällighetsföreningar uppstår normalt kostnader för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Dessa kostnader kan t.ex. täckas av överskott i föreningens kassa eller kommunala- eller statliga bidrag.³² Om inte tillräckliga medel finns behöver bidrag uttaxeras av föreningens medlemmar (40 § SFL).

²⁸ Prop. 1973:160 s. 338 f. Se även Österberg s. 36.

²⁹ Österberg s. 52.

³⁰ Däremot finns ingen skyldighet att kalla rättighetshavare till föreningsstämma eller underrätta dem om stämmobeslut. Se prop. 1973:160 s. 353.

³¹ Prop. 1973:160 s. 341.

³² Prop. 1973:160 s. 344.

Styrelsen behöver upprätta en utgifts- och inkomststat innan uttaxering kan ske. Denna ska godkännas av föreningsstämman (41 § 1 st. SFL). Utgifts- och inkomststaten är en sammanställning av föreningens beräknade utgifter och intäkter.³³ Lagen reglerar inte hur ofta uttaxering ska ske, men av förarbetet framkommer att den bör ske årligen om det inte är lämpligare med längre intervall, t.ex. för små föreningar med låga omkostnader.³⁴ Om föreningen är uppdelad i olika verksamhetsgrenar kan skyldigheten att delta i kostnader variera – om så är fallet måste utgifterna och inkomsterna för varje verksamhetsgren beräknas för sig enligt 41 § 2 st. SFL. Detsamma gäller när en samfällighetsförening förvaltar flera samfälligheter enligt 60 § SFL. Det är styrelsens ansvar att uttaxera bidragen till föreningens verksamhet från medlemmarna.³⁵

2.4.4 Debiteringslängd

För att kunna uttaxera respektive medlem fördelas det totala uttaxeringsbeloppet över delägarfastigheterna i en debiteringslängd som ska framläggas på föreningsstämman (42 § SFL). Till skillnad från utgifts- och inkomststaten behöver den alltså inte godkännas av stämman, men den ska vara grundad på den utgifts- och inkomststat som godkänts av stämman.³⁶ Som fördelningsnyckel används de andelstal som respektive delägarfastighet tilldelats för samfälligheten.³⁷ Om det finns olika andelstalsserier, t.ex. för utförande och drift eller olika sektioner, behöver kostnaderna delas upp så de avser rätt serie (41 § 2 st. SFL).³⁸ Detta gäller även när en samfällighetsförening förvaltar flera samfälligheter och delaktigheten skiljer sig mellan dessa (60 § SFL).

2.4.5 Extraordinär uttaxering

Utöver den ordinarie uttaxeringen som beslutas på ordinarie föreningsstämma finns en särskild situation som gör att medel kan uttaxeras mellan ordinarie föreningsstämmor. Detta kallas extraordinär uttaxering.³⁹ Detta behöver ske om föreningens tillgängliga medel inte räcker till betalning av klara och förfallna skulder enligt 43 § SFL. Styrelsen måste i den

³³ Kronofogden har i ett PM från 2013 skrivit att om utgifts- och inkomststaten rubricerats som ”budget” eller liknande så ”bör” det räcka i en ansökan om verkställighet om den godkänts. Se Kronofogdens PM s. 3.

³⁴ Prop. 1973:160 s. 421.

³⁵ Prop. 1973:160 s. 339.

³⁶ Ekbäck s. 94.

³⁷ Österberg s. 71. Ekbäck s. 93.

³⁸ Se även Österberg s. 70 och Ekbäck s. 93.

³⁹ Prop. 1973:160 s. 434.

situationen utan dröjsmål kalla till föreningsstämma, upprätta en särskild debiteringslängd och framlägga denna på stämman samt omedelbart se till att dessa medel betalas in. I denna situation behöver inte utgifts- och inkomststat upprättas innan uttaxering sker.⁴⁰

2.4.6 Fondering⁴¹

De belopp som uttaxeras medlemmarna används i första hand till att täcka föreningens löpande utgifter.⁴² Om föreningen har gått med vinst kan vinsten fonderas för framtiden eller delas ut till delägarna.⁴³ I förarbetet till SFL ansåg man att generella lagbestämmelser angående fondering inte kunde ges utan att detta bör regleras i föreningens stadgar.⁴⁴ Vid utformningen av sådana stadgebestämmelser är dock samfällighetsföreningen bunden av 18 § 2 st. och 19 § 1 st. SFL. Enligt 18 § 2 st. får en samfällighetsförening inte driva verksamhet som är främmande för dess ändamål och enligt 19 § 1 st. ska en samfällighetsförening vid förvaltningen tillgodose medlemmars gemensamma bästa samt beakta varje medlems enskilda intressen i skälig omfattning. Förarbetet klargör även att det måste finnas ett behov som medlemmen är avsedda för som befinner sig inom samfällighetens ändamål. Detta gör att omotiverade och omfattande fonderingar kan vara att anse som kapitalförvaltning. Huruvida en samfällighetsförening bör bygga upp en fond är enligt förarbetet en bedömningsfråga. I bedömningen bör föreningen beakta två avgörande faktorer:

1. verksamhetens art och omfattning, och
2. framtida behov av större underhållsarbeten eller andra kostnadskrävande investeringar.

Ett motiv för fondering kan även i vissa fall vara att uppnå balans om inkomsterna förväntas variera över tid – då kan viss del av större årsöverskott fonderas till framtida år då inkomsterna beräknas bli lägre. Fonder som talas om i förarbetet är ”reserv- eller investeringsfond”.⁴⁵ Österberg ger även fler exempel på fonder: ”nybyggnadsfond, en fond för framtida underhåll och reparationer eller dylikt.”⁴⁶

⁴⁰ Prop. 1973:160 s. 434.

⁴¹ Observera att fonder i detta sammanhang inte avser fonder på värdepappersmarknaden, dvs. samlingar av olika värdepapper som t.ex. aktier. Det handlar här om sparande av medel för framtida ändamål.

⁴² SOU 1986:29 s. 199.

⁴³ Prop. 1973:160 s. 343. SOU 1986:29 s. 199. Österberg s. 67.

⁴⁴ Prop. 1973:160 s. 343.

⁴⁵ Prop. 1973:160 s. 343.

⁴⁶ Österberg s. 67. Se även SOU 1986:29 s. 199.

För vissa samfällighetsföreningar är det dock obligatoriskt att fondera medel. Fonderings-
skyldigheten redogörs för i nästa avsnitt.

2.4.7 Lån och försäkringar

Om inte föreningen har tillräckliga medel för att täcka sina utgifter kan finansiering ske
genom lån.⁴⁷ Även försäkringar kan tecknas för att skydda sig mot plötsliga och oförutsedda
skador.⁴⁸

⁴⁷ Österberg s. 69.

⁴⁸ Österberg s. 85.

3 Fonderingsskyldigheten

För vissa samfällighetsföreningar är det sedan 1 januari 1990, och 1 januari 2004, obligatoriskt att fondera medel för att säkerställa underhåll och förnyelse av vissa gemensamhetsanläggningar.⁴⁹ Om samfällighetsföreningen är skyldig att fondera medel behöver grunderna för fondavsättningen anges i stadgarna (28 § 1 st. 7 p. SFL).⁵⁰ Dessutom måste föreningens styrelse upprätta en underhålls- och förnyelseplan som ska innehålla upplysningar av betydelse för att kunna beräkna fondavsättningarnas storlek (19 § 3 st. SFL). Utgifts- och inkomststaten måste även innehålla de belopp som går åt till fondavsättningen (41 § 3 st. SFL).

19 § 2 st. SFL reglerar vilka samfällighetsföreningar som är fonderingsskyldiga:

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

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

Olika delar av denna lagtext kommer att tolkas i underavsnitten som följer för att tyda ut när paragrafen blir tillämplig. Redan nu kan konstateras att det är fråga om en s.k. indispositiv lagregel, dvs. en tvingande sådan. Detta kommer sig av ordvalet ”skall” före ”avsätta medel till en fond” (ett påbud).⁵¹

3.1 Bakgrund och skäl

I SOU:n och propositionen som föregick lagändringarna 1 januari 1990 är det tydligt att det är ett speciellt typfall som fonderingsskyldigheten tar sikte på: gemensamhetsanläggningar inom s.k. storkvarter.⁵² Skälen bakom fonderingsskyldigheten är att anläggningarna är nödvändiga

⁴⁹ Reglerna gäller även samfällighetsföreningar bildade före 1 jan. 1990. Se övergångsbestämmelserna till SFS 1989:727 p. 2 och prop. 1988/89:77 s. 108 f.

⁵⁰ Fondering måste dock ske oavsett om stadgebestämmelse intagits eller inte enligt RH 2012:71.

⁵¹ Hellner s. 47.

⁵² Prop. 1988/89:77 s. 71 ff. SOU 1986:29 s. 199 ff.

för ett funktionellt boende inom kvarteret och att de kräver ett kontinuerligt underhåll under sin tekniska och ekonomiska livslängd. Stadsrådet lyfter även upp rättvisaspekten som skäl varför kostnaderna ska fördelas över anläggningens livslängd: ”[d]e som i dag har fördel av anläggningen bör ha ett ansvar för att den kan bibehållas eller ersättas.”⁵³ Hon framhåller även att fonderingen som sådan leder till bättre beredskap och större handlingsutrymme för föreningarna när åtgärder behövs för att vidmakthålla anläggningen. I propositionen framgår att förebilden för fonderingsskyldigheten kommer från bostadsrättslagen.⁵⁴

Den 1 januari 2004 vidgas fonderingsskyldigheten till att även omfatta vissa gemensamhetsanläggningar med anknytning till en tredimensionell fastighet eller till en fastighet i vilken ingår ett tredimensionellt fastighetsutrymme. Detta skedde i samband med att det i Sverige blev möjligt att bilda tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. I propositionen framgår att gemensamhetsanläggningar som tredimensionella fastigheter deltar i normalt representerar betydande värden. Därför är det av stor betydelse att dess framtida underhåll och förnyelse säkerställs.⁵⁵ Fondering leder enligt propositionen till att bättre garantier skapas ”för gemensamhetsanläggningarnas underhåll och fortbestånd. Det medför i sin tur att nyttjandet av fastigheter av det nya slaget tryggas över tiden.”⁵⁶

3.2 Förvaltningsformen

Av 19 § 2 st. SFL framkommer att fonderingskravet är tillämplig på en samfällighetsförening. En slutsats *e contrario*⁵⁷ innebär att fonderingsskyldigheten inte kan gälla SFL:s andra förvaltningsform: delägarförvaltning. Ett sådant motsatsslut måste anses självklart då lagstadgandet ingår i den del av SFL som reglerar föreningsförvaltning – motsvarande bestämmelser finns inte för de paragrafer som reglerar delägarförvaltning. Det har även stöd i doktrinen.⁵⁸

⁵³ Prop. 1988/89:77 s. 74. I doktrinen beskriver Österberg rättviseskälet väldigt träffande: ”[m]otivet var närmast att det av rättviseskäl ansågs viktigt att de som använder och sliter på anläggningen också bidrar till dess förnyelse.” Österberg s. 68.

⁵⁴ Prop. 1988/89:77 s. 74. SOU 1986:29 s. 201. Se även 9 kap. 5 § p. 7 bostadsrättslag (1991:614).

⁵⁵ Prop. 2002/03:116 s. 66 f.

⁵⁶ Prop. 2002/03:116 s. 67.

⁵⁷ En tolkning *e contrario* är en form av lagtolkning som innebär att man kommer fram till det motsatta. Det kallas även motsatsslut. Se Melin s. 114.

⁵⁸ Ekbäck s. 91. Lewenhaupt s. 94. Österberg s. 68.

Till följd av lag (1997:620) om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar finns det även föreningsbildningar som sedan 1 januari 1998 ska anses som samfällighetsföreningar.⁵⁹ Detta gör att även dessa kan omfattas av fonderingsskyldighet.

3.3 Förvaltningsobjektet

Den typ av samfällighet som samfällighetsföreningen ska förvalta är en gemensamhetsanläggning. Ordet gemensamhetsanläggning förekommer enbart på detta ställe i SFL. Det sammansatta ordet gemensamhetsanläggning förekommer i 1 § anläggningslagen (1973:1149) (AL) och 1 § lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA). Det bör vara att anse som en särskild rättsfigur knutet till dessa lagstiftningar.⁶⁰ Man kan fråga sig varför inte lagstiftaren valt att hänvisa till någon av de fem typer av samfälligheter som ligger inom SFL:s tillämpningsområde då sådana hänvisningar förekommer i övrigt?⁶¹ SFL är tillämplig på en samfällighet enligt AL, vilket är synonymt med en gemensamhetsanläggning enligt AL (1 § 1 st. 4 p. SFL). Det är således en gemensamhetsanläggning enligt AL som avses i 19 § 2 st. SFL.

Det finns dock gemensamhetsbildningar inrättade genom andra lagstiftningar som till följd av vissa lagar ska anses eller jämföras med gemensamhetsanläggning enligt AL. När de förvaltas av en samfällighetsförening kan därför fonderingsskyldighet bli aktuellt trots att de inrättats via annan lagstiftning.⁶²

3.3.1 Samfällighet enligt AL

En samfällighet enligt AL (gemensamhetsanläggning) är en anläggning som är gemensam för två eller flera fastigheter och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse (1 § AL).⁶³ Hemström menar att det är ”fråga om en anläggning som är till nytta för fastigheterna som sådana.”⁶⁴ Inga exempel på anläggningar tas upp i AL (till skillnad från LGA) vilket var avsiktligt enligt förarbetet för att inte riskera att låsa fast möjliga anläggningstyper till vissa exempel. I förarbetet sägs dock att de exempel som tas upp i LGA fortfarande ”synes” vara

⁵⁹ Se avsnitt 3.4.1.

⁶⁰ Ordet förekommer inom parentes i båda paragraferna.

⁶¹ Se 1 § 2 st., 3 § 1 och 3-4 st. samt 5 § SFL.

⁶² Se avsnitt 3.4.

⁶³ Samma definition gäller för en gemensamhetsanläggning enligt LGA. Se 1 § LGA.

⁶⁴ Hemström s. 18.

vägledande.⁶⁵ I 1 § LGA tas följande exempel upp: parkeringsanläggning, förbindelseled, gårdsutrymme, lekplats, anordning till skydd mot grundvatten, anläggning för vattenförsörjning eller avlopp, ledning, värmeanläggning eller tvättstuga. I motiven till LGA nämns även bryggor, småbåtshamnar och friluftsbad, samt lagrings- och torkanläggningar.⁶⁶

En samfällighet enligt AL prövas vid förrättning som handläggs av en lantmäterimyndighet (1 och 4 §§ AL). Det finns villkor till skydd mot dels allmänna intressen, dels enskilda intressen, som behöver vara uppfyllda för att kunna bilda gemensamhetsanläggningen. Vissa av dessa är dock dispositiva, dvs. möjliga att åsidosätta under vissa förutsättningar. Förrättningen mynnar ut i ett anläggningsbeslut som när det vunnit laga kraft förs in i fastighetsregistret (24 och 34 §§ AL).

3.3.2 Flertydighet angående ordet ”en”

Av lagtextens ordalydelse kan utläsas att en samfällighetsförening som förvaltar ”en” gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond. En är ett flertydigt ord eftersom det har den dubbla betydelsen av att dels vara obestämd artikel, dels räkneord.⁶⁷ Då en samfällighetsförening kan förvalta flera gemensamhetsanläggningar enligt 55 § 1 st. SFL finns anledning att klargöra betydelsen av ”en” gemensamhetsanläggning.

Av förarbetet framgår det att det är fråga om en obestämd artikel och inte ett räkneord. Jag grundar detta ställningstagande på följande uttalande: ”[d]e föreningar som avses är sådana som förvaltar gemensamhetsanläggningar inom bostadsområden med småhusfastigheter eller sådana fastigheter jämte hyres- eller bostadsrättsfastigheter.”⁶⁸ Dels är ordet ”föreningar” i pluralis, dels används det nakna substantivet ”gemensamhetsanläggningar”. Detta innebär att en samfällighetsförening kan vara skyldig att fondera medel även när den förvaltar flera gemensamhetsanläggningar.

⁶⁵ Prop. 1973:160 s. 178.

⁶⁶ Prop. 1966:128 s. 121.

⁶⁷ Hellner menar att ordet ”en” kanske representerar det viktigaste exemplet i fråga om flertydighet. Se Hellner s. 76.

⁶⁸ Prop. 1988/89:77 s. 109.

3.4 Föreningar och gemensamhetsbildningar bildade enligt annan lagstiftning

När SFL och AL började gälla ersatte de olika äldre lagstiftningar. Till följd av detta kan vissa juridiska personer som tillkommit via äldre lagstiftningar anses utgöra samfällighetsförening och förvaltningsobjektet gemensamhetsanläggning enligt AL. Det är främst juridiska personer som tillkommit genom lagen om enskilda vägar (1939:608) (EVL) som är av intresse. Även LGA-samfälligheter enligt LGA och anläggningar utförda som gemensamma arbeten enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL) tas upp. För dessa kan fonderingsskyldigheten bli aktuell vid ombildning eller byte av förvaltningsform.⁶⁹

3.4.1 Vägsamfällighet eller vägförening och deras förvaltningsobjekt

EVL upphörde vid utgången av år 1997 enligt 1 § lag (1997:620) om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar.⁷⁰ Genom EVL kunde två förvaltningsformer bildas:

1. vägsamfällighet, eller
2. vägförening.⁷¹

Enligt 9 § 1 st. upphävandelagen gäller att en vägsamfällighet eller vägförening som bildats enligt EVL eller motsvarande äldre bestämmelser och som är en juridisk person anses vara en samfällighetsförening enligt SFL efter utgången av år 1997. Österberg klargör att det är de vägsamfälligheter eller vägföreningar som har fastställda stadgar som avses.⁷² Fastställda stadgar får fortfarande tillämpas om de inte strider mot SFL, och samfälligheten eller föreningen får behålla den firma de hade enligt nämnda lagrum. Motsvarande äldre bestämmelser syftar på lagen (1907:48) om enskilda vägar, och lagen (1926:352) om enskilda vägar.⁷³ Stadgarna skulle därmed kunna behöva ändras om fonderingsskyldighet föreligger till följd av 20 § 2 st. 7 p. SFL. Att en sådan vägsamfällighet eller vägförening kan ha kvar sin firma betyder att de kan behålla namnet ”vägförening” eller ”vägsamfällighet”. Om en förening i fastighetsregistret innehåller ordet ”vägförening” betyder det alltså att föreningen bildades via EVL men att det idag anses vara en samfällighetsförening. För vägsamfälligheter

⁶⁹ Detta gäller givetvis även när en delägarförvaltd gemensamhetsanläggning inrättad enligt AL byter förvaltningsform.

⁷⁰ Benämns herefter ”upphävandelagen” i detta underavsnitt.

⁷¹ Se 2 och 3 kap. EVL.

⁷² Österberg s. 109.

⁷³ Nordlander, Lag (1997:620) om upphävande av EVL 2 §, Karnov (JUNO). (besökt 2023-05-17).

som bildats enligt ELV eller motsvarande äldre bestämmelser och som inte är en juridisk person gäller i stället att förvaltningsformen blir delägarförvaltning (9 § 2 st. upphävandelagen). Vad beträffar förvaltningsobjektet anger 2 § 1 st. upphävandelagen att väg och andra anläggningar som omfattas av en samfällighets⁷⁴ väghållning enligt EVL eller motsvarande äldre bestämmelser anses utgöra en gemensamhetsanläggning enligt AL.

Eftersom vägsamfälligheter och vägföreningar som är juridiska personer automatiskt blir att anse som samfällighetsföreningar, och dess förvaltningsobjekt att anse som gemensamhetsanläggning enligt AL, kan fonderingsskyldighet ha uppstått per automatik efter utgången av 1997. Detta beror givetvis på de övriga villkoren i 19 § 2 st. SFL. För vägsamfälligheter som inte är juridiska personer kan däremot inte fonderingsskyldighet uppstå automatiskt till följd av förvaltningsformen, utan först vid byte till föreningsförvaltning.

3.4.2 LGA-samfälligheter och gemensamhetsanläggningar enligt LGA

När en gemensamhetsanläggning inrättats enligt LGA är det möjligt att en juridisk person bildats som benämns LGA-samfällighet. En sådan organisation har uppstått genom beslut på samfällighetsstämma där styrelse utsetts och firma antagits. Beslutet ska ha anmälts till länsstyrelsen för att det ska vara fråga om en juridisk person (22 § LGA). Av 17 § lag (1973:1151) om införande av anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (ASP) framgår att en sådan organisation fortfarande är gällande och förvaltas enligt vissa bestämmelser i LGA. Då en LGA-samfällighet inte är en samfällighetsförening omfattas den inte av fonderingsskyldigheten i SFL.

Det kan dock vara möjligt att ombilda en sådan LGA-samfällighet till en samfällighetsförening på samfällighetsstämma men då får det inte vara fråga om en LGA-samfällighet som har förmånsrätt enligt LGA (19 § 1-2 st. ASP). Om förmånsrätt har fastställts ska det framgå av anläggningsbeslutet enligt Österberg.⁷⁵ Han anger att skälet till detta är att systemen för förmånsrätt skiljer sig mellan LGA och SFL. Vidare klargör han att samfällighetsstämma avser det högst beslutande organet för en LGA-samfällighet och särskilda röstregler finns som ska tillämpas vid omröstning avseende ombildning till samfällighetsförening.⁷⁶ Beslutar

⁷⁴ Med samfällighet avses här både vägförening och vägsamfällighet. Nordlander, not 73.

⁷⁵ Österberg s. 111.

⁷⁶ Se 27 och 29 §§ LGA.

LGA-samfälligheten att ombildas ska stämman anses som sammanträde enligt SFL (19 § 1 st. andra meningen ASP). Om en LGA-samfällighet ombildas till samfällighetsförening så jämställs förvaltningsobjektet med gemensamhetsanläggning enligt AL (20 § ASP). Vid ombildning från en LGA-samfällighet som är en juridisk person till samfällighetsförening kan därför fonderingsskyldighet uppstå.

För en gemensamhetsanläggning inrättad enligt LGA som inte förvaltas av en juridisk person är däremot SFL direkt tillämplig och förvaltningsobjektet är en samfällighet enligt AL (18 § 1 st. ASP). Förvaltningsformen är då delägarförvaltning.⁷⁷ Fonderingsskyldighet föreligger därför inte, men kan uppstå vid byte av förvaltningsform.

3.4.3 Anläggning utförd som gemensamt arbete enligt FBL

Som ett led i en fastighetsreglering kan vissa gemensamma arbeten bli aktuella för sakägarna (5 kap. 1 § 2 st. FBL). Enligt 9 kap. 7 § 3 st. FBL anses anläggning som utförts som gemensamt arbete inrättad enligt AL. Det gäller dock inte dike enligt andra meningen, om fråga om fördelning av kostnader för driften prövats enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. För det fall den anses inrättad enligt AL är det en gemensamhetsanläggning enligt 1 § 1 st. AL.⁷⁸ Detta innebär även att de deltagande fastigheterna utgör en särskild samfällighet enligt 14 § 2 st. AL i fråga om fastighets-sammanslutning; förvaltningsformen blir då delägarförvaltning. Då förvaltningsformen är delägarförvaltning finns ingen fonderingsskyldighet, det kan dock uppstå vid byte av förvaltningsform.

3.5 Gemensamhetsanläggningar enligt första punkten

Enligt 19 § 2 st. 1 p. SFL omfattas gemensamhetsanläggningar av kommunalteknisk natur eller annars större värde. Dessutom finns krav på delägarkretsens sammansättning då gemensamhetsanläggningen ska vara inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter tillsammans med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter. Att denna delägarfastighetssammansättning gäller både för gemensamhetsanläggningar av kommunalteknisk natur och av annars större värde får anses självklart – något annat kan inte utläsas från

⁷⁷ Österberg s. 110.

⁷⁸ Se Lantmäteriet, Handbok FBL s. 654 ff.

motiven och denna uppfattning har även stöd i doktrinen.⁷⁹ I underavsnittet som följer undersöks delägarfastigheternas sammansättning eftersom detta villkor är gemensamt. Därefter undersöks de två typerna av gemensamhetsanläggningar. Slutligen undersöks de storkvarter som låg bakom fonderingsskyldigheten.

3.5.1 Delägarfastighetskretsens sammansättning

Angående delägarfastighetskretsens sammansättning ställer konjunktionen ”eller” i lagtexten till vissa tolkningsproblem då flera tolkningskombinationer blir möjliga.⁸⁰ I förarbetet framkommer att de samfällighetsföreningar som skyldigheten träffar är de som i första hand ”förvaltar gemensamhetsanläggningar inrättade för enbart enskilda småhusfastigheter, dvs. de typiska storkvarterfallen. Skälen för fondering gör sig emellertid gällande med samma styrka beträffande samfällighetsföreningar som förvaltar en gemensamhetsanläggning inom bostadsområden där det utöver enskilda småhusfastigheter också förekommer hyres- och bostadsrättsfastigheter.”⁸¹ Av uttalandet framgår att enskilda småhusfastigheter alltid måste vara representerade i delägarfastighetskretsen. Vidare framgår att ”hyres- och bostadsrättsfastigheter” tillsammans med enskilda småhusfastigheter omfattas. Detta leder till att kombinationer med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, eller båda, träffas. Detta har även stöd i doktrinen.⁸² Följande kombinationer av fastighetskategorier är därmed möjliga:

- Småhusfastigheter
- Småhusfastigheter och hyresfastigheter
- Småhusfastigheter och bostadsrättsfastigheter
- Småhusfastigheter och hyresfastigheter och bostadsrättsfastigheter.

I ett rättsfall från mark- och miljödomstolen uppkom fråga om fonderingsskyldighet förelåg då skogsbruksfastigheter ingick bland delägarfastigheterna.⁸³ Domstolen gjorde bedömningen att vägen i fråga var av kommunalteknisk natur eller annars större värde, men att fonderingsskyldighet inte förelåg eftersom delägarkretsen förutom småhusfastigheter även omfattade

⁷⁹ Prop. 1988:89:77 s. 74. Österberg s. 68.

⁸⁰ Hellner belyser särskilt konjunktionen ”eller” i dess flertydiga betydelse. Se Hellner s. 54.

⁸¹ Prop. 1988:89:77 s. 74.

⁸² Ekbäck s. 92.

⁸³ MMD F 1953-14.

skogsbruksfastigheter. Även om domen inte är prejudicerande ger den ett ytterligare stöd för att bara nämnda delägarfastighetssammansättningar kan förekomma.

En sak att notera är att hyra och bostadsrätt är upplåtelseformer. Av lagens ordalydelse skulle även t.ex. hyreshus för kontor eller liknande kunna omfattas.⁸⁴ I förarbetet framkommer dock att gemensamhetsanläggningen ska befinna sig ”inom bostadsområden”.⁸⁵ Enligt motivet kan småhusfastigheter vara en- eller tvåfamiljefastigheter för permanentboende och fritidsfastigheter.⁸⁶ Gemensamt för fastighetskategorierna är således att fastigheterna ska ha bostadsändamål.

3.5.2 Kommunalteknisk natur

Den första typen av gemensamhetsanläggning som omfattas av fonderingskravet är en gemensamhetsanläggning av kommunalteknisk natur. I SFL finns ingen definition av termen kommunalteknisk natur. Ordet ”natur” bör i detta sammanhang sammanfalla med Svensk ordboks följande definition: ”inneboende, grundläggande egenskap hos person el. företeelse”.⁸⁷ En objektiv lagtolkning bör alltså innebära att det är fråga om en gemensamhetsanläggning som delar inneboende, grundläggande egenskaper med sådana tekniska anläggningar som kommuner förvaltar inom sitt kompetensområde.⁸⁸ Man skulle därför kunna säga att en gemensamhetsanläggning av kommunalteknisk natur är en gemensamhetsanläggning som har karaktär av, eller påminner om, en kommunalteknisk anläggning. Ett problem är att en uppsjö av anläggningar bör kunna träffas av en sådan tolkning då kommuner kan förvalta ett brett spektrum av tekniska anläggningar.

I motiven finns dock vägledning kring vilka typer av kommunaltekniska anläggningar som avses. I propositionens allmänna motivering står följande:

”Vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmesystem, parkeringsutrymmen och förbindelseleder är exempel på kommunaltekniska anläggningar som inom storkvarter utförs som gemensamhetsanläggningar.

⁸⁴ Hyresavtal kan avse bostad och lokal enligt 12 kap. 1 § 3 st. JB.

⁸⁵ Prop. 1988/89:77 s. 74.

⁸⁶ Prop. 1988/89:77 s. 109.

⁸⁷ Svensk ordbok utgiven av Svenska Akademien (SO), *natur*, subst., 3 (tryckår 2021).

⁸⁸ Se 2 kap. 1 § kommunallag (2017:725) angående den s.k. kommunala kompetensen. Se även prop. 1995/96:167 s. 17 för en beskrivning av termen kommunalteknik.

Anläggningarna är nödvändiga för ett funktionellt boende inom kvarteret. De kräver under sin tekniska och ekonomiska livslängd ett kontinuerligt underhåll.”⁸⁹

De typer av kommunaltekniska anläggningar som avses är således sådana som är nödvändiga för ett funktionellt boende inom storkvarter. Av propositionens specialmotivering tas ytterligare ett exempel upp: ”lek- och grönområden”.⁹⁰ Angående exemplet ”förbindelseled” är detta ett exempel på gemensamhetsanläggningar som tas upp i 1 § LGA. I förarbetet till LGA framgår att det ändamål som förbindelseled ska uttrycka är ”att tillgodose ett enskilt trafikbehov av begränsad omfattning”.⁹¹ För att avgöra om en gemensamhetsanläggning är av kommunalteknisk natur behöver man bedöma om den har karaktär av en kommunalteknisk anläggning och är nödvändig för ett funktionellt boende inom kvarteret. Ordet nödvändig definieras i Svensk ordbok enligt följande: ”som inte får saknas i ett sammanhang av visst slag; ofta med föreställning om tvång eller dylikt”.⁹² Anläggningar som är av mindre betydelse för det funktionella boendet bör därför inte kunna vara av kommunalteknisk natur till följd av ordet ”nödvändiga”. Exempelen utgör vägledning för bedömningen.

I ett rättsfall från mark- och miljödomstolen (MMD) hade domstolen att avgöra om en gemensamhetsanläggning bestående av utrymme och anordningar för sophantering var av kommunalteknisk natur.⁹³ Domstolen nämner att anläggningarna ska vara nödvändiga för ett funktionellt boende inom kvarteret. De tar även upp exemplen från förarbetet. Domstolen ansåg att utrymme och anordning för sophantering uppfyllde kriteriet för en kommunalteknisk anläggning. Det är tydligt att domstolen fäste vikt vid förarbetsuttalandena.

I Lantmäteriets Handbok SFL står att ”[e]n gemensamhetsanläggning för en enkel ledning för t.ex. sommarvatten, mindre enskilda vägar och bryggor eller en mindre installation, t.ex. en TV-antenn, föranleder däremot inte något krav på fondering.”⁹⁴ TV-antenn tas upp i förarbetet, men det görs i anslutning till gemensamhetsanläggning av annars större värde. Vad beträffar de övriga ingår ledningar bland exemplen i förarbetet. En mindre enskild väg bör vara att anse som förbindelseled enligt LGA:s definition. Även bryggor står förbindelseled

⁸⁹ Prop. 1988/89:77 s. 74.

⁹⁰ Prop. 1988/89:77 s. 109.

⁹¹ Prop. 1966:128 s. 120.

⁹² SO, *nödvändig*, (tryckår 2021). Se även avsnitt 3.6.2 där ordet nödvändig diskuteras.

⁹³ MMD F 1635-17.

⁹⁴ Lantmäteriet, Handbok SFL s. 65.

nära och skulle kunna ingå med en analog tolkning. Förutom bryggor kan de övriga sägas vara nödvändiga för ett funktionellt boende. Bryggor skulle dock kunna vara nödvändiga om det inte finns möjlighet att ta sig till t.ex. en sommarstuga utan båt. När man beaktar att anläggningarna ska ha kommunalteknisk karaktär och vara sådana som utförs inom storkvarter framstår dock Lantmäteriets ställningstagande som rimligt. Varken enkla ledningar, mindre enskilda vägar eller bryggor bör förekomma inom storkvarter. Det är dessutom tveksamt att om de skulle kunna anses ha karaktär av en kommunalteknisk anläggning. Som exempel kan nämnas att kommunens VA-anläggningar kan förväntas vara av större omfattning till följd av 6 § lag (2006:412) om allmänna vattentjänster där det bl.a. framgår att de ska ordna vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang.

En annan fråga är ifall anläggningens värde kan ha betydelse för om en anläggning kan vara av kommunalteknisk natur. I förarbetena framkommer visserligen att anläggningar inom storkvarter generellt representerar betydande ekonomiska värden,⁹⁵ men av propositionen kan inte utläsas att värde är en faktor som ska beaktas för att avgöra om en anläggning är av kommunalteknisk natur.⁹⁶

En slutsats av ovanstående resonemang är att den subjektiva lagtolkningsmetoden bör vara att föredra framför en objektiv metod, annars kan fonderingsskyldigheten bli bredare än vad som avsågs i motiven.

3.5.3 Annars större värde

Den andra typen av gemensamhetsanläggning som omfattas av fonderingskravet är en gemensamhetsanläggning av annars större värde. Adverbet ”annars” avskiljer denna typ av anläggningar från de kommunaltekniska; det är således fråga om anläggningar som inte är kommunaltekniska vilket även framkommer av förarbetet.⁹⁷ Vad som är ett större värde i detta sammanhang kan dock inte fastställas enbart med hjälp av lagtexten eller andra lagrum i SFL.

⁹⁵ SOU 1986:29 s. 197.

⁹⁶ Se även MMD F 1635-17 där domstolen ansåg att låga fondavsättningar inte är skäl för en samfällighetsförening som förvaltar en anläggning av kommunaltekniska natur att slippa fondera.

⁹⁷ Prop. 1988/89:77 s. 109.

I förarbetet sägs att gemensamhetsanläggningar av annars större värde även ”annars är särskilt kapitalkrävande.”⁹⁸ Vidare framgår att ”[n]är det gäller övriga anläggningar som bör föranleda fondavsättning går det inte att ange en värdegräns. Vad som åsyftas är dyrbara anläggningar som inte kan klassificeras som kommunaltekniska. Det kan vara fråga om en simbassäng, en tennisbana eller en särskild kvarterslokal för lek eller samvaro. En gemensamhetsanläggning för en mindre installation, t. ex. en TV-antenn, bör typiskt sett inte föranleda fondering.”⁹⁹ Att anläggningarna är dyrbara och kapitalkrävande kan inte betyda annat än att det är rent ekonomiska värden som kan ligga till grund för värdebedömningen. Exempelen som ges är intressanta av två anledningar; dels utgör de vägledning för vad som inte är en gemensamhetsanläggning av kommunalteknisk natur, dels tjänar de som måttstockar för att avgöra när ett större värde föreligger.

Gemensamt för samtliga exempel är att de inte är nödvändiga för ett funktionellt boende, de tjänar ju alla rekreationsändamål. Man kan dock inte tolka detta som att det enbart är anläggningar för rekreationsändamål som kan komma i fråga. Även andra typer av anläggningar som inte kan klassificeras som kommunaltekniska kan vara av större värde. I utredningen som föregick propositionen tas ”simbassänger, tennisbanor och andra liknande idrottsanläggningar samt kvartersstugor” upp som andra nyttigheter inom storkvarter.¹⁰⁰ I doktrinen skriver även Österberg att dessa ”[m]era exklusiva gemensamhetsanläggningar” är sådana som förekommer inom storkvarter.¹⁰¹ Precis som för gemensamhetsanläggningar av kommunalteknisk natur är det därför fråga om anläggningar som förekommer inom storkvarter.

Vad beträffar värdebedömningen gäller att mindre installationer som en TV-antenn i normalfallet inte bör representera ett större värde ekonomiskt. Mindre installationer kan dock inte undantas kategoriskt då förarbetet anger att de ”typiskt sett inte” omfattas – en individuell bedömning måste därför alltid göras. Likaså gäller de exempel som normalt är att anse som anläggningar av större värde eftersom dessa ”kan” vara av större värde enligt förarbetet.¹⁰² I bedömningen bör man kunna utgå ifrån exempelanläggningarnas värde i normalutförande. En fråga som därmed uppstår är om ett större värde redan uppstår över gränsen för en mindre

⁹⁸ Prop. 1988/89:77 s. 74.

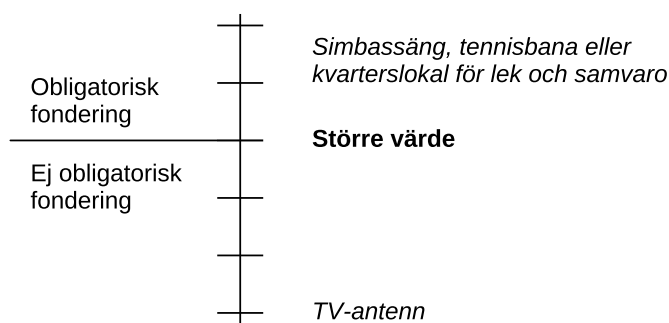
⁹⁹ Prop. 1988/89:77 s. 109.

¹⁰⁰ SOU 1986:29 s. 60.

¹⁰¹ Österberg s. 98.

¹⁰² Prop. 1988/89:77 s. 109.

installation, eller om det uppstår först när man har att göra med sådana värden som t.ex. en tennisbana representerar? Det mest troliga är att exemplet mindre installation är en indikator för när man befinner sig i den lägre delen av värdeskalan (se illustration nedan) eftersom de exempel som utgör dyrbara anläggningar rimligtvis borde representera mycket större värden i relation till en mindre installation. Det blir därmed ett glapp emellan dessa där olika anläggningstyper bör kunna passas in som är mer dyrbara än en TV-antenn, men mindre dyrbara än en tennisbana.



Att lagstiftaren nöjt sig med dessa tämligen diffusa ramar innebär att värdebedömningen måste bli skönsmässig. Den som har att göra bedömningen borde dock, med exemplen i förarbetet som vägledning, kunna skilja ut anläggningar som uppenbart är av större värde vilket får anses vara ett godtagbart resultat.

3.5.4 Storkvarter – ett rekvisit?¹⁰³

Av förarbetena framgår tydligt att det var storkvarterfallen som avsågs i fråga om fonderingsskyldigheten.¹⁰⁴ Storkvarter definieras i förarbetet enligt följande:

”en särskild form för småhusbebyggelse som karaktäriseras av att fastigheterna inom ett kvarter samverkar om olika gemensamma anläggningar på kvartersmarken. Anläggningarna kan vara sådana som inom andra slags småhusområden brukar tillhöra varje enskild fastighet, exempelvis garage och parkeringsutrymmen. Det kan också vara sådana anläggningar som vid mer traditionell planläggning undantas från kvartersmarken och hänförs till allmän plats.”¹⁰⁵

¹⁰³ Rekvisit betyder “Förutsättningar för rättsverkan eller påföljd”. Melin s. 335.

¹⁰⁴ Prop. 1988/89:77 s. 71 ff. SOU 1986:29 s. 60 och s. 199 ff.

¹⁰⁵ Prop. 1988/89:77 s. 71 f. Se även SOU 1986:29 s. 58 och Österberg s. 97 ff.

Av ovanstående framgår att storkvarter är en särskild planutformning. Definitionen motsvarar de ”typiska storkvarterfallen” med enbart småhusfastigheter. Det som karakteriserar denna form är den höga graden av fastighetssamverkan inom bostadsområdet. I och med att även hyresfastigheter och bostadsrättsfastigheter kan ingå i delägarfastighetskretsens sammansättning är det inte bara ”typiska” storkvarter som kan omfattas av fonderingsskyldigheten. Det tycks som att även dessa situationer är att klassificera som storkvarter även om de inte är ”typiska”. Enligt storkvarterdefinitionen ska anläggningarna befinna sig inom kvartersmark. Kvartersmark är enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) mark som enligt detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde.

I och med att storkvarter karakteriseras av fastighetssamverkan om olika gemensamma anläggningar bör samfällighetsföreningen förvalta fler anläggningar än en. Enligt Österberg ”bildas vanligen gemensamhetsanläggning enligt” AL i fråga om fastighetssamverkan inom storkvarter.¹⁰⁶ Det är därför möjligt att samverkansbehov kan ha lösts även på andra sätt. Även om en samfällighetsförening förvaltar en gemensamhetsanläggning bestående av en enda nyttighet kan ju fler gemensamma anläggningar förekomma som reglerats med andra rättighetslösningar vilket uppfyller villkoret ”olika gemensamma anläggningar”. Fonderingsskyldigheten gäller dock bara de gemensamhetsanläggningar som antingen är av kommunalteknisk natur eller annars större värde. I doktrinen anger Österberg, i anslutning till ett avsnitt om storkvarter, att ”[s]amfällighetsföreningar som förvaltar va-ledningar är skyldiga att ha en underhålls- och förnyelsefond.”¹⁰⁷ VA är en förkortning för vatten och avlopp.¹⁰⁸ Vid en första anblick skulle Österbergs ställningstagande kunna tala emot att det alltid måste röra sig om olika gemensamma anläggningar då va-ledningar skulle kunna uppfattas som en anläggning. Vatten- och avloppsledningar kan dock tolkas som två olika anläggningar med två olika funktioner; dels rent vatten som distribueras via vattenledningar, dels spillvatten som avleds via avloppsledningar. Detta gör att Österbergs ställningstagande framstår som rimligt.

Varför lagstiftaren valde att inte ta in ordet ”storkvarter” eller ”storkvarterensanläggning” i lagtexten är oklart. Vid en objektiv lagtolkning finns risk att gemensamhetsanläggningar som inte var avsedda för fonderingsskyldighet kan komma att omfattas.

¹⁰⁶ Österberg s. 97.

¹⁰⁷ Österberg s. 100.

¹⁰⁸ Svenska Akademiens ordbok (SAOB), VA, sbst. (tryckår 1973).

Gemensamhetsanläggningar utom detaljplan, t.ex. enskilda vägar på landsbygden, skulle kunna klassificeras som anläggningar av kommunalteknisk natur eller annars större värde. Med en subjektiv lagtolkning bör dock inte detta vara möjligt eftersom det behöver vara fråga om storkvarter, antingen typiska eller ”otypiska”. I handbok SFL skriver Lantmäteriet att anläggningar som omfattas av första punkten i många fall ”är liktydigt med anläggningar inom s.k. storkvarter.”¹⁰⁹ Denna skrivelse öppnar för att det i vissa fall inte behöver vara fråga om storkvarter. Lantmäteriet specificerar inte vilka andra fall som skulle kunna komma i fråga. Det skulle vara möjligt att göra en sådan tolkning med den teleologiska metoden, som ser till lagens ändamål. Ett helhetsresultat är då möjligt att nå så att även säregna fall som delar storkvartersfallets karaktär omfattas. Ett exempel skulle kunna vara ett bostadsområde som har karaktär av ett storkvarter men är utom detaljplan.

Min slutsats av ovanstående resonemang är det behöver vara fråga om gemensamhetsanläggningar som befinner sig inom storkvarter (storkvartersanläggningar) för att fonderingsskyldighet ska kunna uppträda. Storkvartersdefinitionen får utgöra vägledning för att avgöra om det är ett storkvarter. Anläggningarna behöver således befinna sig på kvartersmark och vara fler än en. Om även liknande fall, t.ex. utom detaljplan, skulle kunna omfattas låter jag vara osagt, men det skulle enligt min mening vara rimligt om man ser till skälen och ändamålen bakom fonderingsskyldigheten.

3.6 Gemensamhetsanläggningar enligt andra punkten

I 19 § 2 st. 2 p. SFL framgår det andra fallet som fonderingsskyldigheten omfattar. Till följd av att den andra punkten föregås av ordet ”eller” är detta ett alternativt rekvisit i förhållande till den första punkten. Där framkommer att en gemensamhetsanläggning som tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § 1 st. 2 p. FBL omfattas av fonderingsskyldigheten. Orden ”en” och ”ett” framför tredimensionell fastighet respektive tredimensionellt fastighetsutrymme är liksom tidigare obestämda artiklar eftersom förarbetet anger att ”[m]inst en sådan fastighet skall ingå bland de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.”¹¹⁰

¹⁰⁹ Lantmäteriet, Handbok SFL s. 65. Se även MÖD F 1953-14 s. 21 där domstolen anger att delägarfastighetssammansättningen i många fall är ”liktydigt med storkvartersanläggningar i tätort.”

¹¹⁰ Prop. 2002/03:116 s. 154.

Delägarfastighetskretsens sammansättning framkommer av det nämnda lagrummet i SFL, medan hänvisningen till FBL leder till kraven på gemensamhetsanläggningen. Nedan undersöks först delägarfastighetskretsens sammansättning och sedan vilka typer av gemensamhetsanläggningar det är som avses.

3.6.1 Delägarfastighetskretsens sammansättning

Den andra punkten omfattar två fastighetstyper:

1. tredimensionell fastighet, eller
2. fastighet med tredimensionellt fastighetsutrymme

En tredimensionell fastighet är enligt 1 kap. 1a § 1 st. 1 p. jordabalken (1970:944) (JB) en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. Ett tredimensionellt fastighetsutrymme är enligt 1 kap. 1 a § 1 st. 2 p. JB ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Rekvisitet avgränsad innebär enligt förarbetet att fastighetens gräns lagligen är bestämd mot en annan fastighet.¹¹¹ Vidare förtydligas att den tredimensionella fastigheten måste vara avgränsad i sidled, höjddled och djupled. Den ska alltså vara avgränsad i sin helhet och det räcker därför inte att den i någon del har en gräns i höjd- eller djupled. Det tredimensionella fastighetsutrymmet är lite mer komplext; det hör till en fastighet och blir att anse som en beståndsdel av den traditionella fastigheten.¹¹² Förutom att vara avgränsad i markplanet blir en sådan fastighet även till viss del avgränsad i vertikalplanet. Dessa två fastighetstyper blev möjliga att bilda den 1 januari 2004. Tidigare fanns endast fastigheter avgränsade horisontellt, dvs. i markplanet – dessa kallas numera traditionella fastigheter.¹¹³ Även ägarlägenhetsfastighet finns definierad i 1 kap. 1 a § 1 st. 3 p. JB och det är en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att inrymma annat än en enda bostadslägenhet.

3.6.2 Vilka gemensamhetsanläggningar avses?

För att avgöra vilka gemensamhetsanläggningar som omfattas av den andra punkten behöver 3 kap. 1 a § 1 st. 2 p. FBL undersökas:

¹¹¹ Prop. 2002/03:116 s. 119.

¹¹² Prop. 2002/03:116 s. 119.

¹¹³ Julstad s. 21.

”Fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas får ske endast om [...] 2. den tredimensionella fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt”.

Ordet ”tillförsäkras” betyder enligt förarbetet att rättigheterna ska vara rättsligt tryggade.¹¹⁴ Vidare framgår att det för traditionella fastigheter räcker att det kan antas att fastigheten får tillgång till de nödvändiga rättigheterna vilket är en skillnad mot de två tredimensionella fastighetstyperna som ska vara tillförsäkrade dessa redan vid bildandet. I förarbetet anges även att skälet till att dessa rättigheter måste tillförsäkras är på grund av den högre grad av beroende tredimensionella fastigheter har till andra fastigheter. Olika rättsliga lösningar är möjliga även om inrättandet av gemensamhetsanläggning eller bildande av fastighetsbildningsservitut i regel anses vara de mest ändamålsenliga och betryggande lösningarna.¹¹⁵

För att fonderingsskyldighet ska uppstå måste det alltså vara fråga om en gemensamhetsanläggning som behövs för att en tredimensionellt avgränsad fastighet, eller en fastighet med ett tredimensionellt fastighetsutrymme, ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.¹¹⁶ I förarbetet sägs att ”[e]n gemensamhetsanläggning kan ju i det enskilda fallet vara av mindre betydelse även om någon av de deltagande fastigheterna är en tredimensionell fastighet. I sådana fall är det inte motiverat att kräva att fondering m.m. alltid sker.”¹¹⁷

Angående formuleringen ”rättigheter som behövs” står det även ”nödvändiga rättigheter” i förarbetet.¹¹⁸ Även Julstad och Sjödin använder formuleringen ”nödvändiga rättigheter” synonymt med rättigheter som behövs.¹¹⁹ Österberg formulerar sig med ”rättigheter som krävs”.¹²⁰ Lewenhaupt gör en djupare analys eftersom lagtextens ord ”behövs” inte är lika strikt som ”är nödvändigt”.¹²¹ Med en teleologisk tolkning finner han att det är det striktare ordet ”nödvändig” som avses vilket utesluter sådana rättigheter som fastigheten kan ha ett

¹¹⁴ Prop. 2002/03:116 s. 65 f.

¹¹⁵ Prop. 2002/03:116 s. 154.

¹¹⁶ Prop. 2002/03:116 s. 154.

¹¹⁷ Prop. 2002/03:116 s. 67.

¹¹⁸ Prop. 2002/03:116 s. 67.

¹¹⁹ Julstad och Sjödin s. 73 f.

¹²⁰ Österberg s. 68.

¹²¹ Lewenhaupt s. 78 f.

visst behov av. Sammantaget finns starkt stöd för att gemensamhetsanläggningen behöver vara nödvändig för att fonderingsskyldighet ska kunna uppstå.

I lagtexten framkommer att rättigheterna ska behövas för att den tredimensionella fastigheten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Enligt 3 kap. 1 a § 3 st. FBL gäller detta även för ett tredimensionellt fastighetsutrymme. Det finns även särskilda bestämmelser som ska tillämpas när en ägarlägenhetsfastighet nybildas eller ombildas i 3 kap. 1 b § FBL. Det är således fastigheten som sådan som ska beaktas.¹²² I handbok FBL framkommer att "[k]ravet på säkrade rättigheter bör i första hand bedömas utifrån ett *behovsperspektiv* och inte från ett *rättviseperspektiv*."¹²³ Fastighetens behov är kopplat till dess ändamål; alla fastigheter som ska bildas eller ombildas ska vara ägnade att användas för ett visst ändamål, såväl traditionella som tredimensionella fastigheter.¹²⁴ En fastighet för ändamålet bostad har givetvis andra behov än t.ex. en fastighet för ändamålet industri.

För att avgöra om en gemensamhetsanläggning är nödvändig är de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL en bra utgångspunkt eftersom de gäller vid all fastighetsbildning. Av paragrafens första stycke framgår att alla fastigheter behöver få tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Vidare behöver fastigheter för bebyggelse godtagbara anordningar för vatten och avlopp. I förarbetet till FBL ansågs att mer ingående reglering för bebyggelsefastigheter inte kunde ges på grund av deras skiftande karaktär.¹²⁵ Vidare sägs att "[s]ådana förhållanden som är av betydelse för de människor som stadigvarande vistas på fastigheten, t.ex. är bosatta på denna, skall beaktas. Bostadsfastigheter skall utformas så att de boende på fastigheten får en god miljö."¹²⁶ Enligt Lantmäteriet bör även 8 kap. 9-10 §§ PBL beaktas som ställer vissa krav för att en tomt ska vara lämplig för bebyggelse.¹²⁷ Bland annat framgår det av nämnda lagrum i PBL att det ska ordnas parkering och utfart och för tomter med bostäder ska det ordnas friytor för lek och utevistelse.

När det gäller tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen ska dessutom fastighetsbildningens särskilda karaktär beaktas enligt 3 kap. 1 § 3 st. FBL. Tänker

¹²² Se även Julstad s. 106.

¹²³ Lantmäteriet, Handbok FBL s. 97.

¹²⁴ Prop 2002/03:116 s. 54.

¹²⁵ Prop. 1969:128 del B s. 106 f.

¹²⁶ Prop. 1989/90:151 s. 22.

¹²⁷ Se Lantmäteriet, Handbok FBL s. 73 och s. 98.

man sig en tredimensionell fastighet med bostäder som saknar kontakt med marken blir behovet av rättigheter särskilt tydligt – behovet av parkering, trappa upp till fastigheten, friytor på marken etc. är exempel på sådana rättigheter som kan vara nödvändiga för att fastigheten ska kunna användas för sitt ändamål. I förarbetet pekas ”bärande konstruktioner, fasader, hissar och vissa ledningar” ut specifikt för 3D-fastighetstyperna som anläggningar av gemensam betydelse som bör ingå i gemensamhetsanläggningen.¹²⁸ I handbok FBL framkommer även att utrymningsvägar och andra brandskyddsanordningar kan bli aktuella – vilket överensstämmer med 8 kap. 9 § 1 st. 3 p. PBL.

En slutsats som kan dras är att en anläggnings nödvändighet beror på den individuella fastighetens behov kopplat till dess ändamål. Det är därför inte möjligt att skapa en heltäckande lista över vilka typer av gemensamhetsanläggningar som kan utgöra sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § 1 st. 2 p. FBL. Det allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL tillsammans med tomtplatskraven i 8 kap. 9-10 §§ PBL behöver beaktas. Förarbetets specifika exempel för 3D-fastigheter utgör även vägledning.

I förarbetet framgår att reglerna om obligatorisk fondering ”normalt” ska gälla ”[o]m en samfällighetsförening förvaltar en gemensamhetsanläggning i vilken det deltar en tredimensionell fastighet.”¹²⁹ En bedömning bör därför i normalfallet resultera i att gemensamhetsanläggningen är nödvändig.

¹²⁸ Prop. 2002/03:116 s. 66.

¹²⁹ Prop. 2002/03:116 s. 65.

4 Diskussion och förslag de lege ferenda

Att avgöra om fonderingsskyldighet föreligger för en samfällighetsförening innebär en individuell bedömning där man dels har att beakta vilka delägarfastigheter som har del i den eller de gemensamhetsanläggningar som förvaltas, dels olika aspekter som rör själva gemensamhetsanläggningen eller gemensamhetsanläggningarna ifall samfällighetsföreningen förvaltar flera sådana. Även andra lagstiftningar kan bli aktuella att undersöka i olika delar av bedömningsprocessen.

De delägarfastighetsammansättningar och gemensamhetsanläggningar som omfattas av den första punkten skulle kunna benämnas ”storkvartersfallen”. En viktig och enkel observation är att olika lagtolkningar kan leda till olika resultat angående vilka samfällighetsföreningar som är skyldiga att fondera. De subjektiva lagtolkningarna har lett till de mest rimliga resultaten enligt min mening. Bedömningen blir dock förhållandevis komplicerad då man har att beakta flera rekvisit. Då det är samfällighetsföreningarna, som normalt består av lekmän, som har att göra denna bedömning kan den tyckas onödigt komplicerad. För att träffa rätt situationer är det ändå angeläget att prövningen tillåts bli komplicerad – annars finns risken att skyldigheten blir för bred och träffar fall som aldrig var avsedda för ett fonderingstvång. Vid behov kan samfällighetsföreningarna konsultera juridisk expertkunskap vid bedömningen. Att lagens ordalydelse saknar ordet ”storkvarter” eller ”storkvartersanläggning” anser jag vara brist då det kan leda till missförstånd. Ett förslag skulle vara att infoga ”en storkvartersanläggning” efter första punktens första ord ”är” och låta paragrafen i övrigt vara oförändrad. Detta skulle leda till större tydlighet.

Vad beträffar den andra punkten, som kan benämnas ”de tredimensionella fallen”, är lagens ordalydelse mer rättfram. Trots detta är förarbetena en förutsättning för att kunna tolka vilka gemensamhetsanläggningar den blir tillämplig på. Med det sagt blir bedömningen komplex även i detta fall. Fastigheternas ändamål och tredimensionella karaktär blir avgörande för den behovsbedömning som ska göras. Det finns visserligen god information i förarbetena och särskilt i doktrinen kring bedömningen, men goda juridiska kunskaper bör i princip vara en förutsättning för att ro ett välgrundat ställningstagande i hamn. Visserligen kan samfällighetsföreningarna vid behov ta in experthjälp som tidigare nämnts, men frågan är om det finns ett enklare sätt? Med tanke på ett sådant ställningstagande ingår i lantmäterimyndighetens

prövning enligt 3 kap. 1 a § 1 st. FBL, ligger det nära till hands att anta att det framgår av fastighetsbildningsbeslutets protokoll. Av en rapport från Lantmäteriet och handbok FBL framgår dock att det inte bör föreligga skyldighet för lantmäterimyndigheten att göra ett ställningstagande om en gemensamhetsanläggning är nödvändig eller inte, som kan ligga till grund för att fonderingsskyldighet föreligger, eftersom SFL riktar sig direkt till samfällighetsföreningar.¹³⁰

Även om det inte finns en skyldighet finns det dock inga hinder mot att förrättningslantmätaren anger sådana ställningstaganden i protokollet.¹³¹ Det skulle bespara samfällighetsföreningarna mycket huvudbry och dessutom borga för att ställningstagandet är välgrundat. Det skulle även leda till högre effektivitet för den statliga lantmäterimyndigheten som har att pröva lagligheten av föreningens stadgar vid nybildning eller vid stadgeändringar.¹³² Vid denna stadgegranskning ställs dock frågan bara på sin spets om samfällighetsföreningens stadgar inte innehåller grunderna för fondavsättningen eftersom Lantmäteriet då behöver säkerställa att gemensamhetsanläggningen inte omfattas av fonderingsskyldigheten i 19 § 2 st. SFL.¹³³ Det bör räcka att lantmäterimyndigheterna i sina interna handböcker anger att ett ställningstagande av detta slag ska framgå i fastighetsbildningsprotokollet. En särskild föreskrift skulle kunna vara motiverad om sådana ställningstaganden ändå undviks.

En mer radikal lösning som tar sikte på 19 § 2 st. SFL i sin helhet är att förenkla lagtexten. De rättviseskäl som ligger bakom första punkten bör vara skäl som gäller för alla typer av gemensamhetsanläggningar.¹³⁴ Däremot gör sig inte fondering lika gällande när det handlar om anläggningar som inte är av större värden. De belopp som uttaxeras för framtida förnyelse och underhåll kan bli låga, särskilt om det finns många delägarfastigheter. Fördelen med att ha fondens kapital tillgängligt bör därför vägas mot styrelsens arbete med att skapa underhålls- och förnyelseplaner samt att uttaxera dessa belopp. I en sådan avvägning kan arbetet bli större än den nytta fonden ger. Enbart samfällighetsföreningar som förvaltar

¹³⁰ Lantmäteriet, LMV-rapport 2007:15 s. 61. Lantmäteriet, Handbok FBL s. 99 f.

¹³¹ Enligt 4 kap. 17 § 2 st. FBL är huvudregeln att ett beslut ska innehålla skälen för beslutet. Hur omfattande motiveringen ska vara är enligt förarbetet svårt att ange, se prop. 1969:128 del B s. 243.

¹³² 25 och 52 §§ SFL. Prövningen sker enligt 19 kap. 3 och 4 §§ lagen om ekonomiska föreningar.

¹³³ Enligt 3 § lagen om ekonomiska föreningar får inte beslut som anmäls för registrering till sitt innehåll strida mot lag, annan författning eller stadgarna.

¹³⁴ Se avsnitt 3.1 angående rättviseskälen.

gemensamhetsanläggningar av större värde bör därför vara fonderingsskyldiga. Att ställa särskilda krav på delägarfastigheternas sammansättning som i nuvarande lag blir därmed inte längre nödvändigt. Ett förslag skulle kunna se ut på följande sätt efter första kommateringen i 19 § 2 st. SFL:

när gemensamhetsanläggningen är av större värde.

Förslaget är enkelt och koncist. Rekvisitet större värde kommer liksom i nuvarande lag vara svår att tolka i kronor och ören. Det är dock vanskligt att knyta värdet till något mer exakt, t.ex. andel av prisbasbelopp eller dylikt. Två anläggningar som det skiljer några tusenlappar mellan, men i princip är av lika beskaffenhet, bör rimligen båda få samma utfall vid en bedömning. Det bör därför inte finnas en värdegräns. Att förenkla lagtexten till denna nivå skulle innebära att fler gemensamhetsanläggningar omfattades av fonderingsskyldigheten. Det vore dock rimligt att fonderingsskyldigheten utökas sett till rättviseskälet.

5 Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Prop. 1966:128 med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m.m.

Prop. 1969:128 med förslag till fastighetsbildningslag

Prop. 1973:160 med förslag till anläggningslag m.m.

Prop. 1988/89:77 om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m.

Prop. 1989/90:151 om fastighetsbildning för landsbygdens behov m.m.

Prop. 1995/96:167 Kommunal uppdragsverksamhet avseende kollektivtrafik, m.m.

Prop. 2002/03:116 Tredimensionell fastighetsindelning

SOU 1986:29 Fastighetsbildning 4: Förrättningsförfarande och boendeinflytande m.m.

Slutbetänkande av fastighetsbildningsutredningen.

Kronofogdens PM. Dnr. 832 32956-13/121 (2013-11-25). Debiteringslängder – handledning vid ansökan om verkställighet av debiteringslängder.

Lantmäteriverket. LMV-rapport 2007:15 (2007-12-28). Tredimensionell fastighetsindelning: Uppföljning av de första årens tillämpning samt förslag till lagändringar.

Skatteverkets ställningstagande. Dnr 8-1462899 (2022-02-15). Samfällighetsföreningars tillhandahållande till medlemmar, mervärdesskatt

Lantmäteriet. Fastighetsregistret årsstatistik 2022 (2023-01-03).

<<https://www.lantmateriet.se/>> (hämtat 2023-05-18)

Rättsfall

RH 2012:71. Hovrätten för Nedre Norrland dom 2012-10-30 i mål nr T 259-12

MÖD 2016:23. Mark- och miljööverdomstolen dom 2016-05-23 i mål nr F 8931-15

Mark- och miljödomstolen dom 2016-05-11 i mål nr F 1953-14

Mark- och miljödomstolen dom 2017-12-21 i mål nr F 1635-17

Litteratur

Bernitz, Ulf., Carlsson, Mia., Heuman, Lars., Leijonhufvud, Madeleine., Magnusson Sjöberg, Cecilia., Seipel, Peter., Warnling Conradsson, Wiweka., Vogel, Hans-Heinrich. *Finna rätt: juristens källmaterial och arbetsmetoder*. 15 uppl. Norstedts juridik. 2020.

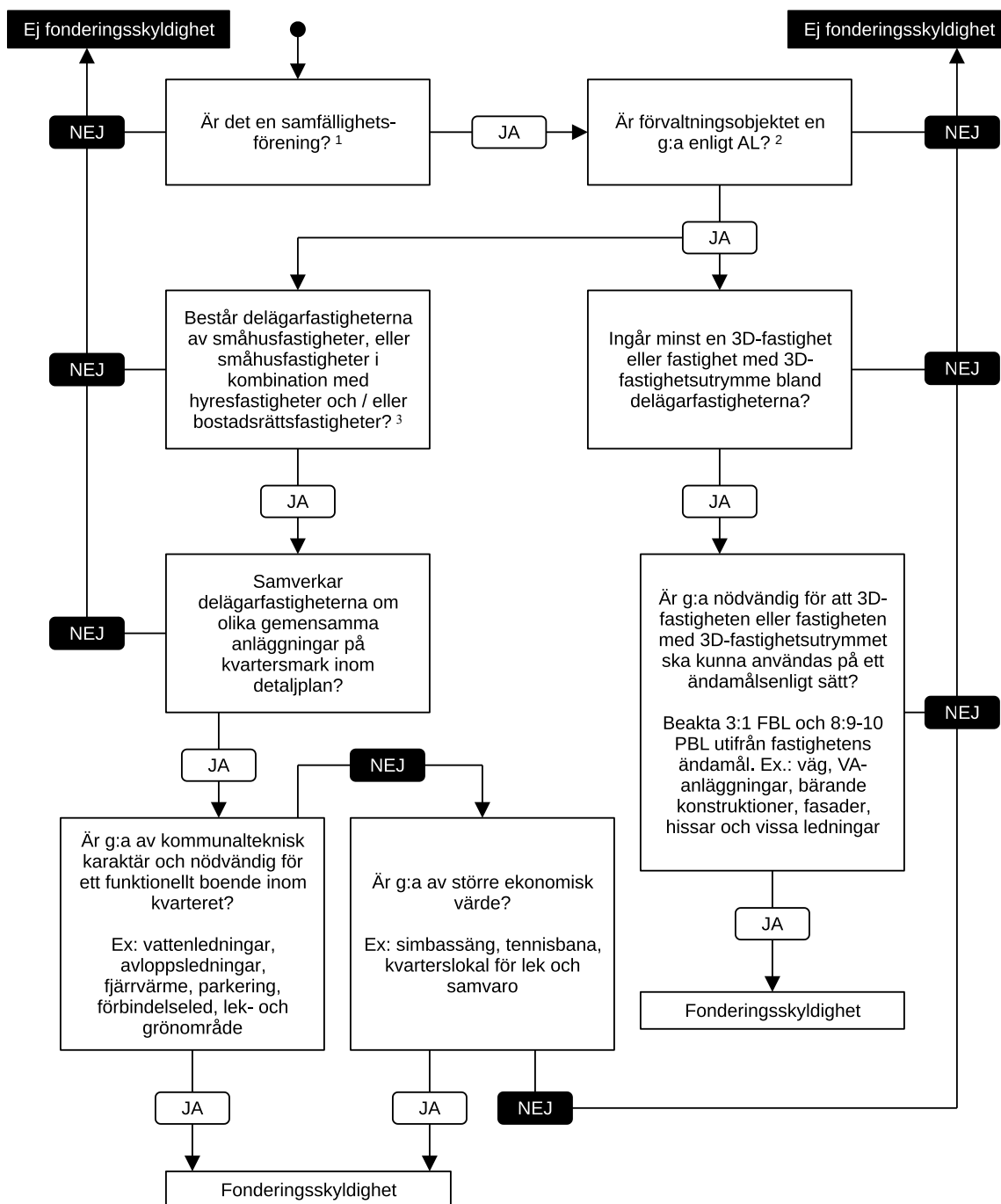
- Ekbäck, Peter. *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar: särskilt om Anläggningslagen och Lagen om förvaltning av samfälligheter*. KTH. 2007.
- Gunnarsson, Åsa., Svensson, Eva-Maria. *Rättsdogmatik: som rättsvetenskapligt perspektiv och metod*. Uppl. 1. Studentlitteratur. 2023.
- Hellner, Jan. *Rättsteori: en introduktion*. 2 uppl. Norstedts juridik. 1994.
- Hemström, Carl. *Gemensamhetsanläggningar: inrättande och förvaltning*. Norstedts. 1986.
- Julstad, Barbro., Sjödin, Eije. *Tredimensionell fastighetsindelning*. Norstedts juridik. 2005.
- Julstad, Barbro. *Fastighetsindelning och markanvändning*. 7 uppl. Norstedts juridik. 2021.
- Lehrberg, Bert. *Praktisk juridisk metod*. 14 uppl. Iusté. 2022.
- Lewenhaupt, Claes. *Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning: en studie av lantmäterimyndigheternas praxis*. Iustus. 2006.
- Melin, Stefan. *Juridikens begrepp*. 5 uppl. Iustus. 2012.
- Nordlander, Kenneth. Lag (1997:620) om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar 2 §, Karnov (JUNO). (besökt 2023-05-17).
- Peczenik, Alexander. *Vad är rätt?: om demokrati, rättssäkerhet, etik och juridisk argumentation*. 1 uppl. Fritze. 1995.
- Sandgren, Claes. *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare: ämne, material, metod, argumentation och språk*. 5 uppl. Norstedts juridik. 2021.
- Svenska Akademiens ordbok (SAOB). Svenska Akademiens ordboksportal <<https://svenska.se/>> (hämtat 2023-06-11).
- Svensk ordbok utgiven av Svenska Akademien (SO). Svenska Akademiens ordboksportal <<https://svenska.se/>> (hämtat 2023-05-18).
- Zetterström, Stefan. *Juridiken och dess arbetssätt: en introduktion*. 3 uppl. Iustus. 2017.
- Österberg, Tommy. *Samfälligheter: handbok för samfällighetsföreningar*. 12 uppl. Norstedts juridik. 2018.

Lantmäteriets handböcker

- Lantmäteriet. *Handbok AL: Anläggningslagen*. Versionsdatum 2023-03-24.
- Lantmäteriet. *Handbok FBL: Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP)*. Versionsdatum 2023-04-21.
- Lantmäteriet. *Handbok SFL: Lagen om förvaltning av samfälligheter*. Versionsdatum 2016-04-01.

Bilaga

Bedömning av fonderingsskyldighet enligt 19 § 2 st. SFL



¹ En vägförening eller en vägsamfällighet med fastställda stadgar är att anse som samfällighetsförening. En LGA-samfällighet som är en juridisk person är inte en samfällighetsförening, men kan ombildas till en sådan om den inte har förmånsrätt enligt LGA.

² G:a är en förkortning av gemensamhetsanläggning. Väg och andra anläggningar inrättade genom EVL, anläggning utförd som gemensamt arbete enligt FBL, och g:a inrättad genom LGA som inte förvaltas av en juridisk person, är att anse som g:a enligt AL. G:a inrättad enligt LGA som förvaltas av en juridisk person är inte en g:a enligt AL, men jämställs med en sådan vid ombildning till samfällighetsförening.

³ Fastigheterna ska ha bostadsändamål. Småhusfastigheter kan vara en- eller tvåfamiljefastigheter för permanentboende och fritidsfastigheter.