

Innehavare:

Advokat Bengt Nydahl

Advokat Karin Hammarlund

Till

Styrelsen för Näshulta-Österby Sff

I kontorsgemenskap med advokaterna Nils Högström,
Sofia Möller och Ida Johansson.

PM (reviderat 2019-07-01)

Undertecknad har av styrelsen i Näshulta-Österby Samfällighetsförening blivit ombedd att skriva en promemoria för att belysa några området av föreningens förvaltning med anledning av motioner som inkommit till föreningen innan årsstämman 2019.

VA-anläggning

Inom föreningens område har kommunen beslutat att dra in kommunalt vatten och avlopp. Detta ska föreningen engagera sig i, endast på det sätt det berör det som föreningen förvaltar. I Näshulta-Österbys fall är detta vägar och grönområden. Indragningen av VA kommer att och har påverkat föreningen på det sätt att kommunens entreprenörer kommer att göra tillfällig åverkan på föreningens gemensamhetsanläggningar i form av att man gräver i väg och grönområde. Det som i detta läge är viktigt för föreningen, det är att kommunen återställer efter sig. Det är viktigt att man gör en besiktning innan så att man vet till vilket skick det ska återställas. Det ska så mycket som möjligt återställas till sitt ursprungliga skick. På grönområden går det inte helt att få alla träd återställda då man inte kan plantera träd för nära ledningarna. Då gemensamhetsanläggningen och föreningen bildats genom en förrättning av Lantmäteriet måste föreningen följa bl.a. Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL). Paragraf 18 i denna lag reglerar att föreningen inte får driva verksamhet som går utanför det man bildats för, alltså det som finns i förrättningsbeslutet, detta kallas främmande verksamhet. Av den anledningen får inte föreningen engagera sig i VA-projektet mer än att bevaka hur det påverkar föreningens anläggning.

Träden på grönområdet

Träden som finns på föreningens grönområde tillhör fastigheten, som i detta fall ägs av kommunen. Det är således kommunen som får ta vinsten av eventuellt sålt virke. Det går inte att göra träden till lös egendom och således fastighetstillbehör till de fastigheter som

Lindhés Advokatbyrå AB

ingår i samfälligheten på det sätt som man gjort med klubbhuset i förrättningen. Enligt anläggningslag (1973:1149) 12a § kan Lantmäteriet överföra byggnader eller andra anläggningar som enligt jordabalken 2 kap 1 § tillhör en fastighet till en gemensamhetsanläggning. På sid 95 i Lantmäteriets handbok för anläggningslagen finns specificerat att träd på rot inte är sådan anläggning.

Styrelseprotokoll

Styrelseprotokoll är inte offentliga på samma sätt som protokoll från föreningsstämmor. Styrelsen har ingen skyldighet att ge ut dessa till medlemmarna. Detta finns inte reglerat i SFL, dock kan man då jämföra med lagen om ekonomiska föreningar. I kommentarerna till 7 kap 25 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar finns specificerat att styrelsens protokoll inte är offentliga.

Val av styrelse

Om man på en stämma inte lyckas få tillräckligt många ledamöter till en styrelse på det sätt som stadgarna säger kan föreningen vända sig till Länsstyrelsen för att be dem utse enstaka ledamot (SFL 31 §). Om man inte lyckas utse styrelse alls kan Länsstyrelsen utse en Sysloman (SFL 33 §). Syslomannens uppgift är då att kalla till föreningsstämma och få till en fungerande styrelse. En sysloman kostar en hel del pengar så det är bättre om föreningen kan enas om en styrelse själva.

Detaljplaner m.m.

Enskilda fastighetsägare har själva ett ansvar att hålla reda på om kommunen utreder och tar beslut som påverkar dem. Föreningen har inget ansvar och ska inte hålla reda på detta för medlemmarnas räkning. (detta är också främmande verksamhet på samma sätt som va-anläggningen) Det blir endast aktuellt om en ny detaljplan påverkar de gemensamhetsanläggningar föreningen förvaltar, alltså vägen eller grönområdet. Ska föreningen yttra sig i en planprocess ska man tänka på att man måste yttra sig utifrån hur det påverkar gemensamhetsanläggningen och inte hur det påverkar de enskilda fastigheterna. Sedan kan alla fastighetsägare yttra sig utifrån sitt eget perspektiv i samma planprocess.

Husföreningen

Arbete och beslut som den gamla husföreningen gjorde har inget med den nuvarande samfällighetsföreningen att göra. Samfällighetsföreningen har inget ansvar för vad husföreningen gjorde. Dessa föreningar är två skilda juridiska personer.

”Rishögen”

Det finns inget i den anläggningsförrättning som styr föreningens arbete om att man ska ta ansvar för medlemmarnas trädgårdsavfall. Det är varje enskild fastighetsägares ansvar att ta

Lindhés Advokatbyrå AB

hand om sitt eget trädgårdsavfall i enlighet med kommunens regler. Även detta är främmande verksamhet.

Advokat Karin Hammarlund
Lindhés Advokatbyrå AB