Röstspärren – SFL 12 och 49 §§

En förlegad rest eller nödvändigt skydd?

© Niclas Bladfält
2009-06-04
Sammanfattning


Förord


Sist men inte minst vill jag tacka min far som var behjälplig i början av detta arbete med att skjutsa mig runt ”halva Sverige” för att låna böcker som utlånade vid Universitetsbiblioteket i Örebro. Jag vill också tacka resten av min familj som visat förståelse när jag missat högtider och födelsedagar för att arbeta med denna uppsats.

Örebro i juni 2009

Niclas Bladfält
Innehåll

Förord ........................................................................................................................................3

Förkortningar ..................................................................................................................................6

1 Inledning ........................................................................................................................................7
  1.1 Bakgrund ...................................................................................................................................7
  1.2 Syfte ..........................................................................................................................................7
  1.3 Frågeställningar .......................................................................................................................8
  1.4 Avgränsningar ..........................................................................................................................8
  1.5 Metod och Material ...............................................................................................................8

2 Gemensamhetsanläggning .........................................................................................................10
  2.1 Allmänt om gemensamhetsanläggningar ..........................................................................10
  2.2 Initiativ till och villkor för inrättande ..................................................................................11
    2.2.1 Villkor till skydd för enskilda intressen ......................................................................11
    2.2.2 Villkor till skydd för allmänna intressen ..................................................................12
  2.3 Andelstalen ...........................................................................................................................13
  2.4 Vilket utrymme som får tas i anspråk .................................................................................13

3 Förvaltning av samfälligheter .....................................................................................................15
  3.1 Bakgrund och utveckling ......................................................................................................15
  3.2 SFL:s tillämpningsområde ....................................................................................................15
    3.2.1 Varför bara AL-samfälligheter? .................................................................................16
  3.3 Förvaltningsformer ................................................................................................................17
    3.3.1 Delägarförvaltning ........................................................................................................17
      3.3.1.1 Delägarsammanträde .........................................................................................18
    3.3.2 Föreningsförvaltning ....................................................................................................19
  3.4 Exempel där anläggningssamfälligheter används ..............................................................20
    3.4.1 Storkvarter ....................................................................................................................21
    3.4.2 Tredimensionellt avgränsade fastigheter ..................................................................21
      3.4.2.1 Samverkansbehovet ...........................................................................................22
    3.4.3 Ägarlägenhetsfastighet ...............................................................................................23
      3.4.3.1 Samverkansbehovet ...........................................................................................24
    3.4.4 Enskilda vägar ..............................................................................................................25

4 Röstspärren .................................................................................................................................26
4.1 Ändamål och bakgrund
4.2 Tjugoprocentsregeln
   4.2.1 Röstspärrens släktskap med tjugoprocentsregeln
4.3 Sammanställning och analys av röstspärrens effekter
   4.3.1 Storkvarter
   4.3.2 Tredimensionellt avgränsade fastigheter
   4.3.3 Ägarlägenhetsfastigheter
   4.3.4 Enskilda vägar
5 Slutsats
6 Käll- och litteraturförteckning
Förkortningar

<table>
<thead>
<tr>
<th>Förkortning</th>
<th>Beskrivning</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1848 års ABL</td>
<td>Kongl. Förordn. om aktiebolag d 6 Okt 1848</td>
</tr>
<tr>
<td>1895 års ABL</td>
<td>Lag, om aktiebolag; gifven Stockholms slott 2 28 juni 1895</td>
</tr>
<tr>
<td>1910 års ABL</td>
<td>Lagen (1910:88 s.1) om aktiebolag</td>
</tr>
<tr>
<td>1944 års ABL</td>
<td>Lagen (1944:705) om aktiebolag</td>
</tr>
<tr>
<td>1975 års ABL</td>
<td>Aktiebolagslag (1975:1385)</td>
</tr>
<tr>
<td>3D-fastighet</td>
<td>Tredimensionell fastighet</td>
</tr>
<tr>
<td>3D-fastighetsutrymme</td>
<td>Tredimensionellt fastighetsutrymme</td>
</tr>
<tr>
<td>3D-samfällighet</td>
<td>Tredimensionell samfällighet</td>
</tr>
<tr>
<td>ABL</td>
<td>Aktiebolagslag (2005:551)</td>
</tr>
<tr>
<td>AL</td>
<td>Anlägningslagen (1973:1149)</td>
</tr>
<tr>
<td>AL-Samfällighet</td>
<td>Anlägningssamfällighet</td>
</tr>
<tr>
<td>ASP</td>
<td>Lag (1973:1151) om införande av anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter</td>
</tr>
<tr>
<td>Bysamfällighetslagen</td>
<td>Lagen (1921:299) om förvaltning av bysamfälligheter</td>
</tr>
<tr>
<td>BRF</td>
<td>Bostadsrättsförening</td>
</tr>
<tr>
<td>DepC</td>
<td>Departementschefen</td>
</tr>
<tr>
<td>EJL</td>
<td>Lov om eiersaksjoner (av den 23 maj 1997, nummer 31) (Norge)</td>
</tr>
<tr>
<td>EJLL</td>
<td>Lov om ejerlejligheder (nr. 199 den 8/6 1966) (Danmark)</td>
</tr>
<tr>
<td>ESL</td>
<td>Lagen (1987:11) om exploateringssamverkan</td>
</tr>
<tr>
<td>EVL</td>
<td>Lagen (1939:608) om enskilda vägar</td>
</tr>
<tr>
<td>FBL</td>
<td>Fastighetsbildningslagen (1970:988)</td>
</tr>
<tr>
<td>JB</td>
<td>Jordabalk</td>
</tr>
<tr>
<td>LGA</td>
<td>Lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar</td>
</tr>
<tr>
<td>LM</td>
<td>Lantmäterimyndighet</td>
</tr>
<tr>
<td>LVV</td>
<td>Lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet</td>
</tr>
<tr>
<td>NJA</td>
<td>Nytt juridiskt arkiv, del I</td>
</tr>
<tr>
<td>Prop</td>
<td>Proposition</td>
</tr>
<tr>
<td>RH</td>
<td>Rättsfall från Hovrätterna</td>
</tr>
<tr>
<td>SFL</td>
<td>Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter</td>
</tr>
<tr>
<td>SOU</td>
<td>Statens offentliga utredningar</td>
</tr>
<tr>
<td>VL</td>
<td>Vattenlag (1918:523)</td>
</tr>
</tbody>
</table>
1 Inledning

1.1 Bakgrund


1.2 Syfte
Syftet med detta arbete är att försöka utröna röstspårens bakgrund, ändamål, innebörd och effekter. Det kan nämligen tänkas att röstspåren leder till liknande effekter som 20%-regeln gjorde. I samtal med advokater, jurister och lantmättare har vissa negativa effekter av röstspären kunnat skönas, t.ex. ett hinder mot att s.k. förtätningsprojekt sker i städerna. Det vill säga nybyggnation ovanpå befintliga byggnader t.ex. Det kan också tänkas att röstspåren har positive effekter. Att den inte har någon märkbar effekt alls är också tänkbart och det kan ändå vara ett intressant resultat eftersom det då också kan ifrågasättas varför en lagregel finns som

---

1 Se avdelning 3.2, för mer information om de olika samfälligheterna.
inte används. Om den rättsliga regleringen är bristfällig på något sätt har jag för avsikt att komma med synpunkter på hur regleringen skulle kunna förändras, de lege ferenda.

1.3 Frågeställningar
Vad har röstspärren för bakomliggande syften?
Har röstspärren och 20%-regeln gemensamma rötter?
Vad blir röstspärrens effekter när en AL-samfällighet används i storkvarter?
Vad blir röstspärrens effekter i AL-samfälligheter där tredimensionellt avgränsade fastigheter och/eller ägarlägenhetsfastigheter deltar?
Vad blir röstspärrens effekter i AL-samfälligheter där enskilda vägar enbart ingår?
Är röstspärren speciellt lämplig/olämplig inom något av de ovan nämnda exemplen?
Är röstspärren i 12 och 49 §§ SFL nödvändig och ändamålsenlig?

1.4 Avgränsningar
Som framgår av frågeställningarna ovan kommer arbetet entart att undersöka effekterna inom några specifika områden och bara på samfälligheter skapade enligt Anläggningslagen (1973:1149) (AL), s.k. AL-samfälligheter. Detta p.g.a. att AL-samfälligheterna är den vanligaste av de sex olika samfälligheter som faller under SFL:s tillämpningsområde. En mer ingående förklaring till varför bara AL-samfälligheter valts kommer redogöras för i underavdelning 3.2.1 och en kort beskrivning av de fem övriga samfällighetstyperna kommer göras i avdelning 3.2. AL-samfälligheter är samfälligheter skapade för utförande, drift och förvaltning av gemensamhetsanläggningar. En grundläggande beskrivning kommer därför göras av gemensamhetsanläggningar och eventuella områden som exkluderas i den beskrivningen är borttagna för att de saknar direkt relevans för det fortsatta arbetet. SFL kommer att beskrivas överstiktligt och i den mån någonting utelämnas angående denna lag beror det också på att det saknar relevans för arbetet.


1.5 Metod och Material
För att besvara frågorna kommer metoden som används först och främst vara rättsdogmatisk, dvs. fastställa gällande rätt utifrån de traditionella rättsskällorna (lag, förarbeten, praxis, doktrin). För att kunna fastställa röstspärens källor, syften och eventuella släktspak med 20%-regeln behövs ett visst rättshistoriskt perspektiv. Viss doktrin från 1800-talet och kommittébätkanden från början av 1900-talet, samt lagar som idag är upphävda kommer därför användas.
För att kunna utröna effekterna av röstspärren behövs också visst empiriskt material såsom intervjuer. Dessa får ses som exempel från ”verkligheten” och inte som en exakt avbildning därav. Intervjuerna har skett både via telefon och genom e-brev som tyvärr inte bifogas detta arbete eftersom den fakta som framkommit i dessa samtal är spridda på flera e-brev och telefonsamtal. Alla de personer som bidragit med kunskap till denna uppsats har dock fått godkänna den text där deras åsikter omnämnas och således är dessa textavsnitt nästan att se som källor i sig. En mer omfattande bild av verkligheten fås genom statistik och därför har viss statistik använts för att ge en djupare förståelse men också för att få en mer fyllig analys. Statistikens är främst hämtad från två stycken uppsatser som har relativt stor tyngd på området. De har bland annat använts av LM för att utvärdera effekterna av den nya lagstiftningen angående 3D-fastighetsbildning och hänvisas också till i doktrinen. Ett kort stycke i arbetet kommer också beröra reglering i Danmark och Norge, dvs. ett kort komparativt avsnitt. Detta sammantaget med de resonemang som kommer föras de lege ferenda får anses göra att ramarna rent metodologiskt sträcker sig utanför den traditionella juridiska metoden och in i den mer vida rättsvetenskapliga metoden.\(^2\) En mer exakt uppstapling av det material jag använt mig av finns i källförteckningen.

---

\(^2\) Se, Sandgren (2007), för en förklaring av de olika metodologiska begreppen.
2 Gemensamhetsanläggning

2.1 Allmänt om gemensamhetsanläggningar

Som berörts kommer detta arbete att exkludera alla andra samfälligheter förutom de skapade enligt anläggningslagen, s.k. anlägningssamfälligheter. Dessa skapas av de deltagande fastigheterna för utförande, drift och förvaltning av en gemensamhetsanläggning, AL 14 § 2 st. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter, AL 1 § 1 st. Den eller de fastigheter som upplätter utrymme för en gemensamhetsanläggning kallas belastade fastigheter och övriga fastigheter med andelar däri kallas deltagande fastigheter.3


Det nämns inga exempel i AL på vad en anläggning kan utgöra och anledningen till detta är att lagstiftaren inte velat låsa in rättstillämpningen i vissa användningsområden.6 Det enda som nämns i AL är att en anläggning skall tillgodose ändamål/behov av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter. Det är alltså fastigheternas behov som skall styra. Härigenom följer att fastigheternas andel i en gemensamhetsanläggning är en fastighetsanknuten rättighet, dvs. den följer fastigheten oberoende av ägarbyten och kan inte överlåtas särskilt.7 Rekvisitet stadigvarande betydelse8 innebär att gemensamhetsanläggningen inte kan inrättas för att tillgodose ett tillfälligt ändamål.9 Det är dock inte ett absolut hinder, utan en tidsbegränsad samverkan är möjlig ibland.10 I speciella fall, då alla berörda är överens, kan också anläggningar komma att inrättas som gemensamhetsanläggning, trots att det är tveksamt om ändamålet är av stadigvarande betydelse och det inte heller är frågan om en tidsbegränsad samverkan. Några exempel där det skett i verkligheten är: dansbana, hundtoalett, konstverk och skjutbana.11

Hemström nämner dock några exempel på anläggningar av stadigvarande betydelse: parkeringsanläggning, VA-anläggning, ledningar, värmeanläggning, brygga, småbåtshamn, cen-

---

3 Lewenhaupt, (2006), s. 27.
4 Lagen (1973:1151) om införande av AL och SFL (ASP) 1 och 2 §§.
5 Lag (1997:620) om upphävande av EVL 2 § och Ekbäck (2007), s. 36.
7 Hemström, (1986), s. 118.
tralantenn, soprum och gårdsutrymme.\textsuperscript{12} En gemensamhetsanläggning kan innehålla \emph{flera} anläggningar, t.ex. VA-anläggning, centralantenn och brygga.\textsuperscript{13} I bland är det till och med en förutsättning att det finns \textit{flera} anläggningar. När en gemensamhetsanläggning inrättas måste den nämligen ha \textit{två} tillbehör som behövs för att den skall kunna uppfylla sitt ändamål.\textsuperscript{14} I verkligheten innehåller dock 69 \% av alla gemensamhetsanläggningar bara \emph{en} anläggning, 15 \% innehåller \textit{två} stycken och 7 \% innehåller fem eller fler. Vägar är den vanligaste anläggningen och ingår i 62 \% av alla gemensamhetsanläggningar och på andra plats ligger VA/Infiltration på 36 \%. Medianvärdet för antalet deltagande fastigheter per gemensamhetsanläggning är fem. 56 \% av alla gemensamhetsanläggningar har fem eller färre deltagande fastigheter.\textsuperscript{15}

2.2 Initiativ till och villkor för inrättande
Ägaren av en fastighet som ska delta i en gemensamhetsanläggning kan ta initiativet till inrättande men det kan också tas av kommun, hyresgästförening eller länstyrelse, enligt AL 18 §. Initiativet till inrättandet tas dock oftast av den eller de deltagande tillsammans med den eller de belastade fastigheterna, efter en överenskommelse mellan dessa, även om det också \textit{kan ske tvångvis}.\textsuperscript{16}


2.2.1 Villkor till skydd för enskilda intressen
Som nämnts ovan kan fastigheter tvingas att upplåta utrymme för, eller delta i, en gemensamhetsanläggning mot sin vilja. Det första villkoret är främst skapat för att försvara en fastighet mot en sådan tvångsåtgärd.\textsuperscript{17} Villkoret är inskrivet i AL 5 § och stadgar att en fastighet inte kan anslutas till en gemensamhetsanläggning om denna inte är av väsentligt betydelse för fastigheten, det s.k. \textit{väsentlighetsvillkoret}.\textsuperscript{18} Villkoret gäller dock också som grund för tvångsanślutning. Har fastigheten objektivt sett tillräckligt stort behov av anläggningen skall fastigheten anslutas, vilket också betyder att en fastighetsägare kan tvinga sig med i en gemensamhetsanläggning mot de övrigas vilja.\textsuperscript{19} Regeln är dock dispositiv på så sätt att om de deltagan-

\textsuperscript{12} Hemström (1986), s. 17.
\textsuperscript{13} Brattström, (1999), s. 120.
\textsuperscript{14} Se, Svea Hovrätt 1994-05-26, UÖ 140, där en ångbåtsbrygga inte ansågs vara av stadigvarande betydelse eftersom det saknades tillfartsvägar från flera deltagande fastigheter till landfästet.
\textsuperscript{15} Se, Björklund & Wedman (2004), s. 36 f. Procentsatserna visar situationen 2003, så vissa förskjutningar i procenttalen kan ha förekommit.
\textsuperscript{16} Hemström (1986), s. 48. Lagen är dock främst av privaträttslig karaktär, något som betonades i prop. 1973:160, s. 151.
\textsuperscript{17} Prop. 1973:160, s. 151.
\textsuperscript{18} Se, Ekbäck (2007), s. 42 ff för en genomgång av ett antal rättsfall där \textit{väsentlighetsvillkoret} prövats.
\textsuperscript{19} Prop. 1973:160, s. 152.
de fastigheterna godkänner det så kan en fastighet ansluta sig även om anlägningen inte fyller en väsentlig betydelse för denna fastighet, enligt AL 16 § 1 st. 1 p. Det andra villkoret är **båtnadsvillkoret** i AL 6 § och det är en indispositiv regel.** Villkoret innebär att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas om olägenheterna och kostnaderna överväger förde- larna/nyttan av gemensamhetsanläggningens inrättande.** Skyddet är främst till för att skydda eventuella panträttschavare.22 En båtman som är negativ innebär ju att de deltagande fastigheterna minskar i värde, och därmed försämras de som säkerhet i fordringar.

Det tredje villkoret är **opinionsvillkoret** i AL 7 § 1 st. och innebär att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas om ägare till deltagarfastigheterna och dess hyresgäster mera allmänt motsätter sig åtgärden och de har beaktansvärda skäl för detta.23 Har de deltagande fastigheterna olika åsikter skall den mening väga tyngst, som de med störst nytta av anläggningen har.24 Är behovet av anläggnings synnerligen angelägen kan den ändå inrättas trots en negativ opinion, enligt 7 § 2 st.25 Sist kan nämnas att det också finns ett ytterligare skydd för att inte åtgärd vidtas som kan försämra säkerheten för fordringsägare, AL 16 § 2 st och AL 32 §.

### 2.2.2 Villkor till skydd för allmänna intressen

Samtliga villkor till skydd för allmänna intressen är indispositiva.27 **Det första kravet** som är till skydd både för enskilda och allmänna intressen finns i AL 8 §. Det stadgar att gemensamhetsanläggningen skall förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen uppnås med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Många gånger blir bestämmelsen dock inte tillämplig eftersom det saknas alternativa lösningar när man har tillämpat de resterande villkoren till skydd för det allmänna. Bestämmelsen är också dispositiv vad avser skydd för enskilda intressen, enligt AL 16 § 1 st. 2 p. I de fall allmänna intressen berörs är den indispositiv och kompletterar då den generella skyddsregeln i AL 11 §.28

**Det andra kravet** är, enligt AL 9 § att gemensamhetsanläggningen inte får inrättas i strid mot detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser. Mindre avvikelser är dock tillåtna. **Det tredje kravet**, i AL 10 §, är att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas om den försvårar områdets ändamålsenliga användning på områden där det saknas detaljplan. **Det fjärde kravet**, i AL 11 §, är en generell skyddsregel som kompletterar de första kraven och stadgar att en gemensamhetsanläggning inte för inrättas om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse.

---


21 Se vidare Hemström (1986), s. 49 ff.

22 Prop. 1973:160, s. 221 f.

23 Begreppet opinionsvillkor kommer från prop. 1973:160, s. 150.


26 Ekbäck (2009, s. 49.

27 Se allmänt om dessa Ekbäck (2007), s. 49 ff.

28 Ekbäck (2007), s. 48.
2.3 Andelstalen

Hur andelstalen bestäms är intressant för detta arbete eftersom det är dessa tal som används vid omröstning där röstspärren blir aktuell. AL 15 § reglerar hur andelsten för utförande och drift av en gemensamhetsanläggning skall bestämmas, dvs. kostnadernas fördelning.²⁹ En åtskillnad görs här mellan andelsten för utförande och för drift. Det är alltså ett andelstal som används för gemensamhetsanläggningens utförande och ett annat som används för dess drift. Enligt AL 15 § 1 st. bestäms andelstalen avseende utförande efter hur stor nytta fastigheterna har av gemensamhetsanläggningen. Med nytta ska förstås den värdehöjning som anläggningen medför, minskad med enskilda fullföljds- och anpassningskostnader. Eftersom nytta i vissa fall kan vara svår att fastställa finns möjligheten att även ta hänsyn till andra faktorer.³⁰ Detta skall bestämmas oavsett om anläggningen redan är byggd eller inte, eftersom andelstalet också anger fastigheternas ”ägarandel”.³¹ I praktiken ges vanligtvis de deltagande fastigheterna samma andelstal. I en undersökning från 1980-talet gavs 60 % av de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningarna samma andelstal och ju färre deltagare det var, desto vanligare var det med samma andelstal.³²

Andelstalen för fördelning av drift- och underhållskostnader bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn till hur mycket varje fastighet beräknas använda anläggningen, enligt AL 15 § 2 st. Vid bedömningen ska det endast tas hänsyn till förhållanden av stadigvarande betydelse för fastigheten. Ekbäck tar som exempel att andelstal för väg från fritidshus respektive permanentus kan sättas olika. Däremot kan andelstalet inte sättas utifrån hur många bilar en viss nuvarande ägare har.³³ Även andelstalen för drift är oftast lika stora för de deltagande fastigheterna, ett undantag från detta är just gemensamhetsanläggningar innehållandes vägar. För vägar beräknas andelstalen för drift vanligen på ett speciellt sätt efter den s.k. tonkilometertomoden där olika fastighetstyper ges schabloniserade värden på trafikmängden i kombination med väglängd.³⁴ Det finns även specialbestämmelser angående kostnader för drift av vägar i vissa fall i AL 48 och 48a §§. I AL 46-57 §§ finns för övrigt en hel del övriga bestämmelser som bara är tillämpliga på enskilda vägar.

2.4 Vilket utrymme som får tas i anspråk

På deltagande fastigheter finns ingen inskränkning avseende vilken mark eller utrymme som får tas i anspråk för en gemensamhetsanläggning.³⁵ På andra fastigheter, än de deltagande, får ianspråktagandet ske enbart om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten, enligt AL 12 § 1 st. Skyldighet att upplåta utrymme kan finnas trots att det orsakar ”synnerligt men” om det behövs för ett större antal fastigheter eller om det är av annan väsentlig betydelse från allmän synpunkt, men fastighetsägaren har då möjlighet att få utrymnet inlöst, enligt AL 12 §

²⁹ Regeln är under vissa villkor dispositiv, se AL 16 § 1 st. 4 p.
³⁰ Se prop. 1973:160, s. 215, Hemström (1986), s. 100 f och Keblick (2007), s. 60 för hur nyttobedömningen görs
³¹ Hemström (1986), s. 101 f och Keblick (2007), s. 60.
³² Kalbro & Larsson, (1983), s. 76 ff.
³³ Keblick (2007), s. 60.
³⁴ Keblick (2007), s. 61.
³⁵ Se Keblick (2007), s. 22 ff och Hemström (1986), s. 118 ff för mer information.
2 st. Det behöver dock sällan gå så långt eftersom den belastade fastigheten också oftast är en deltagande fastighet.\footnote{Lewenhaupt (2006), s. 29 (not 23 i nämnda arbete).}
3 Förvaltning av samfälligheter

3.1 Bakgrund och utveckling

I samband med ikraftträdandet upphävdes också lagen (1921:299) om förvaltning av bysamfälligheter, dessa räknas nu som s.k. marksamfälligheter. Förvaltningen skall fortsatt ske enligt bysamfällighetslagen under vissa förutsättningar, enligt ASP 16 §. Sedan EVL upphävdes 1998 så anses också vägföreningar och vägsamfälligheter idag som en samfällighetsförening, bildad enligt SFL.37 Dessa tillsammans med alla andra gemensamhetsanläggningar faller under SFL:s tillämpningsområde.

3.2 SFL:s tillämpningsområde
Enligt SFL 1 § 1 st. är lagen tillämplig vid sex olika typer av samfälligheter, men som berörts kommer detta arbete fokusera på AL-samfälligheterna. Anledningen till detta förklaras i underavdelning 3.2.1. Men för att få en bredare förståelse kommer de andra samfälligheterna gås igenom översiktligt i denna avdelning.

Vad först gäller FBL-samfälligheter (SFL 1 § st. 1 p.) så är dessa främst s.k. marksamfälligheter, dvs. enligt FBL 1:3, mark som hör till flera fastigheter gemensamt. Detta kan t.ex. vara 3D-samfälligheter, samfällda vägar eller gemensamhetsskogar. Marksamfälligheter måste dock uppfylla ett ändamål som inte kan tillgodoses på annat sätt vilket betyder att i första hand skapas hellre t.ex. gemensamhetsanläggningar eller gemensamma servitut, detta gäller dock inte gemensamhetsskogar.38 Till marksamfälligheter räknas inte bara samfälligheter bildade enligt FBL utan också äldre samfälligheter, t.ex. samfälld mark som varit anslagen till soldattorp, oskiftat fiske, äkta sockenallmänning och sockensamfälld mark.39 Det finns ca 100 000 marksamfälligheter i Sverige, där de flesta har bildats under laga-skiftes epoken. Nu för tiden inrättas marksamfälligheter (ca 500 st årligen) oftast i kombination med inrättande...

38 Se FBL 6:1 1 st.
av en gemensamhetsanläggning.\textsuperscript{40} Annan mark som gemensamt tillhör ägarna av de mantalsatta fastigheterna i en socken (SFL 1 § 1 st. 2 p.) avser sådana marksmfälligheter som inte utgör smfälligheter i FBL:s mening. Detta är efter utredning som gjorts enbart mark och andra tillgångar som ägs av Mora, Älvdalens, Särna och Idre samt Jättendals jordägande sockenmän med kassor, sockenmagasin m.m.\textsuperscript{41} Servitut eller annan särskild rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt (SFL 1 § 1 st. 3 p.) avser servitut där det finns flera härskande fastigheter. Förvaltningen av ett servitut med enbart en härskande fastighet omfattas alltså inte av SFL. SFL är tillämplig på gemen-
samma servitut oavsett hur de tillkommit vilket betyder att både officialservitut och avtals-
servitut omfattas.\textsuperscript{42} Det finns ingen siffra på hur många gemensamma servitut som finns, men totalt sett finns ca 550 000 officialservitut och ca 600 000 avtalsservitut registrerade/inskrivna i fastighetsregistret.\textsuperscript{43} Samfällighet enligt AL (SFL 1 § 1 st. 4 p.) avser den associations-
rättsliga sammanslutning av fastigheter som avses i AL 14 § 2 st., dvs. de deltagande fastig-
heten som inte utgör samfälligheter i FBL:s mening. Som berörts anses nu även vägföreningar och vägsamfälligheter som AL-
samfälligheter.\textsuperscript{44} Ärligen bildas ca 3000 stycken gemensamhetsanläggningar och totalt finns över 70 000 stycken.\textsuperscript{45} Samfällighet enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (LVV) (SFL 1 § 1 st. 5 p.) består av markavvattningssamfälligheter, bevattningssamfälligheter och vattenregleringssamfälligheter. En grov uppskattning från Jordbruksverkets vattenenhet sätter antalet markavvattningssamfälligheter till ca 30 000 och det nybildas enbart ett tjogotal per år. Vad gäller bevattningssamfälligheter uppskattar samma enhet att antalet inte överstiger 100 stycken och nybildningen omfattar en samfällighet per år. Vattenregleringssamfälligheter saknas det uppgifter om, men Ekbäck uppskattar dessa till ca 30-50 stycken där nybildningen av dylika är försam.\textsuperscript{46} Samfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan (ESL) (SFL 1 § 1 st. 6 p.) avser den associationsrättsliga sammanslutning av fastigheter som avses i ESL 7 §. Samfälligheten finns till för genomförandet av exploateringssamverkan mellan flera fastigheter, dvs. jordningsställande av mark för ny eller förtätad bebyggelse och utfö-
randet av sådana anordningar som behövs för bebyggelsen. ESL har använts i mycket få fall, endast en handfull samverkansprojekt har avslutats och förslag finns att upphäva lagen.\textsuperscript{47}

\subsection*{3.2.1 Varför bara AL-samfälligheter?}
SFL 1 § 1 st. omfattar alltså sex olika sorters samfälligheter (1-6 p.) men detta arbete fokuse-
rar bara på en av dessa, nämligen AL-samfälligheter (fjärde punkten). Anledningen till detta är att de flesta marksmfälligheter (första punkten) är skapade under laga skiftes-epoken och

\begin{itemize}
\item[40] Ekbäck (2007), s. 24.
\item[41] Prop. 1973:160, s. 312.
\item[42] Lantmäteriet (2009-05-04), s. 23 f och Österberg (2007), s. 15.
\item[43] Ekbäck (2007), s. 23.
\item[44] Se avd.ning 3.1. Blanda ej ihop begreppen med ”samfälld väg” enligt FBL, som är en marksamfällighet; se Ekbäck (2007), s. 36.
\item[45] Ekbäck (2007), s. 25.
\item[46] Ekbäck (2007), s. 25 ff.
\item[47] Ekbäck (2007), s. 30.
\end{itemize}
de faller visserligen under tillämpningsområdet för SFL men förvaltas knappast alls. 17 Vad gäller andra punkten så är de extremt få till antalet och faller främst bort av den anledningen. Gemensamma servitut (trede punkten) finns det visserligen rätt gott om men de förvaltas inte alls i samma höga grad som AL-samfälligheter. Detta bland annat beroende på att ansvaret för utförande, underhåll och drift inte regleras fullständigt. Underhållsansvaret kan t.ex. inte ges gemensamt till både härskande och belastade fastigheter det måste vidare regleras i separata avtal. 18 Detta skiljer sig från en gemensamhetsanläggning där allt detta och mer skrivs in i anläggningsbeslutet. 19 Bilden bekräftas av Sjödin som skriver att gemensamma servitut ”förvaltas sällan i mer ordnade former”. 20 Angående Vattensamfälligheterna (femte punkten) och ESL-samfälligheterna (sjätte punkten) är också de väldigt få till antalet förutom markavvattningsamfälligheterna, men bland dem sker en väldigt blygsam nybildning.

Kvar återstår AL-samfälligheterna som enligt Ekbäck ”får – allmänt sett – sägas vara den dominerande formen för att idag lösa frågor om fastighetssamverkan”. 21 Här sker också en nybildning av gemensamhetsanläggningar på ca 3000 stycken per år och totalt finns det över 70 000 stycken.

3.3 Förvaltningsformer

3.3.1 Delägarförvaltning

Enligt SLF 4 § förvaltas samfälligheten antingen direkt av delägarna, s.k. delägarförvaltning, eller av en särskilt bildad samfällighetsförening, s.k. föreningsförvaltning. För att föreningsförvaltning skall komma till stånd förutsätter det initiativ av delägare eller myndighet som leder till bildande av samfällighetsförening. Har föreningsförvaltning inte anordnats förefaller delägarförvaltning. I en undersökning från 1980-talet användes delägarförvaltning i 45 % av de undersökta gemensamhetsanläggningarna. 22 Vid delägarförvaltning ansvarar delägarna personligt och solidariskt gentemot tredje man för AL-samfällighetens utgifter. Det finns ingen panträtt för AL-samfällighetens utgifter i de deltagande fastigheterna, utan endast de säkerheter som de enskilda fastighetsägarna kan prestera finns att tillgå för tredje man som garanti för betalning. 23

Vid delägarförvaltning beslutar delägarna gemensamt, dvs. det krävs enighet i alla frågor. 24 En majoritet kan alltså inte köra över en minoritet. Det är därför inte så konstigt att delägarförvaltning oftast förekommer när samfälligheten inte behöver några större förvaltningsåtgärder eller består av ett fåtal deltagsarfastigheter. 25

49 Ekbäck (2007), s. 23.
50 Ekbäck (2007), s. 66 ff.
51 E-brev (2009-04-23)
52 Ekbäck (2007), s. 25.
54 Kalbro & Larsson (1983), s. 64.
55 Brattström (1999), s. 130 och Hemström (1986), s. 134.
56 Se SFL 6 § och Lundén (2004), s. 23.
57 Lundén (2004), s. 23.
Det går inte att anförtro förvaltningen åt en särskild för ändamålet bildad annan juridisk person än en samfällighetsförening t.ex. en markägarförening eller ekonomisk förening.Dock har delägarna frihet att uppdra förvaltningen åt en redan existerande juridisk person, t.ex. ett förvaltningsföretag. Denne får då ställning som syssloman och blir bunden av de instruktioner som delägarna lämnar.58

3.3.1.1 Delägarsammanträde
Om delägarna inte kan nå enighet i en fråga kan delägarna rösta om saken. Någon delägare måste dock först begära, enligt SFL 7 §, att ett delägarsammanträde skall hållas. En annan möjlighet är att man bildar en samfällighetsförening och går över till föreningsförvaltning. Enligt SFL 12 § 2 st. så skall frågan avgöras på sammanträdet enligt det förslag som fått flest röster, enligt Hemström gäller enkel majoritet, dvs. att det krävs mer än hälften av de avgivna rösterna.59 I vissa frågor fordras också kvalificerad majoritet, se SFL 12 § 2 st. Röstningen sker efter den s.k. huvudtalsmetoden dvs. en delägare har en röst. Äger en fastighetsägare flera deltagarfastigheter har han trots detta bara en röst.60 Huvudtalsmetoden kan dock leda till olämpliga resultat i vissa fall; t.ex en gemensamhetsanläggning som består av en anläggning som är en väg där 26 fastigheter deltar varav en är en skogsfastighet med ett andelstal på 75 % och de övriga är fritidsfastigheter med 1 % vardera.61 Enligt huvudtalsmetoden skulle fritidsfastigheterna kunna rösta igenom en onödigt dyr väghållningsstandard som skogsfastigheten får stå för 75 % av kostnaderna för. Därför har det införts en regel, i SFL 12 § 1 st., som gör att en delägare, i detta exempel skogsfastigheten, i fråga av ekonomisk betydelse kan begära att röstningen skall ske efter andelstalen, den s.k. andelsmetoden. De flesta frågor som har med förvaltningen att göra är av ekonomisk betydelse.62 Som exempel kan tas uttaxering, godkännande av utgifts- och inkomststat, fördelning av överskott, skadestånd och ansvarsfrister för styrelseledamöter63, överlättelse av samfälligheten eller en del av den, upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt och avtal som medför ekonomiska förpliktelser för delägarna m.m.64 Äger en delägare flera deltagarfastigheter slås andelstalen för dessa ihop till ett tal.65 Det andelstal som skall ansettas är något av de två tal som fastställts i anläggningsbeslutet; andelstal för drift eller för utförande. Man väljer det andelstal som omröstningen ligger närmast, dvs. är frågan om underhåll av t.ex. en väg används andelstal avseende drift och är frågan om en investering så används andelstal avseende utförande. Om röstningen sker efter andelstal får skogsfastigheten troligen majoritet om det inte vore för den s.k. röstspärren i SFL 12 § 1 st. Ingen delägares andelstal får ju överstiga en femtedel av det sammanlagda rösttalet för samtliga närvarande röstberättigade delägare. Vilket betyder att den onödigt dyra väghållningsstandarden ändå kommer att röstas igenom. En sista utväg finns då för skogsfastigheten.

58 Lantmäteriet (2009-05-04), s. 34 och Österberg (2007), s. 20.
59 Hemström (1986), s. 163. Av paragrafen verkar, felaktigt, relativ majoritet räcka.
60 Se Lantmäteriet (2009-05-04), s. 45 ff.
62 Österberg (2007), s. 53.
63 NJA 2001 s. 848.
64 Lundén (2004), s. 76 f.
65 Se, Lantmäteriet (2009-05-04), s. 47 f.
Denne kan klandra beslutet, enligt SFL 15 § 1 st., vid fastighetsdomstolen som kan ändra eller upphäva beslutet.  

Ett klandra av ett beslut kan ske i tre fall, nämligen när det inte tillkommit i behörig ordning, om det strider mot SFL eller annan författning och sist om den enskildes intressen inte i skälig omfattning beaktats i beslutet. De två första fallen gäller främst om beslutet är formellt felaktigt, t.ex. kallelse till sammanträdet skett på felaktigt sätt. Om beslutet med den onödigt dyra väghushållningen är formellt riktigt kan skogsfastigheten klandra beslutet med stöd i att hans enskilda intresse inte i skälig omfattning beaktats i beslutet. Detta tar sikte på samma avvägning som skall göras enligt SFL 19 § 1 st. vid föreningsförvaltning, dvs. föreningen skall tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa under beaktande i skälig omfattning av varje medlems enskilda intressen. År den enskildes olägenhet allvarlig måste den gemensamma nyttan vara ännu större för att kunna genomdriva ett beslut. År olägenheten avsevärd för den enskilde så bör dock beslutet ”undanröjas oavsett tyngden av det gemensamma intresset av beslutets verkställande.”

3.3.2 Föreningsförvaltning  
Vid inrättandet av en gemensamhetsanläggning skall förrättningslantmätaren enligt SFL 20 § 2 st. på eget initiativ hålla delägarsammanträde med ägarna till de berörda fastigheterna för bildande av en samfällighetsförening, om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en sådan skapas. I annat fall är det delägarna själva som styra dem i förenings- eller delägarförvaltning. En delägare kan alltså själv begära vid en gemensamhetsanläggningens inrättande att sammanträde för bildande av samfällighetsförening skall hållas. Begärs detta kommer samfällighetsförening skapas, det sker alltså ingen omaröstning utan att det räcker med att en enda delägare begär föreningsbildning. Övriga beslut på sammanträdet, t.ex. styrelseval och antagande av stadgar, tas enligt huvudsaksmetoden med enkel majoritet och kan klandras på samma sätt som beslut vid delägarsammanträde enligt 21-23 §§. Föreningens stadgor måste innehålla vissa obligatoriska punkter enligt SFL 28 §. Efter registrering skapas en samfällighetsförening som utgör en egen juridisk person enligt SFL 17 och 27 §§. Medlemmarna i föreningen, dvs. delägarna, är inte personligt betalningsansvariga för föreningens utgifter. De bidrar istället ekonomiskt till föreningen genom uttaxering av de avgifter som fastställs av föreningsstämman på basis av styrelsens budget enligt SFL 40-42 §§. Fördelningen av avgifterna mellan medlemmarna bestäms av deras andelar. De är vidare enbart skyldiga att stå för sin egen andel av kostnaderna, det finns alltså inget solidariskt betalningsansvar.

Medlemskapet i föreningen är knutet till delägarskapet i samfälligheten. Delägarskapet i en AL-samfällighet är i sin tur kopplat till deltagarfasteigheterna och inte till ägarna på sätt som beskrivits i avdelning 2.1. Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats och den får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som

---

66 Hemström (1986), s. 164.
68 Enligt SFL 20 a § gäller obligatorisk föreningsförvaltning när ägarlägenhetsfastigheter är inblandade, se underavdelning 3.4.3.
69 Lundén (2004), s. 37 och Hemström (1986), s. 169.
70 Brattström (1999), s. 137 f.
samfälligheten skall tillgodose, enligt SFL 18 §. När det gäller gemensamhetsanläggningar finns ändamålet angivet i anläggningsbeslutet. Ju längre tid som förflutit sedan bildandet, desto större blir tolkningsutrymmet i förhållande till det ursprungliga ändamålet, detta gäller särskilt anpassningar till den tekniska utvecklingen.\(^\text{71}\) Ett exempel på verksamhet som är främmande för förvaltningen finns i bl.a. RH 47:80, se mer om detta i underavdelning 4.3.1.

Föreningens högsta beslutande organ är enligt SFL 47 § *en föreningsstämma*, där det enligt 49 § 1 st. i princip gäller samma regler vid omröstning som vid delägarsammanträde, dvs. enligt huvudtalsmetoden i första hand och med andelstalsmetoden i frågor av ekonomisk betydelse om någon delägare begär det, med begränsning av den s.k. röstspärren. Österberg påpekar dock att i praktiken fattas beslut på stämman i första hand genom acklamation såsom vid all föreningsverksamhet.\(^\text{72}\) Sker omröstning krävs dock enkel majoritet som huvudregel men vid vissa beslut krävs kvalificerad majoritet enligt SFL 49 § 2 st. och 51-52 §§. Klandrar av stämmobeslut sker i stort sett på samma sätt som vid delägarsammanträde enligt SFL 53 §, som skall läsas tillsammans med SFL 19 § 1 st. För föreningens löpande förvaltning finns en styrelse som handhar föreningens angelägenheter i överensstämmelse med SFL, stadgarna och föreningsstämmobeslut. Styrelsen verkställer alltså föreningsstämmans beslut och företrädare föreningen i förhållande till tredje man enligt SFL 35 och 37 §§. En av styrelsens viktigaste funktioner är att sköta föreningens ekonomi, något den gör enligt 41-43 §§.\(^\text{73}\)

Enligt SFL 19 § 1 st. gäller att föreningen vid förvaltningen skall tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa samt i skälig omfattning beakta varje medlems enskilda intressen. Det görs alltså en avvägning liknande den som nämns i avsnitt 3.3.1.1. Avvägningen skall göras av alla föreningens organ.\(^\text{74}\) Görs inte denna avvägning i t.ex. ett föreningsstämmobeslut är det grund för att klandra beslutet. Sist kan också nämnas att samfällighetsförening kan förvalta flera samfälligheter och i vissa fall gå samman med andra föreningar enligt SFL 55-60 §§.

### 3.4 Exempel där anläggningssamfälligheter används


\(^{72}\) Österberg (2007), s. 52.

\(^{73}\) Se mer om styrelsens uppgifter Hemström (1986), s. 203 ff och Österberg (2007), s. 35 ff.

\(^{74}\) Prop. 1973:160, s. 417.
3.4.1 Storkvarter


I SFL 19 § 2 st. 1 p. finns en bestämmelse om att samfällighetsföreningar måste avsätta pengar för underhåll av en gemensamhetsanläggning i en *underhållsfond* om den innehåller anläggning av kommunaltechnisk natur eller annars av större värde och har småhusfastigheter som deltagande fastigheter. Bestämmelsen tar sikte just på anläggningar inom s.k. storkvatertar.

3.4.2 Tredimensionellt avgränsade fastigheter


Skillnaden mellan en traditionell fastighet och en 3D-fastighet är således att den tidigare, åtminstone teorettiskt, sträcker ut sig oändligt vertikalt medan den senare måste ha ett ”lock”

---

75 Uppgifterna om storkvarter är hämtade från Österberg (2007), s. 91 ff.
76 Österberg (2007), s. 92.
77 Lantmäteriet (2009-05-04), s. 62 f och Österberg (2007), s. 97 f.
79 Se Prop 2002/03:116, s. 88 ff och Julstad & Sjödin (2005), s 100 ff för information om de grannelagsrätten.
80 Julstad & Sjödin (2005), s. 20.
och en ”botten”. Man skulle alltså kunna se en 3D-fastighet som en behållare. Denna ”behållare” kan dock ligga vart som helst i vertikalplanet och kan således vara helt under jord, t.ex. en tunnel, eller utan någon kontakt med marken alls, t.ex. ett våningsplan i en byggnad. Runtom denna existerar dock den traditionella fastigheten som vanligt. Även om 3D-fastigheten således är ett bergrum under jord, så fortsätter den traditionella fastigheten att existera under bergrummets nedre gräns och ovan dess övre. Det skapas alltså hål i den traditionella fastigheten där 3D-fastigheten bildats. En fastighet kan urhollkas av flera sådana hålrum och de kan också sträcka sig över gränserna för flera fastigheter, t.ex. en 3D-fastighet i form av ett bergrum som sträcker sig under flera traditionella fastigheter.  

En 3D-fastighet kan också bestå av flera ”behållare” som inte har kontakt med varandra och som ligger på två olika sidor av en traditionell fastighetsgräns.

Ett 3D-fastighetsutrymme är också en sluten volym precis som 3D-fastigheten, dvs. med avgränsning horisontellt och vertikalt. Skillnaden ligger i att ett 3D-fastighetsutrymme inte kan existera självständigt utan det kan enbart existera som en del av en traditionell fastighet. Utrymmet behöver dock inte ligga i direkt anslutning till den traditionella fastigheten, utan den kan t.ex. vara en våning i en byggnad på grannfastigheten.

3.4.2.1 Samverkansbehovet


Den närmare utformningen av tillförsäkrandet av rättigheterna, dvs. om t.ex. en gemensamhetsanläggning eller gemensamt servitut skall bildas, utarbetas av LM i varje enskilt fall. I propositionen nämns att en gemensamhetsanläggning ofta, eller rentav i de flesta fall, kan vara den bästa lösningen. I många fall har dock LM fått svårt att få gehör för gemensamhetsanläggning som lösning, speciellt när utländska intressen varit inblandade eftersom ”sam-
verkansformen är tämligen unik för svenska förhållanden”. Bildande av servitut har istället blivit minst lika vanligt om inte vanligare.


### 3.4.3 Ägarlägenhetsfastighet


Eftersom ägarlägenhetsfastigheter är någonting nytt kommer här en kort jämförelse med fler skillnader och likheter med bostadsrätter för att belysa denna nya boendeform. En likhet mellan bostadsrättslägenheter och ägarlägenhetsfastigheter är t.ex. att kapitalinsatsen för att förvärva dylika oftast är väldigt höga samt att bostadsrätter ofta pantsätts på villkor och i en utsträckning som om de utgjorde fast egendom. Skillnaderna är dock fortfarande betydande. Främst på grund av att det är bostadsrättsföreningen som äger det hus där bostadsrätterna är

---

88 Sjödin & Wiström (2007), s. 63.
89 Sjödin & Wiström (2007), s. 37 ff.
90 En 3D-samfällighet bildas genom FBL 6 kap. Det är egentligen en s.k. ”marksamfällighet” men med ett annat namn. På senare tid har visats ett större intresse än tidigare för denna lösning. Sjödin & Wiström (2007), s. 64.
91 Sjödin & Wiström (2007), s. 40.
92 Sjödin & Wiström (2007), s. 64.
93 Se allmänt om ägarlägenheter i prop. 2008/09:91.
94 Prop. 2008/09:91, s. 118 ff.
95 Prop. 2008/09:91, s. 28.
belägna. Därför är bostadsrättsföreningen den enda som kan belåna huset (fastigheten). Rätten att som bostadsrättsinnehavare själv förfoga över huset/lägenheten är därför begränsad i flera avseenden. Till exempel krävs det särskilt tillstånd för upplåtelse i andra hand, och för att en överlåtelse ska vara giltig måste förvärven normalt beviljas medlemskap i föreningen. Ytterligare begränsningar kan finnas i olika föreningars stadgor. Genom förverkande kan också medlemmen förlora sin nyttjardörrighet, t.ex. när han eller hon har åsidosatt betydelsefulla skyldigheter gentemot bostadsrättsföreningen eller annan.\(^96\)

Fördelarna med att lagstiftningen införs är att befolkningen ges ett visst ökat individuellt boendechoice och att bostadsmarknaden ges en större mångfald av boendeformer som leder till en ökad valfrihet. Ägarlägenheter tror regeringen också skulle kunna medföra ett visst tillskott av nyproducerade bostäder samt att utbudet av lägenheter att hyra ökar eftersom ägarlägenheter kan hyras ut utan större inskränkningar.\(^97\)


### 3.4.3.1 Samverkansbehovet

Eftersom ägarlägenhetsfastigheter är en form av tredimensionell fastighet behövs samverkan mellan dessa fastigheter precis som mellan vanliga 3D-fastigheter. I propositionen nämner regeringen dessutom att ”behovet av en organiserad samverkan mellan skilda fastigheter måste antas vara särskilt stort när det gäller ägarlägenhetsfastigheter”.\(^98\) Den ovan nämnda regeln i FBL 3:1 a st. 1 p. 2 om tillförsäkring av vissa rättigheter, vid bildandet, så att fastigheten kan användas ändamålsenligt gäller därför också här. Eftersom behovet av samverkan synes vara större för ägarlägenhetsfastigheter har regeln också förtydligats genom att det nu också stadgas i FBL 3:1 b st. 3 att vid tillämpningen av FBL 3:1 a st. 1 p. 2 ska LM särskilt överväga om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar enligt AL. I propositionen till 3D-fastighetsindelning nämndes att gemensamhetsanläggning ofta, eller rentav i de flesta fall, var att föredra. Med ägarlägenhetsfastigheter går man nu ett steg längre med införandet av den nya paragrafen där det förtydligas att den bästa lösningen normalt torde vara att inrätta en gemensamhetsanläggning för ”yttertak, fasader, stomme, trapphus, hissar, källarförråd, olika schakt samt stamledningar” m.m.\(^99\) Det nämns dock att ibland kanske en 3D-
samfällighet i något enstaka fall kan tillgodose de behov som finns samt att det inte heller är uteslutet att fastighetsbildningsservitut kan fungera som ett komplement någon gång.  

Oavsett om man bildar en 3D-samfällighet, gemensamhetsanläggning eller servitut för att lösa samverkansbehoven så blir SFL tillämplig enligt SFL 1 §. Dessutom skall LM vid fastighetsbildning av ägarlägenheter se till att en samfällighetsförening inrättas för att förvalta den samfällighet som är skapad för att tillförsäkra ägarlägenhetsfastigheterna de rättigheter som avses i FBL 3:1 a st. 1 p. 2. Denna obligatoriska föreningsförvaltning följer av den nya paragrafen SFL 20 a § och gäller alltså oavsett om det är en AL-samfällighet, 3D-samfällighet eller samfällighet i form av gemensamt servitut. Av författningssamtalen framgår att med uttrycket ”se till” menas att LM vid förrättningen ska säkerställa att samfällighet är förvaltad. ”Detta kan ske genom att ägarlägenheterna inträder i en redan befintlig föreningsförvaltad samfällighet, som tillgodoser de rättigheter som fastigheten behöver, eller genom att en ny samfällighetsförening bildas.” Av SFL 20 a § 2 st. framgår att om inte någon delägare begär att en förening ska bildas, får LM hålla sammanträden för bildande av en förening. Observera att ordet ”får” valts, vilket ger intrycket av att det inte föreligger någon skyldighet för LM att alltid ta initiativ till föreningsförvaltning. Regeringens intention med paragrafen är dock att ”föreningsförvaltning ska vara obligatorisk”.  

3.4.4 Enskilda vägar
Sveriges vägnät består av ca 28 000 mil enskilda vägar, ca 9 800 mil statliga vägar och ca 4 100 mil kommunala gator och vägar. Vägar är dessutom den anläggning som ingår i flest gemensamhetsanläggningar, närmare bestämt i över 60 % av alla, se avdelning 2.1. Hela det enskilda vägnätet på ca 28 000 mil ingår i och för sig inte i dessa 60 % utan vissa av vägarna kan t.ex. vara i form av servitut, som en samfälld väg (marksamfällighet) eller så kan de drivas i helt enskild regi. Men oavsett detta kan man utifrån dessa data sluta sig till att just vägar är en av de viktigare gemensamhetsanläggningarna som dessutom förekommer i stor omfattning. Vilket också visar sig i AL, där 11 paragrafer gäller enbart för vägar. Som AL-samfällighet räknas numera också de tidigare EVL-samfälligheterna vägsamfällighet (vägar utanför tätbebyggelse) och vägföreningar (vägar inom tätbebyggda områden).

100 Prop. 2008/09:91, s. 137.
101 SFL blir tillämpligt på servitutet bara om det är ett s.k. gemensamt servitut.
102 Prop. 2008/09:91, s. 140.
103 Min kursivering. Prop. 2008/09:91, s. 74.
104 Se, SOU 1996:46, s. 79.
4 Röstspärren

4.1 Ändamål och bakgrund
Röstspärren blir aktuell vid omröstning i frågor av ekonomisk betydelse om någon delägare/medlem begär det vid delägarsammantäck och föreningsstämma (se SFL 12 och 49 §§). Av propositionen framgår att tanken först var att omröstning alltid skulle ske enligt huvudtalsmetoden, något som också stod i promemorieförslaget. Detta skulle inneburit en ändring i förhållande till bl.a. LGA och bysamfällighetslagen där andelsmetoden, med åtskilljande röstspärr, tillämpades vid omröstning.105 Förslaget om att alltid tillämpa huvudtalsmetoden istället för andelsmetoden skrevs in i promemorieförslaget för att ”de fördelar som är förenade med ett [samverkans]företag kan variera för delägarna utan relation till de insatser de gjort”106 och ”[s]älunda torde huvudtalet ofta utgöra ett mer rättvisande mått på samfällighetens reella betydelse för delägarna än andelstalet”.107 Dvs. en sorts rättvisetanke att alla delägare har lika stora intressen i samverkansföretaget och därför skall inte någon få mer att säga till om p.g.a. en större ekonomisk insats. Enligt promemorian är det också av sådana rättviseskäl som den s.k. röstspärren infördes i t.ex. LGA och bysamfällighetslagen. Dessutom näms i promemorieförslaget att huvudtalsmetoden är bättre, än andelsmetod med röstspärr, för att det senare systemet gör att ”omröstningsproceduren blir ganska komplicerad” samt att resultaten av omröstningarna i viss mån blir ”beroende av slumpartade faktorer”108 Dessutom framhålls att bestämningen för vid vilket kvottal röstspärren skall få verkan saknar några rationella grunder och att den därför blir godtycklig. Som sista argument näms också att huvudtalsmetoden är att föredra ”[f]ran allmänna demokratiska synpunkter”.109 Vad som åsyftas med denna formulering framgår inte och eftersom demokrati är ett sådant mångfacetterat begrepp kunde det lika gärna ha använts av de med motsatta åsikter om huvudtalsmetoden. Vilket också uttrycktes implicit av bl.a. lantbrukarnas riksförbund i ett kritiskt remissyttrande som påpekade att ”det kan diskuteras” om förslaget i promemorian verkligen ”bäst stämmer överens med allmänna demokratiska synpunkter.”110

Det var inte bara lantbrukarnas riksförbund som var kritiska utan förslaget fick kritik av ”det helt övervägande antalet remissinstanser”.111 Den huvudsakliga kritiken gick ut på att förslaget skulle innebära att en majoritet av små andelsägare skulle kunna besluta om förvalt-

105 Se, prop. 1973:160, s. 293 och s. 298.
106 Prop. 1973:160, s. 323 och s. 368.
107 Prop. 1973:160, s. 324 och s. 369.
ningsåtgärder, som en eller ett fåtal stora andelsägare skulle få ta de största ekonomiska konsekvenserna av. Denna effekt kan, framhölls av t.ex. lantmäteristyrkeln, tänkas bidra till att större presumtiva delägare avstår från att ingå i fastighetssamverkan och därigenom kanske samverkan inte kommer till stånd så att en väg eller anläggning inte uppföras eller att underhållet och förvaltningen inte regleras. Andra exempel med negativa konsekvenser som togs upp var bl.a. skogsbilvägen jag berörde i avsnitt 3.3.1.1, men också en situation där ”en gemensamhetsanläggning, t.ex. en värmecentral, inrättas för en eller ett par fastigheter med flerfamiljshus (stora andelstal) och en grupp av fastigheter med villabebyggelse (små andelstal).”

Vissa remissinstanser, bl.a. skogsstyrelsen, kände inte igen sig i verklighetsbeskrivning i promemorin avseende **ättviseresonomemangen.** De menade tvärtom att det vanligaste var att fastigheter med stora andelstal hade större nytta av ett samverkansföretag och att det omvända ”endast sällan förekommer”. Som berörts uttryckte **romemorieförslaget att de ekonomiska insatserna borde ges mindre vikt vid omröstning, istället skulle fördelarna (enligt dem: lika stora för alla) av samverkansföretaget stå i centrum. Eftersom nyttan/fördelarna, enligt skogsstyrelsen m.fl., de facto skiljde sig åt åt borde andelsmetoden, med resonemanget använt i promemorin, anses som mer rättvist (eftersom fördelarna de facto var större för vissa), dvs. i motsats till promemorians egen slutsats.

De flesta remissinstanserna föreslog också att andelstal borde användas vid omröstningar, men många av dem som tyckte detta ville också att en röstspärr skulle införas. Äsiktorna gick dock isär angående den närmare utformningen av röstspären. Vissa tyckte byksamfällighetslagens motsvarande bestämmelse skulle vara förebild, medan andra tyckte EVL:s och ytterligare andra LGAs.

Departementschefen var av åsikten att remissopinionen överdrev och ansåg att skillnaderna inte var så stora mellan huvudtals- och andelstalsmetoderna i den praktiska tillämpningen. Han ansåg att röstberäkningsmetoden inte torde spela någon roll eftersom intressena mellan små och stora andelsägare ofta sammanfaller och därav blir resultatet detsamma oavsett omröstningsmetod. På det stora hela instämde han också i resonemanget i promemorian om huvudtalsmetodens fördelar. Han såg inget problem med att små andelsägare skulle övervälja kostnader på stora andelsägare eftersom det i lagen skulle skrivas in **möjligt att klandra beslut,** på så sätt som beskrivits i avsnitt 3.3.1.1.

Dock kunde han tänka sig att stora fastighetsägare ändå skulle dra sig för att medverka i en samfällighet om omröstningen bara skedde enligt huvudtalsmetoden. Därför ansåg han att man inte strikt skulle upprätthålla denna metod utan visst utrymme skulle också ges till omröstning efter andelstal i frågor av ekonomisk betydelse. Härifrån kommer rekvisiten i SFL 12 och 49 §§ om röstning efter andelstal i ”fråga av ekonomisk betydelse”. Dock ansåg departementschefen att när väl omröstning efter andelstal skulle göras så skulle den vara förenad med en röstspärr, precis som i de äldre lagarna. Enligt departementschefen fanns spärren i de äldre lagarna ”för att hindra att större andelshavare får ett helt dominerande inflytande.”

---

112 Mina paranteser. Ett tredje exempel gällde samfält fiske, se prop. 1973:160, s. 329.
114 Se, prop. 1973:160, s. 329. Se underavsnitt 4.2.1 för en genomgång av de olika reglerna.
115 Se, prop. 1973:160, s. 369 ff.
116 Se, prop. 1973:160, s. 370 för mer information om klander.
intressant fråga utifrån detta är dock varför inte klander är en lika möjlig väg att gå i dessa fall? Det var ju den lösning som departementschefen påtalade när risken fanns för dominans från små andelsägare som övervältrar kostnad på större.118 Att det blev just en femtedel beror i vilket fall på att han tyckte att röstspärren i LGA 29 § borde vara förebild eftersom den bestämmelsen hade införts senast.

Detta betyder sammantaget att vid omröstning i frågor utan ekonomisk betydelse användes ett system som enligt DepC och promemorieförslaget är mer rättvist, demokratiskt och förhindrar dominans, nämligen huvudtalsmetoden. Men också i övriga frågor finns ett system (röstspärren) för att nå samma mål, vilket betyder att i realiteten är det väldigt sällan som inflytande ges i relation till de insatser man gjort. Som redovisats av remissytrandena är också ”det rättvisa” och ”det demokratiska” omtvistat.

Som påtalades i inledningen av detta arbete fanns också en rösträttsbegränsande regel, den s.k. tjugoprocentregeln, i gamla aktiebolagslagen 9:3 st. 1. Det är därför intressant att göra en jämförelse mellan denna och röstspärren. Visserligen skiljer sig syftet åt mellan ett aktiebolag och en samfällighet. Den första har ju som syfte att öka aktieägarnas förmögenheter medan den senare handlar om att förvalta en samverkansanläggning av något slag. Men man kan ändå tänka sig att de bågge rösträttsbegränsande reglerna har gemensamma rötter och därigenom kanske det också kan gå att ta reda på om syftet med införandet av regeln i de äldre lagarna (LGA, VL, Bysamfällighetslagen och EVL) var de rättvise- och demokratiskäl som redovisades i propositionen.

### 4.2 Tjugoprocentsregeln

År 1848 fick Sverige sin första aktiebolagslag; Kongl Förordn om aktiebolag d 6 Okt 1848 (1848 års ABL). Denna lag innehöll ingen begränsning av röstmaximum, likt röstspärren eller tjugoprocentsregeln. För övrigt berörde ingen av lagens femton paragrafer bolagsstämman över huvud taget. Dock fanns det bestämmelser om bolagsstämman i varje aktiebolags bolagsordning. Hagströmer skriver: ”hvarje aktiebolags författning [uppdrager] en beslutande rätt å allas vägnar åt de aktieegare, som efter kallelse vilja infinna sig för att om bolagsangelägenheter öfverlägga och besluta. Ett dylikt sammanträde benämnes bolagsstämma, och rätten att där föra talan är också en befogenhet”.119 Sålunda kunde det i vissa bolag finnas rösträttsbegränsande regler precis som andra särskilda regler för bolagsstämman. En ändring i bolagsordningen skulle dock stadfästas av Kunglig Majestät för att vara giltig enligt 1848 års ABL 1 §. I de flesta bolagsordningar gällde att en aktie medförde en röst.120 Ofta fanns det dock en rösträttsbegränsningsregel för att ”förhinda, att innehavare af ett ringare antal aktier skola blifva fullkomligt magtlösa gentemot dem, som förena ett större antal i sin hand.”121 Det vill säga ett skydd mot total dominans från en majoritet. Vart den exakta begränsningen gick skillde sig mellan olika bolagsordningar men också om denna skulle gälla i relation till de aktier som var företräde på stämman eller det totala aktiekapitalet.122

---

118 Se not 116.
119 Min kursivering. Hagströmer (1872), s. 197.
120 Hagströmer (1872), s. 231.
121 Hagströmer (1872), s. 231.
122 Hagströmer (1872), s. 231.
År 1895 fick Sverige en ny aktiebolagslag; Lag, om aktiebolag; gifven Stockholms slott 28 juni 1895 (1895 års ABL). Inte heller denna lag innehöll någon regel om rösträttsbegränsning men det infördes dock vissa regler avseende bolagsstämmans. En del av dessa gjordes dock dispositiva eftersom reglerna om bolagsstämmans var av mycket skiftande karaktär i de olika bolagsordningarna.123 Precis som under 1848 års ABL så var det alltså möjligt att skriva in rösträttsbegränsningar i bolagsordningarna. Men om inte detta gjordes så fanns det ingen lagregel som stadgade att det måste finnas en sådan. Detta förändrades med lagarna (1910:88 s.1) om aktiebolag (1910 års ABL). I denna lag skrevs nämligen in i 79 § 1 st 4 p. att: "Jämte vad i övrigt i denna lag är stadgat om utövande av rösträtt och fattande av beslut å bolagsstämma gäller … att ingen dock må för egna eller andra aktier utöva rösträtt för mer än en femtedel av det å stämman företrädda aktiekapitalet". Enligt 79 § 2 st. var dock regeln dispositiv. Detta innebar att från och med 1910 skulle 20%-regeln124 gälla om denna inte uttryckligen skrevs bort eller sattes till ett högre eller lägre värde i bolagsordningarna.125 Regeln gällde inte heller för bolagsordning som var skapad innan 1910.126 Varför regeln togs in i lagern förklaras inte med mer än att det var "såsom ytterligare ett led i de bestämmelser, hvilka afse skydd för minoriteten", dvs. skydd mot dominans från majoriteten.127 Av de generella motiven till varför en ny lagstiftning behövdes framgår också att det bl.a. var för att "åstadkomma garanti" för att "förtryck från majoriteten" mot minoriteten i aktiebolag inte skulle förekomma.128 Detta skedde genom en arsenal med nya paragrafer, där 20%-regeln var en av dessa. Kommittén påminde dock också om att det ligger i ett aktiebolags natur att majoriteten har "en hufvudpart af makt öfver bolagets angelägenheter" och att ett allt för stort kringstädande av denna bestämmunderätt skulle äventyra aktiebolagens "viktiga ekonomiska uppgifter i det moderna samhället.”129

1944 kom ytterligare en ny aktiebolagslag; lagen (1944:705) om aktiebolag (1944 års ABL). Denna lag "medförde dock inga större förändringar vad gäller regleringen av bolagsstämmans."130 20%-regeln överfördes till 1944 års ABL 119 § 1 st. 4 p. och överensstämde i stort sett med motsvarande stadgande i 79 § aktiebolagslagen. År 1975 så kom Aktiebolagslagen (1975:1385) (1975 års ABL). Denna innebar mestadels bara förenklingar av 1944 års ABL.131 I denna lag hamnade 20%-regeln i 9:3 st 1. där den stod tills den togs bort från och med 1 januari 1999. Regeln lät: "Ingen kan rösta för egna och andras aktier för sammanlagt mer än en femtedel av de på stämman företrädda aktierna, om ej annat följer av bolagsordningen." I propositionen nämndes att det var mycket vanligt att 20%-regeln skrevs bort i bolagsordningen men att de trots detta inte ville ta bort regeln eftersom det ändå fanns ett fåtal bolag

123 Johansson (1990), s. 54.
124 Som synonym till tjugoprocentsregeln används 20%-regeln.
125 S. Skarstedt, (1937), s. 243.
126 S. Skarstedt, (1937), s. 243.
127 Förslag till lag om aktiebolag äfvensom till andra därmed sammanhängande författningar, afgifna af därtill utsedde kommitterande, 1908, motiven, s. 60.
128 Förslag till lag om aktiebolag äfvensom till andra därmed sammanhängande författningar, afgifna af därtill utsedde kommitterande, 1908, motiven, s. 3.
129 Förslag till lag om aktiebolag äfvensom till andra därmed sammanhängande författningar, afgifna af därtill utsedde kommitterande, 1908, motiven, s. 4-5.
130 Johansson (1990), s. 56.
131 Johansson (1990), s. 59.
som var inrättade efter regeln och där skulle det "kunna medföra starka förändringar i makt-
förhållandena".\textsuperscript{132} 20%-regeln utgjorde därmed ett undantag från ett principiellt ställnings-
tagande om att varje aktie har en röst och att röststyrkan borde återspegla graden av ekono-
miskt risktagande i bolaget.\textsuperscript{133} Rodhe kallar principen för "principen om överensstämme-
mellan makt och risk".\textsuperscript{134}

Som nämntes så var 20%-regeln mycket ovanlig i bolagsordningar redan på 70-talet. Den
var sedan fortsatt ovanlig och tiden innan regeln togs bort fanns den i ca 10 % av aktie-
bolagen.\textsuperscript{135} Anledningen till att regeln togs bort var att den motverkade en aktiv ägarfunktion
genom att fränta ägarna den yttersta beslutanderätten och riskerade därigenom att "isolera
företagsledningen från ägarkontroll".\textsuperscript{136} På sikt såg regeringen risker med att detta skulle för-
sämra förutsättningarna för ett effektivt användande av resurser inom näringslivet. Minoritets-
skyddaspekter borde dock inte lämnas helt utan hänsyn, men regeringen tyckte att utform-
ningen av dessa borde tillgodoses på annat sätt. Regeringen upphävde därför regeln och någon
motsvarande regel finns inte i Aktiebolagslag (2005:551) (ABL) som är den idag gällande
aktiebolagslagen.

4.2.1 Röstspärrens släktspår med tjugoprocentsregeln

I denna underavdelning skall en undersökning bakåt göras för att se varifrån röstspärren har
sina rötter och vad den ursprungligen hade för syfte samt om den har något ”släktspår” med
20%-regeln. Som nämntes i avdelning 4.1 så hämtades röstspärrens nuvarande utformning
från den som tidigare fanns i LGA 29 §. Anledningen till att LGA valdes var för att den var
den nyaste av de äldre samfällighetslagarna. I propositionen till LGA näms ingen anledning
till varför regeln finns eller har den utformning den har.\textsuperscript{137} 1954 års fastighetsbildnings-
kommitté ansåg i förslaget till LGA att delägarnas inflytande borde anknutas till deras eko-
nomiska insatser i företaget, dvs. till de fasta andelstalen. Kommittén såg dock en risk med
detta de gånger någon eller ett fåtal delägare hade höga andelstal eftersom detta skulle innebä-
ra att de skulle få "ett helt dominerande inflytande över samfällighetens angelägenheter.\textsuperscript{138}
Därför infördes det en röstspärr som såg till att inte någons andelstal översteg en femtedel av
de totala andelstalen på stämman. Kommittén skrev vidare att en motsvarande begränsning
fanns i VL 3:22, som alltså verkar vara den bestämmelse de använt som mall. Därför blir det
intressant att undersöka varför motsvarande bestämmelse i VL infördes. Även i propositionen
till VL saknas någon motivering till beställdomen.\textsuperscript{139} Till VL finns två stycken betänkanden,
ett avgivet 1911 och ett avgivet 1917. I kommittéförelagdet som framfördes 1911 finns ingen
röstspärr utan omröstning skulle ske efter rena andelstal; ”rösträtt i förhållande till den å hans
jord belöpande anpart i kostnaden för företaget.”\textsuperscript{140} Någon motivering till detta står inte med i

\textsuperscript{132} Prop. 1975:103, s. 391.
\textsuperscript{133} Prop. 1975:103, s. 225.
\textsuperscript{134} Min kursivering. Rodhe (1995), s. 188.
\textsuperscript{135} Prop. 1997/98:99, s. 121.
\textsuperscript{136} Prop. 1997/98:99, s. 121.
\textsuperscript{137} Prop. 1966:128
\textsuperscript{138} Min kursivering. SOU 1963:23, s. 222.
\textsuperscript{139} Prop. 1918:128.
\textsuperscript{140} Betänkande med förslag till vattenlag m.m.: Afgivet av vattenrätts- och dikningslagskommittéerna, 1911, s. 40. 5:65 st. 1 i förslaget.
betänktet men kommittén tyckte att det i särskilda fall säkerligen behövdes mer regler för att ordna med det inbördes förhållandet medlemmarna emellan (kanske en röstspärr?), men de tyckte att detta kunde deltagarna istället sluta avtal om själva i respektive samfällighetsstadga.  

I 1917 års överbearbetning av förslaget så fanns dock en röstspärr med. Det finns ingen motivering varför denna togs med utan de sakkunniga konstaterar att stadgandet i det nya förslaget i sak inte innebär någon förändring mot det tidigare förslaget. Kommittén fortsätter sedan att skriva att en nyhet i paragrafen dock är ”införandet av den från 79 § i lagen om aktiebolag hämtade föreskriften om begränsning av rösträtt till en femtedel av de vid sammanträdet närvarande deltagarnas sammanlagda andelstal.”  

Röstspärren som togs in i VL hade alltså tjugo procentregeln som mall, men innebar en skärpning mot 1910 års ABL eftersom regeln i denna lag var dispositiv medan den i VL var indispositiv. Någon förklaring till denna skärpning finns inte heller.

Även om det inte finns någon ”hänvisningskedja” från SFL till EVL och bysamfällighetslagen så kunde någon av dessa lika gärna valts som förebilder till röstspärren istället för LGA. Det är därför intressant att utröna källorna till röstspärren även i dessa lagar speciellt eftersom de samfälligheter som dessa reglerade idag inryms under SFL. Röstspärren i EVL fanns inskriven i EVL 2:56 st. 1 och den stoppade andelstal större än en tiondel av de sammanlagda andelstalen vid omröstning. Detta var en skärpning av den röstspår som fanns i lagen (1926:352) om enskilda vägar, som EVL upphävde, där en femtedel gällde. Anledningen till denna åtstramning var för att minska ”risken att en enda delägare får beslutande rätten i sin hand”, dvs. ett skydd mot dominans. I lagen om enskilda vägar från 1926 fanns röstspärren i 35 § och därifruordet en uttrycklig hänvisning till att vad som i VL 3:22 stadgas om sammanträde också skall gälla för enskilda vägar. Det var alltså VL:s omröstningsregler som också ursprungligen gällde för enskilda vägar.

I bysamfällighetslagen fanns röstspärren i 4 §. I propositionen till denna lag nämndes att det oftast är frågor av ekonomisk vikt som avgörs vid sammanträden och därför torde majoriteten räknat efter andelstal få bestämmelse rätten i dessa. I denna proposition finns också ett resonemang liknande det i propositionen till SFL: ”[n]yttan och behövligheten kan ”variera för de olika delägare utan relation till deras andelstal”". Dock tilllägger man här att det snarare handlar om t.ex. en majoritet som vill avhända ”viss samfälld äga” som en minoritet har intresse av att behålla och att majoriteten i situationer som dessa kan ”öva obehörigt tvång mot minoriteten”. Det vill säga snarare ett skydd mot dominans än upprätthållande av "rättvisa". Att helt avgöra frågor efter huvudtal ansågs dock vara att beskära de större delägarnas ”legitima intressen”. Därför gavs förslag på röstning enligt andelstal med en röstspärr. Förra lagutskottet gjorde sedan en sista omarbetning vilket gjorde att omröstningen enligt by-

---

141 Betänkande med förslag till vattenlag m.m.: Afgivet av vattenrätts- och dikningslagskommittéerna, 1911, motiven, s. 40.  
142 Min kursivering. Betänkande med förslag till vattenlag m.m.: Afgivet av särskilda inom justitiedepartementet tillkallade sakkunniga för överarbetning av vissa delar i det av vattenrätts- och dikningslagskommittéerna den 17 december 1910 avgivna förslaget till vattenlag, 1917, s.291.  
143 SOU 1938:23, s. 173.  
144 Prop. 1921:177, s. 35.  
145 Prop. 1921:177, s. 35.  
146 Prop. 1921:177, s. 36.
samfällighetslagen skulle ske enligt både huvudtal och andelstal och om majoritet inte uppnåddes på detta sätt gjordes en ny omröstning enligt andelstal med åtföljande röstspärr. Vilket de tyckte var en förbättring mot andra lagar där röstspären fanns, såsom t.ex. 29 § i lagen den 30 juni 1913 om gemensamhetsfiske och 1910 års ABL 79 §. 147

Sammanfattningsvis gäller alltså att SFL hade LGA som förebild som i sin tur hade VL som förebild, vilket också EVL hade. VL i sin tur hämtade röstspären rakt av från 1910 års ABL. I ingen av dessa lagars förarbeten näms något rättvise- eller demokratiresonomang, utan skydd mot dominans är den anledning som nämns som röstspärrens syfte.

4.3 Sammanställning och analys av röstspärrens effekter

4.3.1 Storkvarter


Dessutom borde risken för dominans vara minst lika stor när en majoritet av små fastigheter är emot en minoritet med fastigheter med stora andelstal. Denna situationen är ju någon- ting som röstspären inte klarar av att stoppa i vilket fall. Ett exempel kan tas i det tidigare nämndä rättsfallet RH 47:80. 150 I detta fall som verkar ha utspelats i ett storkvarter, röstade en majoritet för utökade avgifter för bl.a. sportaktiviteter. Ett beslut som enligt åsikten hos minoriteten i samfälligheten var främmande för förvaltningen, dvs. gick emot ändamålet, av gemensamhetsanläggningen och därigenom stred såväl mot stadgarna som mot SFL, varpå det

147 Första lagutskottets utlåtande nr 40 (1921), s. 14 f.
148 Hemström, (1986), s. 27.
149 Se, Österberg (2007), s. 95 f.
150 Se meningen efter not 71.
också upphävdes av Svea Hovrätt. Här får alltså röstspären en mer marginell betydelse som skydd för minoriteten och klander utgör istället den verkliga livlinan.

4.3.2 Tredimensionellt avgränsade fastigheter

Idag finns 260 stycken 3D-fastigheter och fastigheter med 3D-fastighetsutrymme.\(^{151}\) Vad som är karaktäristiskt för denna typ av AL-samfällighet är att deltagarfastigheterna oftast bara är två till antalet samt att förvaltningen oftast sker i form av delägarförvaltning.\(^{152}\) Enbart var femte, av alla AL-samfälligheter där tredimensionellt avgränsade fastigheter ingår, är föreningsförvaltad dvs. har en samfällighetsförening som förvaltar.\(^{153}\) Som exempel, på att deltagarfastigheterna oftast bara är två kan tas en studie som gjordes 2006 där en tredjedel av de då befintliga tredimensionellt avgränsade fastigheterna undersöktes. Enbart en av de gemensamhetssamväckningar som var med i studien hade fler än två deltagande fastigheter. Det vanligaste var alltså att det enbart var två deltagande fastigheter och dessa var i sin tur oftast en traditionell fastighet och en tredimensionell avgränsad fastighet.\(^{154}\)


---

\(^{151}\) Fastighetsregistret.
\(^{152}\) Sjödin & Wiström (2007), s. 64.
\(^{154}\) Lewenhaupt (2006), s. 61 f.
\(^{155}\) Se, Lewenhaupt (2006), s. 95 ff.
\(^{156}\) Hemström (1986), s. 160.
oftare får delägarna lika stora andelstal.\footnote{se not 32.} Spärren leder bara till en ”kränglighet” utan någon reell betydelse för tredimensionell fastighetsindelning. Lewenhaupt föreslår dock några lösningar på problemet, t.ex. mer noggrann andelstalsbedömning, obligatorisk föreningsförvaltning med LM som medlar eller beslutar till fastigheternas bästa eller införa en regel att det måste vara minst tre personer i styrelsen.\footnote{Lewenhaupt (2006), s. 126 f.}


\footnote{Sjödin & Wiström (2007), s. 62.}
man låter ”byråkratiserande” och beslutanderättsbegränsande regler likt röstspärren finnas kvar. Speciellt när regeln de facto inte får någon praktisk betydelse för tredimensionell fastighetsindelning.

4.3.3 Ägarlägenhetsfastigheter

När det gäller AL-samfälligheter där ägarlägenhetsfastigheter ingår så är det svårt att utröna röstspårens effekter eftersom lagstiftningen är alldeles ny och antalet ägarlägenhetsfastigheter är få. Ägarlägenhetsfastigheter kan dock sägas komma att ingå i två olika typer av fastighetsbestånd. Det första är byggnader som är skapade för att bara inrymma ett flertal ägarlägenhetsfastigheter och det andra är olika förtätningsprojekt i storstäd t.ex. byggande av ägarlägenhetsfastigheter ovanpå kontorshus.\(^{166}\) I det första fallet får vi en situation liknande den som gäller för storkvarter, dvs. många små andelsägare. I det andra fallet får vi istället ett fåtal ägarlägenhetsfastigheter med små andelstal ovanpå en stor 3D-fastighet eller en stor traditionell fastighet med höga andelstal.


Lars Assbring, fastighetsjurist och seniorkonsult på Fastighetsägarna Göteborg, ser också en risk med röstpåren när ägarlägenhetsfastigheter är inblandade, eftersom en ägare till flera sådana kan få sin rösträtt begränsad. I andra situationer är hans intryck att röstpåren sällan kommer till användning eftersom man oftast försöker nå konsensus och att frågor därför säl-

---

\(^{166}\) Prop. 2008/09:91, s. 45 f.


\(^{168}\) Se två meningar efter not 111. Visserligen påtalades risken vid röstning enligt huvudtalsmetoden, men röstspären får som nämndes i propositionen oftast samma effekt eftersom den har samma syfte.
lan går till omröstning. Detta kan enligt VD:n för Fastighetsägarna Sverige (Per-Åke Eriksson) också bero på att gemensamhetsanläggningar oftast används när risken för konflikter är låg, dvs. i situationer där röstspärren ändå aldrig kommer till användning. I s.k. förtätningssprojekt verkar det dock finnas en större risk för konflikter bl.a. på grund av att fastigheter tvingas med i en gemensamhetsanläggning. Här kan röstspärren bli problematisk. Fast det är också tänkbart att röstspärren skulle kunna fungera bra och hindra stora andelsdelägare från dominans i dessa situationer. Men oftast uppkommer inga sådana dominanssituationer där röstspärren får verkan, enligt Ulf Täng (fastighetsrättslig konsult). Görs nämligen en bra avvägning av gemensamhetsanläggningens omfattning och deltagande fastigheter genom att t.ex. dela upp den i olika ändamål, eller i olika sektioner, samt att också i övrigt skriva en utförlig ändamålsbeskrivning så undviks att ”orimliga beslut” ens kommer upp till omröstning. Om de ändå gör detta så är besluten klanderbara och kommer troligtvis upphävas. De beslut som således oftast röstas om, med en väl skriven ändamålsbeskrivning, är legitima och ”ofarliga” beslut där det egentligen inte behövs något ”skydd” likt röstspärren men där stora andelsdelägare ändå får sin bestämmanderätt beskuren p.g.a. röstspärren. I dessa situationer är det möjligt, enligt Maria Cederborg Olsson, att värdet på fastigheterna påverkas negativt.

Intressant i detta sammanhang är att varken Norge eller Danmark, som båda har regler om ägarlägenheter, har någon röstspärr vid omröstning. I Danmark sker omröstning efter andelstal som vanligen är relaterad till storleken eller värdet av lägenheten, se EJLL § 2, stk 1. I Norge sker omröstningen efter huvudtal om huset bara innehåller ”boligsektions”, dvs. om det bara är inrett för bostadsändamål. I annat fall sker omröstning efter andelstal om inte något annat har skrivits i ”vedtektene” (stadgarna), se EJL § 37.

4.3.4 Enskilda vägar
Avseende enskilda vägar borde röstspärren ha relativt stor vikt eftersom det många gånger är en stor andelsdelägare, t.ex. en skogsfastighet, och många små andelsdelägare inom denna form av AL-samfällighet. Enligt Riksförbundet Enskilda Vägars juridiska rådgivare, advokat Uno Jakobsson, har dock röstspärren i realiteten väldigt liten eller ingen betydelse alls. I de flesta fall har alla delägare nämligen samma intresse av att hålla nere kostnaderna för underhållet men ändå upprätthålla god vägstandard. Det vill säga i linje med äsikten DepC hade att små och stora andelshavares intressen ofta sammanfaller. Exemplet med den onödigt dyra väghushållningen under avsnitt 3.3.1.1 är alltså inte vanligt förekommande eftersom ingen skulle driva en sådan linje eftersom den är just, onödig. På sammanträdena/stämmorna sker därför omröstning oftast genom acklamation och om det trots allt blir omröstning sker det oftast efter huvudtal. Uno Jakobsson har under de 14 år han jobbat med dessa frågor bara medverkat i en omröstning där andelstal med röstspärr användes. En omröstning som visserligen var tidskravande men där ingen hade någonting att invända mot röstspärren. Det är dock inte säkert att denna bild är helt representativ. Skogsstyrelsen uttalade ju t.ex., i 1973 års pro-

---

169 E-brev och telefonsamtal. Ulf Täng är fastighetsrättslig konsult och lantmätare på NAI Svefa.
170 Lov om ejerlejligheder (nr. 199 den 8/6 1966) (EJLL) § 2, stk 1 och Brattström (1999), s. 62.
171 Lov om eierseksjoner (av den 23 maj 1997, nummer 31) (EJL) § 37 och Brattström (1999), s. 77 och s. 80.
172 Telefonsamtal 2009-05-12.
173 Se sid 27, sista stycket.
position, att intressena mellan stora och små andelsdelägare skiljer sig åt, underförstått att ett röstningssystem som utraderade denna skillnad var olämplig.\footnote{Se meningens efter not 112.}
5 Slutsats


175 Se not 15, 32 och meningen efter not 33.
6.1 Offentligt Tryck

6.1.1 Propositioner
Prop. 1918:128, Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till vattenlag m.m.
Prop. 1921:177, Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfälliga ägor och rättigheter m.m.
Prop. 1973:160, Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till anläggningslag m.m.
Prop. 1975:103, Om förslag till ny aktiebolagslag, m.m.

6.1.2 Statens offentliga utredningar/Betänkanden
Förslag till lag om aktiebolag äfvensom till andra därmed sammanhängande författningar, afgifna af därtill utsedde kommiterande, 1908.
Betänkande med förslag till vattenlag m.m.: Afgivet av vattenrätts- och dikkningslagskommittéerna, 1911.
Betänkande med förslag till vattenlag m.m.: Afgivet av särskilda inom justitiedepartementet tillkallade sakkunniga för överarbetning av vissa delar i det av vattenrätts- och dikkningslagskommittéerna den 17 december 1910 avgivna förslaget till vattenlag, 1917.
Första lagutskottets utlåtande, nr 40, 1921.
SOU 1938:23. Betänkande med förslag till lag om enskilda vägar m. m. avgivet av 1935 års vägssakkunniga
SOU 1963:23. Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m. : betänkande avgivet av 1954 års fastighetsbildningskommitté
SOU 1996:46. Enskilda vägar: betänkande av Utredningen om översyn av lagstiftningen om enskilda vägar

6.2 Rättsfall
Svea Hovrätt, 1994-05-26, UÖ 140.
RH 47:80.
NJA 1989 s. 291.
NJA 2001 s. 848.
6.3 Litteratur

6.3.1 Tryckt litteratur


6.3.2 Examensarbeten/uppsatser


6.4 Telefon samtal och e-brev

Telefonsamtal med advokat Uno Jakobsson, juridisk rådgivare Riksförbundet Enskilda Vägar, Lindhés Advokatbyrå, Stockholm.


Telefonsamtal med lantmätare Olof Sjöblom, Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun, Stockholms stadsbyggnadskontor.

E-brev från lantmätare Eije Sjödin, Lantmäteriet, Division fastighetsbildning, Gävle.

E-brev från VD:n för Fastighetsägarna Sverige, Per-Åke Eriksson, Stockholm.

E-brev från chefsjurist för Fastighetsägarna Sverige, Rune Thomsson, Stockholm.

E-brev från vice VD:n för Fastighetsägarna Stockholm, Tore Ljungkvist.

E-brev från fastighetsjurist och seniorkonsult, Lars Assbring, Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen.

E-brev från chefsjurist för Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, Charlotte Andersson.

Telefonsamtal och e-brev med/från Ulf Täng, lantmätare och fastighetsrättslig konsult, NAI Svefa, Göteborg.

Telefonsamtal och e-brev med/från Maria Cederborg Olsson, lantmätare och fastighetsrättslig konsult, NAI Svefa, Stockholm.